

NÁJEMNÉ, TAKÉ VAŠE VĚC.

V souhrnu podmínek, či nenahraditelných podmínek k životu patří bydlení jistě na přední místo. Statistika dokazuje, že bytů není v České republice málo. Je však bydlení opravdu dostupné pro každého, a především, je získaný byt pro občana v současné době ekonomicky udržitelný ?

V moderním světě, v Evropské unii, lze odpovědět kladně. Ne že by to bylo snadné, ne že by stát podporoval ty, kteří nevyvíjejí žádné úsilí aby získali práci a tím i prostředky na bydlení. Ale funguje systém různých forem zajištění bydlení, od vlastnického, přes družstevní, neziskové až po sociální bydlení.

Nyní se ale stává problematickým v České republice zejména bydlení nájemní. Proč ?

Na většině území končí na silvestra tohoto roku účinnost zákona 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, a přes určité náznaky není reálné aby do tohoto termínu byl přijat zákon, který bude nájemné řešit. Platný občanský zákoník sice předpokládá existenci zvláštního právního předpisu, který pro případ, že se pronajímatel a nájemce nedohodnou na výši nájemného, použije soud při určení jeho výše. A jen v případě, že nájemné zjištěné podle tohoto právního předpisu je vyšší, než to které nájemce platí, má právo pronajímatel nájemné jednostranně zvýšit.

V soukromém právu samozřejmě může dojít ke změně výše nájemného dohodou, tuto cestu právní řád respektuje a upřednostňuje. Mezi nájemníkem a pronajímatelem může být uzavřena dohoda o úpravě nájemného, ta má v civilním právu přednost (je-li shledána platnou, tedy je uzavřena dobrovolně, s plným vědomím následků, účastníci jsou prosti omylu, neodporuje dobrým mravům atd)

Podle informací z médií se již velcí pronajímatelé po celé republice na taková jednání připravují. Někteří již své nájemníky oslovili a doručili jim návrh dohody o změně výše nájemného. Je zcela logické a legitimní, že pronajímatelé, v situaci kdy stát nevytváří právní rámec pro úpravu nájemného (nedefinuje „nájemné v místě obvyklé“), se pokouší navrhnout nájemníkům úpravu dohodou.

Posledním ministrem , který měl odvalu a energii prosadit zákon o nájemném, byl Jiří Paroubek, tehdy ministr pro místní rozvoj. Ostatně přijatý zákon byl vlastně jediným zákonem, který byl v této oblasti přijat od roku 1990. Patřil jsem k duchovním autorům návrhu, a musím poznačit, že náš, v roce 2005 Parlamentu předložený návrh byl schválen jen z poloviny. Umožnil rozumné narovnání nájemních vztahů, avšak úprava nájemného po roce 2010 již přijata nebyla. Byli volby, stínový ministři ODS předkládali koncepci řešení, která se popravdě mohla stát reálnou, kdyby ministerstvo pro místní rozvoj neupadlo do křeče a po

celé čtyři roky vlastně neprosadilo nic – ani úpravu nájemného, ani zákon o vlastnictví bytů, nic. A právě proto se mnozí občané dostávají do choulostivé situace.

A tak, jako vždy, když není jasná právní úprava (ostatně alternativy jsou zpracovány a pokusíme se je v Parlamentu prosadit) nastupuje hledání cest. Obdržel jsem spis obsahující jeden takový návrh na úpravu a považuji za nutné poznačit:

- Změnu výše nájemného nelze podcenit, je třeba se návrhem podrobně seznámit a pokud mu občan nerozumí, je třeba vyhledat konzultaci – buď u advokáta, nebo v nevládních organizacích například ve SONu (sdružení nájemníků) nebo v České společnosti pro rozvoj bydlení.
- Je třeba pečlivě prostudovat nejen ekonomickou stránku nabídky, tedy výši navrhovaného nájemného v nejbližších letech, ale každé slovo. Má jít o smluvní dodatek, nikoliv smlouvu zcela novou.
- Máte-li jistotu, že smlouvě rozumíte a že je Vám zcela jasná, a výše změn pro Vás akceptovatelná, je možné smlouvu podepsat. Ale jde o střechu nad hlavou, proto doporučuji ještě jednou pečlivé studium.
- Pokud tedy nájemník na dohodu dobrovolně nepřistoupí, nájemné se nezvýší a nájemní smlouva platí, nic se nemění. Nelze nikterak bránit tomu, aby se pronajímatel (ostatně i nájemník) obrátil na soud a žádal, aby soud výši nájemného posoudil a určil jeho výši. Ten žalobu (bude-li splňovat formální náležitosti) odmítnout nemůže ale protože zde není příslušná norma, nastoupí posuzování argumentů a důkazů, předložených stranami sporu.

