

Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(Vypracoval odbor bytové politiky, Ministerstvo pro místní rozvoj, červenec 2006)

Část první - Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

Zákon, který nabyt účinnosti 31. března 2006 ve své první části upravuje možnost jednostranného zvyšování nájemného z bytu, které je možné uplatnit během čtyřletého období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010.

Na jaké nájemné z bytu se zákon nevztahuje?

Jednostranné zvyšování nájemného se nevztahuje na všechny byty. Je nutno upozornit, že jednostranné zvyšování nájemného se nebude týkat všech nájemních bytů; pouze těch, u nichž se po ukončení tohoto reformního „přechodného období“ předpokládá využití smluvního přístupu. Zvyšování tedy nelze uplatnit u bytů:

- a) pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty,
- b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů,
- c) bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů,
(u výše uvedených bytů se uplatňuje tzv. věcně usměrňované nájemné)
- d) jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace,
- e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993
(poskytnutí dotace do výstavby těchto bytů stát podmiňuje limitovaným „nákladovým“ nájemným upraveným formou podmínkou poskytnutí dotace v jednotlivých dotačních titulech upravujících poskytování podpory).

Dopadá tento zákon i na smlouvy, ve kterých byla změna nájemného sjednána dohodou v nájemní smlouvě?

Zákon nedopadá na nájemní smlouvy, které obsahují ujednání nájemce a pronajímatele o způsobu změny výše nájemného. Je tedy třeba posuzovat každou nájemní smlouvu individuálně.

Např. v nájemní smlouvě může být dohodnuto, že nájemné se každoročně upraví podle růstu cen. Nebo může být dohodnuto, že nájemné se bude každoročně zvyšovat o%, případně může být ujednáno, že nájemné se např. po dobu 4 let nebude zvyšovat vůbec. Pokud existuje takováto explicitní dohoda, má přednost před uplatněním zákona o jednostranném zvyšování nájemného.

Některé základní pojmy používané v zákoně

Aktuální měsíční nájemné za m² podlahové plochy bytu – je výchozí základnou pro výpočet limitu jednostranného postupného zvyšování nájemného. Do této hodnoty není započtena úhrada za vybavení bytu (zákon ponechává úhradu za vybavení vzájemnému ujednání). Při zjištění aktuálního nájemného je tedy nutné nájemné za vybavení bytu odečíst, s tím, že tvoří zvláštní položku sjednané nájemní smlouvy. Po jednostranném zvýšení nájemného se k takto upravenému nájemnému připočte úhrada za vybavení bytu a získá se úhrnné nájemné, které může pronajímatel na nájemci spravedlivě požadovat.

U nájemních smluv uzavřených za účinnosti bývalé vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, popř. za účinnosti cenového výměru č. 01/2002, resp. 06/2002 je nutné vyjít z toho, že po jejich zrušení Ústavním soudem (pro rozpory těchto dokumentů s Ústavou České republiky a s mezinárodními úmluvami v oblasti lidských práv), se stala ujednání týkající se úhrady za vybavení bytu ujednáními smluvními. Na možnost smluvního ujednání již pamatuje i současná úprava ustanovení § 696 občanského zákoníku; je tedy možné se tímto obsahem nadále řídit. U nově uzavíraných nájemních smluv se stanoví nájemné za vybavení bytu (je-li vůbec sjednáváno) smluvním ujednáním.

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu – je úroveň nájemného, které může být během čtyř let dosaženo prostřednictvím jednostranného zvyšování nájemného – tj. nejdříve k 1. lednu 2010. Jednostranné zvyšování nájemného v tomto „přechodném“ období směřuje právě k dosažení této „cílové hodnoty nájemného“, která - velmi zhruba - odpovídá dolní hladině výše smluvního nájemného v dané lokalitě.

Cílová hodnota je – na základě vzorce uvedeného v zákoně – vypočtena ze tzv. základních cen bytů v jednotlivých lokalitách. Základní ceny pocházejí ze statistiky kupních cen nemovitostí, kterou zpracovává Ministerstvo financí. Z údajů této statistiky byly pro účely zvyšování nájemného zjištěny tzv. základní ceny za m² podlahové plochy bytu. Roční cílové nájemné je zákonem stanoveno jako 5% z těchto základní ceny bytu v dané lokalitě. U bytů se sníženou kvalitou a ve vybraných oblastech Prahy je zákonem stanoveno procento nižší.

Pro dosažení cílového nájemného není nezbytně nutné uplatňovat jednostranné zvýšení nájemného v každém roce čtyřletého období; pokud chce pronajímatel dosáhnout této cílové hodnoty do konce roku 2010 a není na této hodnotě dohodnut s nájemcem, může jednostranné zvýšení nájemného uplatnit nejpozději v posledním roce čtyřletého období. Poté již tento zákon pozbude účinnosti.

