

## AKTUÁLNÍ PROBLÉMY A ŘEŠENÍ ÚPRAVY NÁJEMNÉHO

Podle tisku (například MFDnes 13.9. příloha byznys speciál, „Růst nájmu bez pravidel“), zvažuje celá řada pronajímatelů dosáhnout úpravy výše nájemného **ve dvou krocích – návrhem dohody o zvýšení nájemného (pravděpodobně s přílohou ekonomického odůvodnění – potřebou rekonstrukcí, údržby apod.), a nedojde-li k dohodě, návrhem (žalobou) , aby výši nájemného určil soud.**

Toto je do značné míry důsledkem situace, kdy návrh, zpracovaný MMR v roce 2004/2005 který byl přijat jen v první části (Zákon 107/2006 Sb.) která upravovala právo pronajímatele k jednostrannému zvýšení nájemného, avšak nebyla přijata část upravující způsob určení nájemného po uplynutí určené lhůty, ve které lze nájemné zvyšovat.

**Aktuální, platné znění § 696 občanského zákoníku**, které počítá s možností upravit výši nájemného s odkazem na zvláštní právní předpis, vede k názorům, že by soud tyto spory řešit neměl, **protože však zákonodárce zůstal v nečinnosti**, je absence zvláštního právního předpisu příčinou situace, že **výši nájemného určí soud svoji vlastní úvahou**. K tomu asi použije standardní postup podle § 125 občanského soudního řádu : ***„Za důkaz mohou sloužit všechny prostředky, jimiž lze zjistit stav věci, zejména výslech svědků, znalecký posudek, zprávy a vyjádření orgánů, fyzických a právnických osob, notářské nebo exekutorské zápisy a jiné listiny, ohledání a výslech účastníků. Pokud není způsob provedení důkazu předepsán, určí jej soud.“***

Lze tedy důvodně očekávat, že by soudy postupně vytvářeli judikaturou pravidla pro určení výše nájemného, a protože důkazy navrhuje žalobce, lze očekávat, že budou návrhy důkazů podávány tak, aby nevyjadřovaly nezbytně nutné náklady na provoz a údržbu, ale inklinovaly k zcela tržnímu, smluvnímu nájemnému. Nájemníci, dost často starší lidé, pak si nesjednají kvalitní právní zastoupení a budou ve sporech neúspěšní.

### **Této nežádoucí situaci lze zabránit dvojím způsobem:**

- 1. Urychleným přijetím nové právní úpravy**
- 2. Zpracováním obecné analýzy rozhodných okolností, které by soud měl zjišťovat k nezávislému rozhodnutí do doby, než bude právní úprava přijata.**

## 1. Nová právní úprava :

Doporučujeme (s ohledem na faktor času) postupovat **ve dvou krocích**:

**-První krok je malá novela občanského zákoníku,**

**-Druhý krok je přijetí zvláštního zákona o stanovení nájemného v místě obvyklého.**

Pokud jde o novelu občanského zákoníku, tvoří přílohu č.1 tohoto materiálu. Podotýkáme, že úprava řeší problém stanovení výše nájemného oboustranně, tedy umožní žalovat na zvýšení ale i snížení nájemného. Není v rozporu ani s připravovanou novou kodifikací občanského práva, která také počítá s principem „nájemného v místě obvyklého“. Novela též zruší k 31.12.2010 účinnost zákona o jednostranném zvyšování nájemného (pro obce, kde byla neprozřetelně tato lhůta prodloužena).

Přijetí této novely však bude vyžadovat shodu nad návrhem v parlamentu. Půjde především o zásadu, že tato novela je nekonfliktní a sama o sobě neurčuje výši nájemného, jen ji proklamuje a svěřuje zvláštní právní normě. Současně ruší zákon 107/2006 Sb. Shodu tak lze dosáhnout, poněkud horší to však bude se shodou nad textem zvláštního zákona.

Pro jeho zpracování je třeba využít zkušeností a podkladů SONu, avšak bezodkladně by bylo **dobré uskutečnit odborný seminář**, požádat o pomoc katedry občanského práva univerzit a zákon o nájemném v místě obvyklém kvalitně připravit.

## 2.) Zpracování obecné analýzy rozhodných okolností, které by měl soud zjišťovat k nezávislému rozhodnutí do doby, než bude zákon přijat.

Rozhodovací postupy soudu se mohou místně velice odlišovat, je proto vhodné vyjadřovat veřejně právní názor na postupy, které by měly rozhodnutí soudů předcházet, pokud jim nejde zabránit vůbec.