Vlastníci, mnohdy významné a ekonomicky silné firmy zcela jistě předloží žalobní návrh, kterým se bude snažit prokázat důvodnost svých návrhů. Pokud nebude ze strany nájemníků postupováno se stejnou péčí a kvalifikací, je jejich úspěch ve sporu jen málo pravděpodobný.

Lze doufat, že si současná vláda konečně uvědomí, že bez zákonné úpravy je budoucnost postavení nájemníků velice nejisté, ostatně alternativ řešení formou novely občanského zákoníku je celá řada. Osobně, po více než 20 ti leté zkušenosti s ministry vím, že mé očekávání je asi liché.

Ministerstvo pro místní rozvoj, podle vyjádření ministra Kamila Jankovského, chce situaci řešit vydáním cenové mapy, kde by bylo uvedeno „místně obvyklé nájemné“ v jednotlivých lokalitách. To ale příliš nepomůže, protože taková mapa není oním „zvláštním právním předpisem“ a soud ji nemusí respektovat. Stejně velkým problémem je otázka jakým způsobem bude cenová mapa sestavována. Ptát se realitních kanceláří je cesta nesprávná,

jsou to subjekty, které se pohybují na trhu a zprostředkovávají pronájem bytu logicky ze nejvyšší možnou cenu, jejich údaje jsou jen jeden z aspektů. Jde také o to, jaké jsou skutečné ceny nájmu u srovnatelných domů, jaké je nezbytně nutné nákladové nájemné a podobně.

Soud může k těmto údajům přihlídnout ale pro absenci zmíněného zvláštního zákona (právního předpisu dle § 696 odst. 1 o.z.) bude tento údaj jen subsidiárním údajem, jedním z mnoha možných, protože soud v průběhu procesu bude postupovat podle § 125 občanského soudního řádu, což znamená, že bude posuzovat všechny důkazní prostředky, jimiž lze zjistit stav věci, tedy včetně znaleckých posudků, vyjádření orgánů, fyzických a právnických osob, včetně výslechu účastníků. Navržený postup MMR je jistě krokem správným směrem, avšak ne příliš dostatečným. Bude mít analogicky váhu autoritativního výkladu, tedy nezávazného stanoviska, jehož váha je dána vahou autority instituce, která ho vydává.

Situace se může (při trošce prozíravosti poslanců- na kterou bych po dvacetiletých zkušenostech s bytovou politikou příliš nespolehal) zlepšit, ale i zhoršit. Ve sněmovně je jednak rozsáhlá novela občanského zákoníku a míří tam občanský zákoník nový, ten sice pojem „nájemné v místě obvyklé“ obsahuje, ale i s ohledem na nutnou legisvakanci lhůtu je hubbou let budoucích horizontu 2-3 let.

Věnujme se tedy postupu, který již byl navržen pronajímatelům v severních Čechách:

Nájemníkům se navrhuje „dohodu o změně smlouvy“ dle § 40 odst. 2 o.z., rámcově tohoto obsahu:

- a. Specifikují si byt, který je předmětem smlouvy, osvědčují si dosavadní smluvní vztah a výši nájemného ke dni 31.12.2010,
- b. Ve snaze vyhnout se soudním sporům sjednávají si úpravu nájemného obě strany dohodou s tím, že tato dohoda má přednost i před budoucím právním předpisem, bude-li vydán. To je v soukromém právu možné, takže když občan dohodu podepíše a následně zákon přinese jiné pravidlo, smlouva bude platit i nadále. To je třeba velice zvážit
- c. Nájemné se upraví , tedy zvýší 3 x, vždy k 1.lednu 2011 až 2013, konkrétní částky v návrhu zatím uvedeny nejsou. Budou ale jistě doplněny. Od 1.1.2014 se bude nájemné měnit jen o míru inflace vyjádřenou nárůstem indexu spotřebitelských cen v daném roce, a to vždy jednostranným předpisem ze strany pronajímatele.

V průvodním dopise k návrhu smlouvy se pronajímatel odkazuje:

- a. Od 1.1. 2010 neexistuje právní předpis pro řešení problému,
- b. Citují nález ústavního soudu zn. I ÚS 489/05 kde soud uvedl, že soudy při rozhodování o výši nájemného bude pro budoucnost obecný soud toto nalézat a určovat konstitutivním rozhodnutím a tím dotvoří objektivní právo.