Podlahová plocha bytu - pojem je definován odlišně, než tomu bylo ve zrušené vyhlášce Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., resp. v cenovém výměru č. 1/2002 a 6/2002 Ministerstva financí. Zákon vychází z podlahové plochy celého bytu, čímž se přiblížil obvyklé úpravě v evropských zemích.

Podlahovou plochou bytu je součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou. Tato definice podlahové plochy se liší od definice z bývalé vyhlášky č. 176/1993 Sb., popř. cenových výměrů 01/2002 a 06/2002 (zrušené Ústavním soudem pro jejich rozpor s Ústavou ČR) a odráží skutečnou podlahovou plochu bytu jako jednoho celku. Do takto stanovené podlahové plochy bytu v zákoně se započítávají též okenní a dveřní ústupky. Rovněž tato úprava nezohledňuje, jestliže má místnost zkosený strop pod výšku 2 m nad podlahou (dříve se počítala podlahová plocha takové místnosti 4/5). Jednou polovinou se započítává pouze podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras, přičemž toto je taxativní výčet, který nelze rozšiřovat.

Byt se sníženou kvalitou

Členění bytů do čtyř kategorií nový zákon z předchozí právní úpravy nepřejal. Zákon pracuje s pojmem „byt se sníženou kvalitou“. Z definice tohoto bytu fakticky vyplývá, že se jedná o byty, které jsme znali dříve jako byty III. a IV. kategorie a kam se zařadí i byt s částečným základním příslušenstvím, pokud nemá ústřední vytápění.

Pojmy „základní příslušenství“ a „ústřední vytápění“ jsou známy již z předchozí právní úpravy, reflektují nižší kvalitu bytu a kryjí se proto s dříve uplatňovaným vymezením i obsahově. Základním příslušenstvím je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový, kout a splachovací záchod. Základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt a užívá ho výhradně nájemce bytu. Ústředním vytápěním je vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění. Pro upřesnění je však třeba zdůraznit, že pokud jde o zdroj tepla na bázi plynu nebo elektrické energie a je umístěn v bytě, je nezbytné pro naplnění definice ústředního vytápění, aby byly těmito zdroji (WAW, GAMAT, akumulární kamna apod.) vybaveny všechny obytné místnosti bytu.

Postup při jednostranném zvyšování nájemného

- Zákon upravuje tento postup v ustanovení § 3. Jak bylo výše uvedeno, mohou pronajímatele podle tohoto zákona postupovat čtyři roky tj. od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010, kdy zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu pozbude platnosti.
- Pokud se pronajímatel na změně nájemného s nájemcem nedohodne, může jednostranně zvýšit nájemné pouze jedenkrát ročně, a to počínaje 1. lednem 2007. Následující roky může pronajímatel jednostranně zvyšovat nájemné vždy k 1. lednu, popřípadě později, nikoli však zpětně. Není tedy vyloučeno, aby pronajímatel jednostranně, v souladu s tímto zákonem, zvýšil nájemné nikoli k 1. lednu, ale v pozdějších měsících (např. v případě, že se mu nepodaří doručit nájemci oznámení o zvýšení nájemného), nemůže však žádat zvýšené nájemné i za předchozí měsíce, které uplynuly od 1. ledna.
- Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného musí mít vždy písemnou formu a pronajímatel jej musí nájemci doručit. Oznámení musí obsahovat zdůvodnění, že bylo vyšší nájemné řádně stanoveno a že jeho zvýšení nepřekračuje maximální přírůstek měsíčního nájemného (viz vzor v příloze tohoto komentáře) – tj. že navýšení bylo provedeno v souladu se zákonem a se Sdělením Ministerstva pro místní rozvoj.

Nájemce by měl mít k dispozici takové informace, aby si eventuálně mohl výpočet zvýšeného nájemného po pronajímateli překontrolovat. To samozřejmě neznamená, že by pronajímatel musel nájemci poskytnout plný text Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, popř. text zákona. Tyto dokumenty jsou v úplném znění k dispozici na webu ministerstva.

