

XI. ZÁVĚR

Závěrem si dovolím shrnout principiální problémy stávající právní úpravy nájmu bytu jako východisko pro jejich následné zhodnocení a úvahu nad potřebnými změnami. V závěru se dotknu i kladů a záporů navrhované právní úpravy nájmu bytu v návrhu nového občanského zákoníku.

Po úvodním základním přehledu úpravy nájmu bytu v minulosti jsem v kapitole IV. přiblížila obecnou právní úpravu nájmu. Dále jsem se věnovala nájmu bytu a související problematice. Právní úprava týkající se nájmu bytu je výrazně dotvářena judikaturou soudu. Proto jsem v rigorózní práci citovala řadu rozhodnutí Ústavního soudu, Nejvyššího soudu i Krajských soudů. V kapitole X. jsem konečně představila stručný nástin právní úpravy nájmu obsažené v návrhu nového občanského zákoníku.

Problematika nájmu bytu se týká téměř každého jedince, proto je nutné, aby jeho právní úprava byla provedena relativně komplexně a natolik srozumitelně, aby se tak předešlo následkům nesprávného výkladu zákonných ustanovení, nebo dokonce chybějící zákonné úpravy, vedoucím mnohdy nejen k neplatnosti nájemní smlouvy, ale i vážnějším následkům pro jednu nebo obě smluvní strany.

Právní úprava nájmu bytu se v občanském zákoníku nachází ve zvláštní části. Takovéto odlišení nájmu bytu od obecného nájmu je podle mého názoru v pořádku. Úprava je tak přehlednější a komplexnější. V opačném případě by si specialita nájmu bytu beztoho vyžádala zvláštních ustanovení v rámci úpravy obecného nájmu.

Domnívám se, že právní úprava nájmu bytu obsažená v občanském zákoníku pokrývá téměř všechny zásadní otázky týkající se nájmu bytu. Po novele občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. je součástí úpravy nájmu bytu institut kauce a je výrazněji posíleno postavení pronajímatele.

Vzhledem k tomu, že nájemní vztah má soukromoprávní povahu, měla by být jeho úprava pouze rámcová, připouštějící smluvní volnost stran. Zákon by měl upravovat pouze ta práva a povinnosti, která jsou v zákoně nutná upravit a ponechat na smluvních

stranách, aby si obsah svého vztahu svobodně dotvořily. Současná právní úprava je i přes omezení novelou občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. stále založena na ochraně nájemce proti pronajímateli, což se projevuje zejména u zániku nájmu bytu. Podle mého názoru v ní schází jasná definice bytu, ustanovení podpůrně stanovící splatnost nájemného (pro tyto účely se používá ustanovení týkající se obecného nájmu) a dále ustanovení definující plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Naopak stávající právní úprava stále obsahuje socialistické přežitky, jakými jsou: regulace nájemného, úprava přechodu nájmu, úprava výpovědi z nájmu bytu a v neposlední řadě bytové náhrady.

Pokud se týká regulovaného nájemného, myslím si, že přijetí zákona č. 107/1006 Sb. bylo nutným, přijatelným, ale pouze překlenovacím řešením. Neobsahuje dlouhodobější koncepci pro trh s byty. V horizontu dvou let, tj. do konce platnosti první části zákona č. 107/1006 Sb., je třeba připravit zákonnou úpravu, která s konečnou platností zruší regulované nájemné a zrovnoprávní tak postavení pronajímatelů bytů s regulovaným nájemným s ostatními pronajímateli.

Co se týče přechodu nájmu bytu, domnívám se, že je zde velmi široký okruh osob, na které může nájem bytu přecházet. Např. zeť nebo snacha již nejsou osobami, které by byly nájemci natolik blízké, aby bylo třeba je ponechávat mezi osobami oprávněnými z přechodu nájmu v první skupině (§ 706 odst. 1 ObčZ). Pokud budou splňovat zákonné podmínky, mohou být osoby oprávněné v druhé skupině (§ 706 odst. 2 ObčZ), tj. jako osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti. Upřednostnění by měli být zejména potomci nájemce.

Pokud jde o výpověď pronajímatele z nájmu bytu, myslím si, že zákonem č. 107/1006 Sb. byl učiněn již dlouho potřebný krok k uvolnění v minulosti téměř absolutní ochrany nájemce. Dokázala bych si však představit i volnější úpravu, kde by bylo upuštěno od předchozího přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu a bylo by tak zároveň odlehčeno soudům. Soud by se výpovědí zabýval až tehdy, když by se nájemce domáhal u soudu její neplatnosti.

Dále mám za to, že je třeba pokračovat v již započatém omezování ochrany nájemce. Jedním z následujících kroků by mohlo být upuštění od institutu bytové náhrady. Zákonným zakotvením povinnosti pronajímatele v určitých případech zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu je nepřipustně zasahováno do vlastnických práv pronajímatele. Přesto, že se v poslední době již uvolnilo rigidní přistupování soudů k pojmu zásadně rovnocenný byt, je pro pronajímatele nepřipustnou zátěží, aby nájemci při dnešní podobě trhu s byty opatroval přiměřený náhradní byt.