- c. Zdůrazňují zásadu vyslovenou ústavním soudem, že musí obecné soudy o úpravě nájemného rozhodnout a to v závislosti na místních podmínkách, což je časově označeno dnem podání žaloby, pro futurum.

Tedy nic protizákonného, avšak hrozí již zmíněné riziko nekvalifikovaného postupu ze strany nájemníků. Kolik občanů podepíše smlouvu, přijme závazek který nemůže splnit, a padá do propadliště exekucí...

Kdo nepodepíše, bude žalován. Tedy u soudu. Ti kteří budou žalováni se k žalobě mohou vyjádřit a činit návrhy, které jim procesní právo dává, tedy navrhopat důkazy či je předkládat a podobně.

Pronájem bytu není institutem analogickým pro jakýkoliv jiný právní vztah, jednak nízkým stupněm možností nahradit jej něčím jiným, náhradním ubytováním, atd., absence bydlení a stěhování pod most či do parku je doprovázena ohrožením života

Po prvním lednu nebudou vlastníci otálet a podají žaloby co nejdříve (již s ohledem na zásadu danou Ústavním soudem sp. Č. IV ÚS 175/08 ze dne 9.9.2008 kde je určen počátek – datum ke kterému bude rozsudek soudu účinný na den podání žaloby !!! Znamená to, že i když soud rozhodne za dva roky, dnem změny bude zpětně den podání – doručení žaloby na soud.

Za jedinou možnost považujeme publikování návodu pro nájemníky, jak reagovat. Na návodu budeme ještě spolupracovat s předními odborníky, advokáty, ale rýsuje se asi následující:

Nebylo by správné pouze varovat před uzavřením smlouvy, avšak je třeba stručně vyjádřit důsledky takového postupu, tedy přednost této smlouvy před zákonem a veškerá zákoutí návrhu.

- I. Ti občané – nájemníci, kteří nebudou návrhy akceptovat, budou jistě záhy pronajímatelem žalováni. Žalobce bude též dokazovat, že řádný provoz bytového fondu vyžaduje větší množství finančních prostředků, bude uvádět různé údaje a důkazy, posudky, dobrozdání realitních kanceláří atd.
- II. Znalecké posudky však většinou vykazují nedostatky a proto příkladmo uvádím, co by měl žalobce jako důkaz doložit a pokud to neučiní, co by měl nájemník žádat, aby bylo soudu předloženo jako důkaz:
 - 1) Technický audit domu a rámcový plán investic v období cca 5 let dokazující jaké investice podle norem bude nezbytné učinit a v jakém čase,
 - 2) Ekonomickou bilanci dokazující, že současné nájemné na úhradu (včetně práce s úvěrem) nepostačují,
 - 3) Kalkulaci ekonomicky nezbytných nákladů na provoz domu propočtenou na m²

- 4) Návrh na určení přiměřeného zisku z provozu domu,
- 5) Výsledek hospodaření dokazující, že vybrané nájemné v minulosti bylo (a v jaké míře) použito na provoz a rekonstrukci, zachovnou péči,
- 6) Jaká je srovnatelná výše nájemného v dané lokalitě u jiných vlastníků (tendence k nájemnému v místě obvyklému),
- 7) Další důkazy (bude-li mapa MMR, tak údaje z cenové mapy)
- 8) Dostupnost jiného přiměřeného bytu v místě pro nájemce, pokud výše jeho prokazatelných příjmů po zaplacení nájemného mu nedává ani životní minimum, resp. dokad o možnosti – nemožnosti sociální výpomoci v hmotné nouzi či v potížích (zde se projeví absence sociální doktríny a sociálního bydlení).

Nevidím žádný důvod, proč by soud takové důkazy neprovedl, bylo by také možné zajistit jejich zpracování a rovnou je při vyjádření k žalobě doložit.

Nečinnost vlády po dobu již téměř pěti let přináší své plody, přináší nejistotu do domovů statisíců občanů. Budeme Vás pravidelně informovat a trom, jak se situace vyvíjí a přivítáme také Vaše informace co se děje ve Vašem městě v této věci

JUDr. Ivan Přikryl

*Autor je předsedou České společnosti pro rozvoj bydlení
a bývalým náměstkem ministra pro místní rozvoj pro bytovou politiku.*

6. 10.2010