- Povinnost platit zvýšené nájemné vznikne nájemci dnem, který bude uveden v oznámení o zvýšení nájemného. Nejdříve se tak může stát prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po uplynutí tří kalendářních měsíců od doručení oznámení nájemci (vždy však nejdříve od 1. ledna 2007). Tato tříměsíční lhůta je poskytnuta nájemci na seznámení se s navýšením nájemného, resp. na jeho překontrolování, a v případě nesouhlasu na podání žaloby soudu. Pokud se nájemce obrátí na soud s takovou žalobou na určení neplatnosti zvýšení nájemného, nemůže pronajímatel až do pravomocného rozhodnutí soudu nájemné zvýšit. O tom, že se nájemce obrátil v této věci na soud (pokud pronajímatele neinformuje sám nájemce), se pronajímatel dozví přímo od soudu.
- V případě společného nájmu bytu i v případě společného nájmu bytu manželi, doporučuje se doručovat oznámení o zvýšení nájemného všem nájemcům - tedy i oběma manželům. V případě, že je jednomu z nájemců (manželů) doručeno oznámení později, počíná lhůta tří kalendářních měsíců běžet až od doby tohoto pozdějšího doručení.
- Způsobem a formou doručení zákon řešit nemůže, protože se jedná o širší otázku charakteru závazkového vztahu - lze doručovat prostřednictvím poštovního doručovatele, dále prostřednictvím např. městské policie nebo kurýrní služby; doručovat lze i osobním doručením proti podpisu. Odborná právní veřejnost a řada soudů se přiklání k názoru, že je doručení vůči povinné osobě účinné dnem, kdy se ocitne v její dispoziční sféře např. prokazatelným vložení do její dopisní schránky.
- Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj obsahuje údaje, které jsou taxativně vymezeny v § 4 zákona, včetně postupu při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt. Pro maximální zjednodušení lze vyhledat potřebné údaje pomocí tabulek uvedených v přílohách Sdělení. Pozor – maximální přírůstek nájemného je v příslušných tabulkách uveden v procentech; aktuálně placené nájemné lze jednostranně zvýšit jen o tento limit.

Část druhá – změna občanského zákoníku

Účinnost zákona - novelizovaného občanského zákoníku - nastala dnem 31. března 2006.

§ 685

V odst. 1 tohoto paragrafu umožňuje poslední věta sjednání nájemní smlouvy na dobu výkonu práce pro pronajímatele. Novela tedy upravuje skončení nájemního vztahu k bytu v souvislosti se skončením pracovního poměru bez ohledu na to, zda byl pracovní poměr sjednán na dobu určitou či neurčitou.

§ 686a

Toto ustanovení, které upravuje „smlouvu o kauci“, je tzv. kogentním ustanovením; nelze se tedy od něj odchýlit. Pro pronajímatele to znamená, že pokud se po 31. březnu 2006 rozhodne v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy uzavřít také smlouvu o kauci, musí se řídit ustanoveními tohoto paragrafu. Je nutno upozornit na to, že náklady na vedení zvláštního účtu, na kterém jsou u peněžního ústavu uloženy peněžní prostředky nájemce, nese pronajímatel. Podle odst. 3 je pronajímatel oprávněn peněžní prostředky, které nájemce složil v souvislosti s uzavřením předmětné smlouvy, použít pouze na základě vykonatelného rozhodnutí soudu nebo vykonatelného rozhodčího nálezu nebo písemného uznání nájemce. Z odst. 3 rovněž vyplývá, že nájemce je povinen do jednoho měsíce doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud je pronajímatel v souladu se zákonem čerpal. Nesplnění této povinnosti je výpovědním důvodem podle § 711 odst. 2 písm. b) – tj. lze dát výpověď bez přivolení soudu. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci peněžní prostředky i s příslušenstvím – tj. i s úroky, a to do jednoho měsíce po skončení nájmu. Vzhledem k tomu, že kauce je jistota, která je vázána na trvání nájemního vztahu, je nutné v této měsíční lhůtě vypořádat závazky, které lze k datu skončení nájmu vyčíslit. Pozdější pohledávky je třeba uplatňovat z titulu obecné úpravy zániku pohledávky.

§ 686a odst. 6

V tomto ustanovení se ruší dopad ustanovení § 676 odst. 2 do nájmu bytů. Po účinnosti zákona - tedy od 31. března 2006 - již neplatí ustanovení, podle kterého dříve platilo, že užíval-li nájemce věc (byt) i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodal návrh na vydání věci nebo vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovovala se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně; a to nejdéle na dobu jednoho roku. Pronajímatel již tedy není v případě podání žaloby na vyklizení vázán 30ti denní lhůtou; nehrozí již obnovení smlouvy ze zákona. Na druhou stranu se však pronajímatel již nemůže, u smluv uzavřených na dobu určitou, spoléhat na „automatické“ obnovování smlouvy ze zákona. Není však vyloučeno, aby si pronajímatel s nájemcem obnovování smlouvy dohodli v dodatku ke smlouvě.

Pokud byl sjednán nájem na základě ustanovení § 663 a následujících (např. k rodinnému domku), tedy k nemovitosti, ustanovení § 676 odst. 2 pro tyto nájemní vztahy i nadále platí.

§ 687

Odst. 2 umožňuje pronajímateli a nájemci, aby se odchýlili od úpravy v odst. 1 a v nájemní smlouvě si dohodli, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodl, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností (tedy i na vypořádání nákladů, které nájemce investoval do majetku pronajímatele). Pokud by dohoda o provedení úprav neobsahovala ujednání o náhradě nákladů, bylo by nutné použít obecné ustanovení § 667, podle kterého může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Tohoto práva se nájemce nemůže do budoucna vzdát.

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se mění občanský zákoník (nařízení vlády, které upravuje, kdo hradí opravy v bytě a běžnou údržbu) je platné.