Takové určení postupu soudů by mělo vycházet z těchto principů:

- a) Soud bude požadovat posudek hospodaření domu (rozpočet na opravy v budoucnosti, důkaz, že vybírané nájemné bylo použito v převážné míře na opravy v domě, že nebylo jen ziskem pronajímatele)
- b) Pronajímatel plní své zákonné povinnosti, udržuje dům, a též služby spojené s bydlením,
- c) Ověřené kopie nájemních smluv v tomto domě a nejbližším okolí (pozor, lokalita je velice významná)
- d) Kvalita bytu a domu, příslušenství
- e) Případně posudky nezávislého znalce (technika či ekonom).
- f) Technický audit domu a plán oprav konstrukčních prvků a vybavení (výtahy atd.)
- g) Revizní zprávy plyn, elektro, atd.

h) Výklad a očekávaná aplikace § 696, a judikatura soudů z dosavadních sporů.

Závěrečné shrnutí:

ČSSD bude bránit oprávněné zájmy a právní postavení nájemníků, a tyto své postupy bude veřejnosti předkládat. Pokud jde o lokality s hromadným podáním žalob (CPI, RPG na Ostravsku), pak budeme kontaktovat advokátní kanceláře, které by občanům (po projednání a odborných konzultacích) v krajních případech nebo u významných spojených kauzách poskytnou kvalifikované služby a právní pomoc. SON ve svých poradnách vydá tiskem stručný manuál, jak v těchto kauzách postupovat.

Naši odborníci z bytové komise ČSSD, SONu atd. budou k dispozici na besedy s občany tam, kde se to stane aktuální.

**Zákon, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů**

**Čl. I.**

**Změna občanského zákoníku**

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 58/1969 Sb., zákona č. 146/1971 Sb., zákona č. 131/1982 Sb., zákona č. 94/1988 Sb., zákona č. 188/1988 Sb., zákona č. 87/1990 Sb., zákona č. 105/1990 Sb., zákona č. 116/1990 Sb., zákona č. 87/1991 Sb., zákona č. 509/1991 Sb., zákona č. 264/1992 Sb., zákona č. 267/1994 Sb., zákona č. 104/1995 Sb., zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 94/1996 Sb., zákona č. 89/1996 Sb., zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 91/1998 Sb., zákona č. 165/1998 Sb., zákona č. 363/1999 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 159/1999 Sb., zákona č. 227/2000 Sb., zákona č. 367/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 317/2001 Sb., zákona č. 125/2002 Sb., zákona č. 135/2002 Sb., zákona č. 136/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 37/2004 Sb., zákona č. 47/2004 Sb., zákona č. 278/2004 Sb., zákona č. 480/2004 Sb., zákona č. 554/2004 Sb., zákona č. 359/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 107/2006 Sb., zákona č. 57/2006 Sb., zákona č. 115/2006 Sb., zákona č. 160/2006 Sb., zákona č. 264/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 443/2006 Sb., zákona č. 264/2006 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 230/2008 Sb., zákona č. 306/2008 Sb., zákona č. 384/2008 Sb. a zákona č. 41/2009 Sb., se mění takto:

**1. V § 696 odst. 1 se slova „zvláštní právní předpis“ zrušují.**

**2. V § 696 se doplňují nové odstavce 3 , 4 a 5**

(3) Jestliže je nájemné nižší než nájemné v dané obci nebo její části a v daném čase s přihlédnutím k velikosti a kvalitě pronajímaného bytu, za které lze pronajmout srovnatelný byt (dále jen „obvyklé nájemné“), a nelze-li docílit dohody o zvýšení nájemného, může se pronajímatel obrátit na soud, aby rozhodl o zvýšení nájemného s účinností od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl návrh soudu doručen.

(4) Jestliže je nájemné vyšší než obvyklé nájemné, a nelze-li docílit dohody o snížení nájemného, může se nájemce obrátit na soud, aby rozhodl o snížení nájemného s účinností od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl návrh soudu doručen.“

(5) Stanovení výše obvyklého nájemného z pronájmu bytu v dané obci a daném čase určí zvláštní zákon.

Čl. II

**Změna zákona č. 107/2006 Sb.**

V § 8 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona číslo 150/2009 Sb., se mění takto : v § 3 odst. 1 zákona se druhá věta vypouští.<sup>1</sup>

**ČÁST PRVNÍ**

III.

**Účinnost**

Tento zákon nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

---

<sup>1</sup> Alternativně lze v případě námitek, že pro rok 2011 již pronajímatelé stanovili nárůst jednostranného zvýšení nájemního řešit problémem tím, že se v § 3 odstavci 1 změní datum „31.prosince 2012“ na „31.12.2011“.