Především pro jejich časté zneužívání, bych uvítala omezení pronajímatele v možnosti provádění stavebních úprav bytu. Domnívám se, že by zákon měl zabránit možnému šikanóznímu jednání pronajímatele, při provádění stavebních úprav bytu a umožnit nájemci nesouhlasit s úpravami bytu (podobně jako je to v novém návrhu občanského zákoníku), pokud by jimi bylo závažně, popř. po delší dobu, zabráněno důstojně a v pohodlí vykonávat právo bydlení.

Dále bych se chtěla v několika odstavcích vyjádřit k úpravě nájmu bytu v Návrhu. Návrh zavádí zpět institut, od kterého bylo v minulosti ustoupeno, a to pacht. V Návrhu je tak rozlišen nájem a pacht, přičemž pacht slouží jako právní prostředek možnosti nájemce vlastní prací nebo jinou činností nejen věc užívat, ale hospodařit s ní tak, že z ní bude mít užitek, na který bude mít podle smlouvy právo.

V Návrhu je zásadně změněna úprava nájemného. Nájemné by nadále nemuselo být v nájemní smlouvě určeno. V takovém případě by mohl pronajímatel žádat nájemné v místě obvyklé. Toto pojetí je podle mého názoru velkým zásahem do právní jistoty smluvních stran, především nájemce. Od povinného určení nájemného v nájemní smlouvě by nemělo být nadále upouštěno, aby takovou volnost pronajímatelé nezneužívali na úkor nájemců.

Při studiu Návrhu jsem postrádala úpravu kauce, která byla zavedena zákonem č. 107/2006 Sb. Myslím, že v dnešní době je žádoucí setrvat u zákonné úpravy kauce, jelikož je třeba podmínky poskytnutí kauce zákonem limitovat. Kauce nebyla před účinností zákona č. 107/2006 Sb. v občanském zákoníku upravena. Důsledkem pak bylo, že kauce byly v nájemních smlouvách sjednávány, avšak za nevýhodných

podmínek pro nájemce. Mám za to, že je tedy lépe zakotvit v občanském zákoníku alespoň základní rámec, aby pronajímatelé tento institut nezneužívali.

Navrhovaná úprava výpovědi významně opouští ochranu nájemce, když pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez udání důvodu a když byla významně omezena ingerence soudu. Role soudu zde přichází až po „námitkovém řízení“ mezi stranami. Podle mého názoru je výpověď bez udání důvodu poměrně zbytečná, když je nahraditelná sjednáním nájmu na dobu určitou. Omezením počtu výpovědních důvodů je opět zeslabováno postavení pronajímatele. I když poslední z výpovědních důvodů je pojat natolik obecně, že pod něj bude možno zařadit více důvodů, což opět zeslabuje právní jistotu smluvních stran. Vzhledem k tomu, že Návrh nepočítá s přivolením soudu k výpovědi, považuji tento výpovědní důvod za příliš široký. Domnívám se, že by měl být raději nahrazen např. třemi dalšími výpovědními důvody, anebo by k němu měl být připojen demonstrativní výčet závažných důvodů k výpovědi.

Výraznou změnou je navrhovaná úprava přechodu nájmu bytu a souhlasu pronajímatele s přijetím za člena domácnosti. Nájem bytu by tak přecházel jen na dobu určitou (dva roky) a pouze na členy domácnosti. Přednost by měli mít potomci – členové domácnosti. Mám za to, že okruh osob, na které přechází nájem bytu je třeba zúžit, nikoliv rozšířit. Podmínkou přechodu nájmu by mělo napříště být pouze přijetí za člena domácnosti. Nedomnívám se, že takovéto řešení je přijatelné. Není zde upravena podmínka soužití. V důsledku je tak takováto úprava lehce zneužitelná.

V kapitole věnující se navrhovaným změnám úpravy nájmu bytu jsem zmínila ještě další výrazné změny, jako např. zlepšení postavení nájemce při stavebních úpravách prováděných pronajímatelem, povinnost nájemce oznamovat pronajímateli nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce, možnost společného nájmu družstevního bytu nejen manžely a v neposlední řadě obnovení možnosti prodloužení nájmu.

Za přínosnou změnu považuji navrhované upuštění od úpravy bytových náhrad. Vzhledem k již výše uvedenému názoru, mám za to, že by byla úprava bytových náhrad krokem zpět nikoliv kupředu.

Současnou úpravu nájmu bytu nepovažuji za nekvalitní. Je pouze i po několika novelizacích poplatná době, ve které vznikala. Oblast nájemního bydlení se neustále vyvíjí a je třeba, aby právní úprava nezaostávala za jeho vývojem. Zákon č. 107/1006 Sb. směle vykročil k přiblížení právní úpravy potřebám praxe. Tento zákon byl však pouze počátečním řešením. Návrh je po určitých změnách použitelným základem nové právní úpravy nájmu bytu. V dohledné době je zejména nutné uvolnit trh s byty zrušením regulovaných nájmu. Pokud taková úprava nebude inkorporována do připravovaného občanského zákoníku, je třeba v nejbližší době zákon s takovým obsahem přijmout.