§ 689

Občanský zákoník neobsahuje úpravu, podle které by přijetí další osoby do společné domácnosti nájemce podléhalo souhlasu pronajímatele. Proto je souhlas pronajímatele nutný pouze k přijetí podnájemce do bytu a není nutný k přijetí příslušníka domácnosti. Pro výkon práva nájemce přijmout další osobu do bytu platí obecná zásada, že tím nesmí dojít k zasahování do práv a oprávněných zájmů jiných a výkon tohoto práva nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Příslušníci domácnosti mají k bytu právo, které je odvozené od práva nájemce; nejsou tedy v přímém vztahu k pronajímateli. Právo domáhat se vyklizení osob, které svůj právní důvod odvozují od práva nájemce, má tedy zásadně vždy pouze nájemce bytu a nikoli pronajímatel. Právní důvod bydlení příslušníků domácnosti se zánikem práva nájemce zaniká. Může však dojít k přechodu práva nájmu bytu, pokud jsou splněny podmínky uvedené v § 706 a následujících.

S ohledem na tyto principy bylo ustanovení § 689 nově rozšířeno o odst. 2 a 3. Tato nová úprava ukládá nájemci bytu povinnost oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob žijících s nájemcem v tomto nájemním bytě. Dosud tato povinnost nebyla v občanském zákoníku obsažena. Úpravu oznamovací povinnosti obsahovaly dříve platné předpisy Ministerstva financí o regulaci nájemného (zrušené Ústavním soudem); po jejich zrušení nebyla tato povinnost nikde přímo upravena. Od této občanskoprávní povinnosti, která souvisí bezprostředně s nájemním vztahem, je však nutné odlišit přihlašování osob k trvalému pobytu podle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Tato veřejnoprávní norma plní zcela jinou funkci - evidenci obyvatel - a nijak nesouvisí s právy a povinnostmi vyplývajícími z nájemního vztahu.

Podle nové úpravy je nájemce povinen pronajímateli písemně oznámit veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů, kdy k této změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Pokud nájemce oznámí pronajímateli pouze některé těchto údaje, nesplní tuto povinnost. Nesplní-li nájemce oznamovací povinnost podle odst. 2 ani do jednoho měsíce (tento časový údaj by měl být i vymezuje pro určení, zda osoby s nájemcem v bytě žijí, či zda jde pouze o „návštěvu“), považuje se to za hrubé porušení povinnosti ze strany nájemce bytu podle § 711 odst. 2 písm. b) a jedná o výpovědní důvod bez přivolení soudu. Smyslem tohoto ustanovení není postihovat krátkodobé návštěvy; toto ustanovení má zejména zlepšit informovanost pronajímatelů, pokud jde o pohyb osob žijících v jeho domě, resp. v jednotlivých bytech. Upozorňuje se na to, že jde o všechny osoby, které žijí s nájemcem v daném nájemním bytě; nejde tedy jen o ty osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti (ty samozřejmě nájemce oznamuje pronajímateli rovněž), ale jde také o osoby, které s ním pouze žijí v bytě aniž by vedly s nájemcem společnou domácnost (vedou domácnost odděleně od nájemce).

§ 696

Po skončení čtyřletého období, kdy bude možné nájmné zvyšovat jednostranně (a tím i po skončení účinnosti zákona o jednostranném zvyšování nájmného), pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak, se nájmné - i jeho změna - bude sjednávat dohodou.

§ 706 odst. 1

V tomto odstavci je upraven přechod nájmu v rámci užší „příbuzenské skupiny“. Od úpravy účinné před účinností novely – tj. před 31. března 2006 - došlo k drobné změně – vnuci přešli z této užší skupiny první (pro kterou zákon stanoví podmínky soužití ve společné domácnosti alespoň v den smrti) do skupiny druhé, kde je již požadavek soužití ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let. Je nutno rovněž upozornit na nový zákon o registrovaném partnerství, na jehož základě byla první skupina osob blízkých, kde k přechodu práva nájmu postačí soužití ve společné domácnosti v den smrti, rozšířena o registrovaného partnera.

§ 706 odst. 2

Odstavec druhý, který upravuje přechod práva nájmu ostatních osob, které nejsou považovány za osoby blízké, stanoví podmínku soužití ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let. Tuto podmínku musí od účinnosti zákona splnit i vnuk nájemce; pouze v jejich případě však zákon umožňuje, aby soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodl, že se vnuk stává nájemcem, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři roky. Zvláštní skupinu v odstavci 2 tvoří osoby, které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájmní smlouvy. U nich dojde k přechodu nájmu pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodnou (to ovšem neplatí v případě vnuka). Zákon nestanoví blíže, kdy tato písemná dohoda má být uzavřena. Ze zákona jednoznačně vyplývá, že se jedná pouze o osoby, které s nájemcem nežily v době uzavření nájmní smlouvy. Toto ustanovení dopadá až na ty osoby, které nájemce přijal po účinnosti tohoto zákona. Na osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti v době uzavření nájmní smlouvy nájem přejde, pokud žijí s nájemcem po dobu tří let.

§ 710

Zánik nájmu bytu

Občanský zákoník upravuje v tomto paragrafu způsoby zániku nájmu bytu. Podle tohoto ustanovení zanikne nájem bytu písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem nebo písemnou výpovědí. V případě, že byl nájem bytu sjednán na určitou dobu, skončí nájem také uplynutím této doby, přičemž po účinnosti novely – tj. po 31. březnu 2006 - již nedochází k jeho obnovování.

Výčet způsobů zániku nájmního vztahu není v tomto paragrafu vyčerpávající. Nájem bytu může zaniknout v důsledku odstoupení od smlouvy podle § 679. Zaniká rovněž smrtí nájemce, pokud nedochází ve smyslu § 706, § 707 a § 708 k přechodu nájmu bytu na osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti po dobu stanovenou zákonem a nemají vlastní

byt. V případě, že zanikne předmět nájmu (byt nebo nemovitost) – např. v důsledku živelní pohromy nebo v případě stavebních úprav - zaniká rovněž nájem bytu (§ 680 odst. 1).

Novela přináší poměrně zásadní změny v případě výpovědi nájmu bytu. V ustanovení § 710 odst. 2 bylo provedeno zpřesnění dosavadní úpravy výpovědní lhůty. Novou dikcí se stanoví, že výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi nájemního vztahu. Ostatní podmínky - spočívající zejména v tom, že výpověď musí být písemná, že výpověď musí obsahovat lhůtu, ve které nájemní vztah skončí, dále že výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí končit ke konci kalendářního měsíce – zůstaly v nezměněné podobě.

Zánik nájmu bytu, který byl sjednaný na dobu výkonu práce

Podle ustanovení § 685 odst. 1 lze nájemní smlouvu sjednat na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Tím byla, jak je výše uvedeno, vyjádřena skutečnost, že nájemní vztah skončí vždy se skončením pracovního poměru. V důsledku této změny byly do ustanovení § 710 nově včleněny odstavce 4, 5 a 6 řešící zánik nájemní smlouvy sjednané tímto způsobem v případě, že nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele. Tyto případy zákon člení do dvou skupin podle důvodů skončení pracovního poměru. V první skupině jde o případy, kdy nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele bez vážného důvodu na své straně. V tomto případě nájem bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo ukončeno vykonávání prací. Do druhé skupiny se řadí případy, kdy nájemce skončil vykonávání práce pro pronajímatele, ale měl k tomu vážný důvod. Za takový vážný důvod se považuje splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, dále skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn. Podle ustanovení § 710 odst. 5 se nájem bytu za těchto okolností změní na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k ukončení práce.

Výpověď

Nadále platí, že pronajímatel může dát výpověď z bytu pouze z důvodů uvedených v zákoně, a to jednak v případě výpovědi s přivolením soudu nebo v případě výpovědi bez přivolení soudu.

§ 711

Nová dikce tohoto paragrafu zavádí právo pronajímatele vypovědět nájem bez přivolení soudu, avšak jen v zákonem stanovených případech. Důvody k takové výpovědi spočívají výhradně v osobě nájemce – jestliže se ze strany nájemce bytu jedná o hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo povinností vyplývajících z nájmu bytu, zejména neplacení nájemného; do této skupiny jsou zařazeny i výpovědní důvody spočívající v porušení povinnosti nájemce ohlásit změny v počtu osob a důvody spočívající v nedoplnění kauce do potřebné výše, dále skutečnost, že má nájemce více bytů, neužívání nebo jen občasné užívání bytu bez vážných důvodů, neužívání bytu zvláštního určení nebo v případě užívání bytu v domě zvláštního určení osobou zdravotně nepostiženou. Takto lze však postupovat až u výpovědí podaných po účinnosti zákona – tj. po 31. březnu 2006.

Výpověď pronajímatele musí mít písemnou formu a musí být nájemci doručena. Pro doručování lze vycházet obdobně z postupu popsaného při doručování oznámení o zvýšení nájemného (viz výše). Pronajímatel ve výpovědi musí uvést důvod výpovědi, výpovědní lhůtu (§ 710 odst. 2) a musí nájemce bytu poučit o možnosti podat do 60 dnů od doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. V případě, že nájemci podle zákona přísluší bytová náhrada, musí výpověď obsahovat rovněž závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. Vzhledem k tomu, že pronajímatel má ze zákona povinnost při použití výpovědních důvodů podle § 711 zajistit nájemci jako bytovou náhradu pouze přístřeší, má se za to, že výpověď musí obsahovat závazek pronajímatele zajistit nájemci toto přístřeší (jako bytovou náhradu svého druhu). Současně lze z dikce zákona dovodit, že ke splnění této povinnosti postačí, pokud pronajímatel ve výpovědi uvede, že k datu skončení nájmu, případně vyklizení bytu, zajistí možnost uzavřít např. ubytovací smlouvu ve smyslu § 754 nebo uzavře takovou smlouvu ve prospěch třetí osoby (§ 50). V případě, že výpověď podaná pronajímatelem bude ve smyslu odst. 3 neúplná, právní následky takové výpovědi nenastanou, neboť lze dovodit, že taková výpověď bude absolutně neplatná. To znamená, že v případě sporu o vyklizení bytu k této neplatnosti přihlédne soud bez dalšího.

Pokud se nájemce obrátí na soud se žalobou na určení neplatnosti výpovědi, nese zároveň důkazní břemeno při vyvracení skutečnosti uvedených pronajímatelem ve výpovědi jako výpovědní důvod.

Z odst. 4 vyplývá, že má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, pokud soud v případě soudního sporu využije zákonem dané možnosti takovou bytovou náhradu přiznat, je nájemce povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění bytové náhrady. Je nutné dodat, že toto právo může soud přiznat pouze v případě výpovědi podle písm. c) a d). Bytové náhrady, popř. přístřeší, nejsou řešeny ve vztahu k výpovědi podle písm. e); lze mít za to, že se jedná o byty téměř vždy ve vlastnictví obcí a stavěných se státní podporou, a proto se ponechává na uvážení obce, zda a jakou bytovou náhradu (popř. přístřeší) obec v takovém případě poskytne.

V případě výpovědi bez přivolení soudu má bývalý nájemce nárok pouze na přístřeší vyjma důvodů c) a d), kdy soud může zákon zmírnit; proto je vhodné popsat blíže institut přístřeší.

Podstata přístřeší

Podle doslovného znění ustanovení § 712 odst. 1 není přístřeší bytovou náhradou, neboť ustanovení § 712 upravuje jako bytové náhrady náhradní byt a náhradní ubytování. Z ustanovení § 712 odst. 5 vyplývá, že přístřeší je určité provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování, a prostor k uskladnění svého bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Je to tedy zařízení, který má umožnit vyklizení bytu dříve užívaného nájemcem po skončení jeho práva nájmu. Vzhledem k obecné definici přístřeší lze pod tento pojem zahrnout rovněž pokoj v hotelu, ubytovně nebo noclehárně, kde se poskytuje přechodné ubytování. Může jím být ale jakákoli jiná místnost nebo také prostor, který nebude ohrožovat bezpečnost ubytovaných osob.

Nejvyšší soud (ve svém rozhodnutí ze dne 17. července 1997) vyjádřil názor, že přístřeší je „bytovou náhradou svého druhu“. V odůvodnění tohoto soudního rozhodnutí se konstatuje, že ačkoli jsou podle ustanovení § 712 bytovými náhradami náhradní byt a náhradní ubytování, nelze zcela opominout ani přístřeší. I když přístřeší není v občanském zákoníku výslovně

označeno za bytovou náhradu, přesto tuto funkci v nezbytně nutné míře plní, neboť slouží, byť i jen jako provizorium a na nezbytně nutnou dobu, k zajištění dočasné potřeby bydlení. Vystává zde však otázka, jaký je kvalitativní rozdíl mezi náhradním ubytováním, coby bytovou náhradou kvalitativně vyššího druhu, a přístřeším. V rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové (č.j. 19 Co 690/97) byl vysloven názor, že i přístřeší, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si povinný opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska stavebně technického uspořádání musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení - byť společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné.

Z výše uvedeného vyplývá, že jako přístřeší lze, resp. je nutné, použít obdobné prostory jako v případě poskytnutí náhradního ubytování. Přitom přístřeší by měla být kvalitativně nižší forma bytové náhrady. Jediným možným kritériem nižší kvality bytové náhrady ve formě přístřeší oproti náhradnímu ubytování je časové omezení poskytnutí přístřeší. Bytová náhrada by totiž měla být zásadně poskytnuta na stejnou dobu, na jakou byl sjednán původní nájem bytu. Přístřeší by však mělo být poskytováno vždy na časově omezenou dobu - tak aby bylo možné byt vyklidit.

Předpokladem pro úspěšnost vyklizení je, že bytová náhrada odpovídá požadavku, který stanoví zákon. Pro přístřeší nejsou stanovena žádná bližší kritéria, která by měl tento zvláštní druh bytové náhrady splňovat. Z tohoto důvodu by pro nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením bytu mělo postačit, aby oprávněný předložil soudu potvrzení jiného pronajímatele, popř. provozovatele ubytovacího zařízení, o tom, že se tento subjekt zavazuje uzavřít s povinným – tj. s vyklizovanou osobou - smlouvu (pravděpodobně o nájmu obytné místnosti či ubytovací smlouvu, vždy na časově omezenou dobu), na základě které bude zajištěna možnost užívání přístřeší, které by mělo splňovat výše citované základní parametry podle přijaté judikatury.

§ 711a

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze v případech uvedených v § 711a odst. 1. Jedná se v podstatě o ustanovení, u kterých bylo nutné přivolení soudu i před účinností zákona a která nebyla zařazena do ustanovení § 711 odst. 2 – tedy k možnosti výpovědi bez přivolení soudu. Pronajímatel je povinen v některých případech - výpovědní důvody a), c) a d) - uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.

Druhy bytových náhrad ve vazbě na novou úpravu

Nárok na bytovou náhradu vzniká obvykle za předpokladu předchozí existence práva nájmu bytu. Analogii připouští soudní praxe i v případě zániku práva bydlení vyplývajícího z vlastnického práva k nemovitosti a dále i v případě nutnosti vyklidit nemovitost ve vlastnictví jednoho z manželů po rozvodu.

Právní úprava bytových náhrad obsažená v § 712 - § 714

Podle ustanovení § 712 odst. 1 se jedná o náhradní byt a náhradní ubytování. Bytovou náhradou je podle § 712 odst. 2 především náhradní byt, který podle velikosti a vybavení

zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Tomuto obecnému požadavku musí vyhovovat každý náhradní byt i v těch případech, kdy zákon pro jednotlivé výpovědní důvody obsahuje bližší náležitosti náhradního bytu a rovněž tam, kde zákon bližší vymezení náhradního bytu neobsahuje. Náhradní byt musí v některých případech splňovat speciálně stanovené požadavky. Podle soudní judikatury je za bytovou náhradu nejnižší kvality považováno i přístřeší (viz výše).

Přiměřený náhradní byt

Jedná se o nejvyšší formu bytové náhrady. Je to byt podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má být vyklizen. Přiměřený náhradní byt je především bytem v téže obci; pokud jde o hlavní město Prahu a statutární města, je obcí celé území města, protože také Praha je, podle zákona o hl. městě Praze obcí, stejně jako jsou obcemi všechny města. Náhradní byt může být proto i v jiné městské části, než je byt vyklizovaný. Přiměřený náhradní byt by měl odpovídat bytu vyklizovanému i co do jeho vybavení a velikosti. S přihlédnutím k místním podmínkám nelze trvat na absolutní srovnatelnosti; avšak odlišnost náhradního bytu nesmí být v žádném případě podstatná. Podle soudní judikatury je bytem přiměřeným i takový náhradní byt, ve kterém je výše nájemného stanovena na základě podmínek na místním trhu s byty, a to i v případě, kdy ve vyklizovaném bytě byla výše nájemného původně „regulovaná“ (tj. uměle nízká ve srovnání s místním trhem).

Přiměřený náhradní byt musí být poskytnut v těch případech, kdy nájemní poměr skončil, protože:

- pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zeteř nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- nájemce přestal z vážných důvodů pro pronajímatele pracovat a pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který pro něj bude pracovat;
- je potřebné z důvodů veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;
- jde o byt, který stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto prostor chce tento byt užívat.

Náhradní byt o menší podlahové ploše

Kromě přiměřeného náhradního bytu připouští zákon, aby vyklizovanému nájemci byla zajištěna méně hodnotná bytová náhrada v podobě náhradního bytu o menší podlahové ploše. Zákon umožňuje ve výše uvedených případech, kdy může být přiznáno právo na nejvyšší kvalitu bytové náhrady (přiměřený náhradní byt), aby soud z důvodů hodných zvláštního zřetele rozhodl, že nájemce má v případě výpovědi z výše uvedených důvodů právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt (nikoli však byt nižší kvality a méně vybavený).

Náhradní byt nižší kvality, méně vybavený

Právo na náhradní byt mají dále podle § 713 manžel, děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří žili v den smrti nebo trvalého opuštění společné domácnosti s nájemcem služebního bytu ve společné domácnosti a užívají dále tento služební byt. To platí přiměřeně i pro byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Podle § 713 odst. 1 může soud

v odůvodněných případech rozhodnout, že stačí byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený; popř. i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo náhradní ubytování.

Náhradní ubytování

Je další formou bytové náhrady (§ 712 odst. 4). V jeho definici došlo ke změně proti dříve platné úpravě. Zatímco úplně původní právní úprava (do konce roku 1994) pod pojmem „náhradní ubytování“ zahrnovala i společné užívání bytu o jedné obytné místnosti nebo pokoj ve svobodárně či ubytování v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného uživatele, současná úprava jím rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.

Náhradní ubytování může soud přiznat po rozvodu manželství rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit. Právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování má nájemce dále za podmínek uvedených v § 6 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Jsou to jednak případy, kdy zanikne nájem bytu sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jednak případy, kdy nájem bytu byl sjednán na dobu určitou delší deseti let a zanikl uplynutím této doby a na straně nájemce nastanou takové závažné okolnosti, že by nebylo spravedlivé požadovat po něm vyklizení bytu bez náhrady. V prvním případě má nájemce právo na bytovou náhradu jen na dobu, na kterou byl nájem původně sjednán. Například při sjednání nájmu na dobu určitou pěti let, pokud musí nájemce byt vyklidit po uplynutí dvou let, má právo na poskytnutí bytové náhrady po dobu tří let. Ve druhém případě má nájemce nárok na bytovou náhradu a zákon nestanoví, zda má být poskytnuta na dobu určitou nebo neurčitou.

Na náhradní byt ani ubytování není právní nárok v těchto případech:

- skončil-li nájem služebního bytu výpovědí, protože nájemce přestal bez vážných důvodů pracovat pro pronajímatele;
- skončil-li nájemní poměr proto, že nájemce hrubě porušoval dobré mravy v domě nebo hrubě porušoval povinnosti spojené s nájmem bytu;
- skončil-li nájemní poměr výpovědí, protože nájemce měl dva nebo více bytů a nelze po něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- skončil -li nájem výpovědí, protože nájemce byt bez vážných důvodů neužíval nebo ho užíval jen občas;
- skončil-li nájem sjednaný na dobu určitou do deseti let uplynutím této doby;
- skončil-li nájem v bytě nebo domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Jedná se tedy především o případy, kdy nájemní poměr skončil pro občanskoprávní delikt nájemce - tedy hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo hrubé porušování povinností spojených s nájmem bytu, jejichž společným znakem je zcela negativní postoj nájemce k právu. Zde přiznává zákon nárok pouze na přístřeší, a to i v případech, kdy jde o rodinu s nezaopatřenými dětmi, stejně jako v případech, kdy nájemce má dva byty nebo byt neužívá. Pokud však jde o neužívání nebo občanské užívání bytu, může soud v odůvodněných případech přiznat i náhradní byt v jiné obci pokud se jedná o rodinu s dětmi.

§ 719

Tento paragraf určuje, že pokud podnájemní smlouva není uzavřena s písemným souhlasem pronajímatele, je považována za neplatný právní úkon. Zároveň se takové jednání nájemce, který uzavřel podnájemní smlouvu k bytu bez písemného souhlasu pronajímatele, považuje za důvod pro výpověď nájmu bytu pro zvlášť hrubé porušení povinností nájemce; proto takové jednání náleží k těm důvodům, kdy pronajímatel nemusí žádat o přivolení k výpovědi soud. Z přechodných ustanovení zákona pak plyne, že takto lze postupovat až v případě podnájemních smluv uzavřených až po účinnosti zákona – tj. novely občanského zákoníku účinné dnem 31. března 2006. Zároveň se najisto stanoví skončení podnájemního vztahu na dobu neurčitou skončením hlavního nájemního vztahu.

Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného - vzor

Nájemce:

Nájemné v bytě č. v domě (*ulice, č.popisné., č.orientační, obec, kde se předmětný byt nachází*) bude počínaje dnem (*uvést přesné datum*) **zvýšeno**, a to na základě příslušných ustanovení 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 (dále jen „zákon“), na Kč/m²/měsíc podlahové plochy bytu – tj. na Kč/měsíc za tento byt.

Jedná / nejedná (*uvést jednu ze dvou alternativ*) se o byt se sníženou kvalitou podle § 2 písm. e) až g) zákona.

Odůvodnění:

Pronajímatel využil možnosti dané mu zákonem a oznamuje jednostranně zvýšené nájemné.

Údaje nezbytné pro zvýšení nájemného byly získány ze zákona a ze Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 333/2006 Sb. ze dne 20. června 2006 publikovaného ve Sbírce zákonů částka č. 102 dne 30. června 2006 (dále jen „Sdělení“).

Velikostní zařazení obce (*event. oblasti, pokud jde o Prahu nebo Brno*), kde se předmětný byt nachází, bylo provedeno v souladu s přílohou č. 1 (*event. přílohou č. 2, pokud jde o byt v Praze nebo Brně*) Sdělení.

Dosud placené aktuální nájemné za 1m² podlahové plochy bytu je Kč měsíčně. V této výši není započítána úhrada za vybavení bytu ani jiné platby spojené s užíváním bytu.

Maximální přírůstek měsíčního nájemného je v souladu se zákonem a se Sdělením - tj. byl vypočten podle vzorců uvedených v příloze zákona nebo vyhledán v příloze č. 4, popř. 4a pro byt se sníženou kvalitou (*uvést jednu ze dvou alternativ*), a činí % pro období od níže uvedeného dne do 31. prosince 2007.

Pronajímatel využil možnosti zvýšení nájemného v plné výši (*event. maximální přírůstek je nižší, pokud se pro nižší zvýšení pronajímatel rozhodl, a to*).

Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká nájemci dnem (*nejdříve prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 měsíců od doručení tohoto oznámení*).

V dne

Pronajímatel: