

UNIVERZITA KARLOVA

PRÁVNICKÁ FAKULTA

DIPLOMOVÁ PRÁCE NA TÉMA:

Nájemné s přihlédnutím k jeho regulaci

2006

VÁGNER TOMÁŠ

Úholičky 142, Velké Přílepy, 252 64

Čestné prohlášení:

**Já, Tomáš Vágner prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci
vypracoval sám, za pomoci pramenů v práci uvedených**


.....

*Poděkování vedoucímu diplomové práce JUDr. Josefu Salačovi
za obětavý přístup a přínosné rady při tvorbě mé diplomové
práce*

OBSAH

ÚVOD

I. HISTORIE BYDLENÍ A NÁJMU.....	9
1. OBDOBÍ STŘEDOVĚKU A NÁJEM.....	11
2. VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU U NÁS V 18. A 19. STOLETÍ.....	13
3. LÉTA 1914 – 1918 V BYTOVÉ POLITICE.....	18
4. OBDOBÍ OD KONCE 1. SVĚTOVÉ VÁLKY	20
5. DRUHÁ SVĚTOVÁ VÁLKA A VÝVOJ NÁJEMNÍCH VZTAHŮ.....	22
6. OBDOBÍ PO II. SVĚTOVÉ VÁLCE.....	23
7. VÝVOJ BYTOVÉ POLITIKY PO ROCE 1989 DO ROKU 1999.....	25
8. NÁJEM A JEHO REGULACE DO ROKU 1999.....	31
II. NÁJEMNÍ SMLOUVA OBECNĚ.....	37
III. SMLOUVA O NÁJMU BYTU.....	41
1. VZNIK NÁJMU BYTU.....	44
IV. O NÁJEMNÉM Z BYTŮ POŘÍZENÝCH V DRUŽSTEVNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBĚ A ÚHRADĚ ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM TĚCHTO BYTŮ.....	46
V. NÁJEMNÉ A ÚHRADA NÁJEMNÉHO ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ V SOUVISLOSTI S UŽÍVÁNÍM BYTŮ.....	47
1. MALÉ SHRNU TÍ VÝVOJE PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJEMNÉHO PO ROCE 1993.....	53
VI. NÁZOROVÉ POJEDNÁNÍ O REGULACI NÁJEMNÉHO....	57
VII. REGULACE A DEREGULACE NÁJEMNÉHO OD ROKU 2006.....	59

1. STANOVISKO LEGISLATIVNÍ RADY VLÁDY.....	61
2. NÁVRH NÁLEZU ÚSTAVNÍHO SOUDU 20/05 ZE DNE 28. 2. 2006.....	65
3. NOVÝ ZÁKON O JEDNOSTRANNÉM ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO BYTU A O ZMĚNĚ ZÁKONA Č. 40/1964 SB. , OBČANSKÝ ZÁKONÍK, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ.....	68
4. PRÁVNÍ ROZBOR ZÁKONA Č. 107/2006 Sb.....	72
5. STANOVISKO SDRUŽENÍ NÁJEMNÍKŮ K NOVÉMU ZÁKONU O JEDNOSTRANNÉM ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO.....	76

VIII. ÚPRAVA NÁJEMNÍHO VZTAHU V EVROPSKÝCH ZEMÍCH

1. RAKOUSKO.....	78
1. 1. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMNÍKA A PRONAJÍMATELE.....	80
1. 2. UŽÍVACÍ PRÁVO NÁJEMCE.....	82
1. 3. NÁJEMNÉ ZA HLAVNÍ NÁJEM.....	84
1. 4. ZVYŠOVÁNÍ HLAVNÍHO NÁJEMNÉHO.....	85
1. 5. DOHODY ZAKÁZANÉ.....	87
1. 6. UKONČENÍ A OBNOVENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY V RAKOUSKU.....	88
1. 7. VÝPOVĚĎ ZE STRANY PRONAJÍMATELE.....	89
1. 8. NÁHRADNÍ UBYTOVÁNÍ V PŘÍPADĚ VÝPOVĚZENÍ SMLOUVY.....	92
2. DÁNSKO	
2. 1. ZÁKON O NÁJMU	93
2. 2. ZÁKON O ÚPRAVĚ BYDLENÍ	95
2. 3. UŽÍVÁNÍ BYTŮ a VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU.....	96
3. ŠVÉDSKO	
3. 1. DOBA NÁJMU A VÝPOVĚĎ Z NÁJMU.....	97
3. 2. STAV BYTU A PŘEKÁŽKY PRÁVA NÁJMU.....	98

3. 3. NÁJEMNÉ.....	100
3. 4. POSTOUPENÍ NÁJEMNÍHO PRÁVA.....	102
3. 5. POZBYTÍ NÁJEMNÍHO PRÁVA A VÝPOVĚĎ ZE STRANY PRONAJÍMATELE.....	103
IX. ZÁVĚR.....	107
X. PŘÍLOHOVÁ ČÁST.....	112
XI. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	114

ÚVOD

Svou diplomovou práci jsem si nevybral z předmětu občanského práva náhodně, ale po zralé úvaze. Jako téma na svou práci jsem si zvolil poněkud ožehavé téma, které je nejen problémem dneška, ale se kterým se potýká lidstvo již hodnou řádku let. Bytová problematika, bytová politika, ale hlavně nájem a jeho ceny..regulování nájemného..:

“Z televizní obrazovky denně se jich hrnou stovky...” bychom mohly stručně na úvod definovat problematiku nájmu, regulace nájemného a bytové politiky. Je pravdou, že toto téma je stále více aktuální. Chci v této práci postihnout vývoj této právní oblasti od jejích prvopočátků, až po ty nejaktuálnější a nejožehavější otázky dneška.

I. HISTORIE PRÁVNÍ ÚPRAVY BYDLENÍ A NÁJMU

Pokud bychom chtěli historii bydlení, či historii nájmu bydlení popsat od prvopočátků, museli bychom se vrátit někam na začátek, snad do doby kamenné, kdy ještě žil člověk v tlupách...každá tlupa měla vlastní oblast, vlastní jeskyni, či skalní přívěs, na který měla jakési nepsané právo..právo silnějšího..právo, kdo dřív přijde, vítězí.

Historie nájemních vztahů má za sebou již dlouhou cestu. Už moudrý vládce Chamurapi ve svém známém zákoníku postihuje některé oblasti problematiky vlastnictví a nájmu obydlí. Ani starověké Řecko samozřejmě nezůstává ohledně tohoto „práva“pozadu.

Nejdokonaleji však tuto problematiku postihuje římské právo, které nejenom že umožňovalo býti vlastníkem nemovitosti, ale i tak zvané habitatio – tedy věcné právo bydlet v cizím domě i býti nájemcem – locatio conductio rei – tedy pronajímat nemovitost. Toto právo tedy nepříslušelo jen státu.¹ právo pronajímat nemovitost bylo tedy situací, kdy: „Jedna strana (locator)postupuje straně druhé (conductor) do detence nějakou individuálně určenou věc, aby ji druhá strana užívala (nájem) po určitou dobu za sjednanou úplatu.“²

Srovnáme – li definici z římského práva, z definicí, která je uvedena v našem současném občanském zákoníku, znovu se nám potvrzuje stará pravda, že : Kdo zná římské právo, zná základ všech práv ostatních.

1 JUDr. Salač, J.:Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, UK Praha, 2003, str 1

2 tamtéž,

V §663 Občanského zákoníku se uvádí: „Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval, nebo z ní bral i užitky“³

Ve srovnání s definicí práva římského zde tedy nepozorujeme rozdíly. Snad jen zajímavost je ta, že dříve se, více jako dnes, uplatňoval princip naturálních plateb, či naturálních odměn.

Co se týče odpovědnosti, plynoucí z nájmu bytu, jedná se o dvojstrannou odpovědnost a to jak ze strany nájemce *actio conducti* – žaloba směřující k pronajímateli, tak ze strany pronajímatele směrem k nájemníkovi, tzv. *actio locati*.

Za trvání nájmu byly povinnosti a práva nájemce a pronajímatele takměř shodná s právy a povinnostmi dnešními, jako je například udržovat pronajatou nemovitost v dobrém stavu vhodném k užívání, platit nájemné, zaručit nerušený výkon nájemcových práv, užívat věc smluveným způsobem, či po skončení nájmu odevzdat věc původnímu vlastníku.

V případě, že nájemce neužívá byt, či prostory sjednaným způsobem, či pokud neplatil řádně nájemné, měl pronajímatel právo od smlouvy odstoupit. Stejně tak měl právo od smlouvy odstoupit nájemce, a to v případě, že předmět užívání byl natolik vadný, že užívání obvyklým způsobem, bránil.

³ kolektiv autorů: UZ- Občanský zákoník, Sagit Praha 2005

1. OBDOBÍ STŘEDOVĚKU A NÁJEM

V období středověku měla silná postavení města. V čele s panovníkem a představiteli jednotlivých nejen řemeslnických oborů se počaly utvářet cechy – organizace, které ale bohužel nenapomáhaly rozvoji trhu, obchodu a hospodářské soutěže. To můžeme datovat až do období rozpadu cechů. Nicméně v době, kdy byly položeny základy moderního podnikání – myšleno na základě volnomyšlenkářství týkající se dělení tříd a distancování nejvíce majetných, vyskytly se v tomto feudalistickém období v Českém právu smlouvy týkající se nájmu.

Vlastníky nemovitostí však byla šlechta a majetní měšťané, do podnájmu se tudíž dostávala tzv. střední vrstva, jelikož spodní chudina neměla dostatek prostředků ani k vlastnictví, ani k nájmu.

I v tomto období a na našem území vidíme souvislost mezi základy českého práva a právem římským, kdy pro nájem nemovitostí, či různých prostor určených k obývání, či „podnikání“ pokud můžeme tehdejší samostatně výdělečnou činnost „podnikáním nazvat“, platila stejná, či tedy velice podobná pravidla, jako v právu římském. Ať už se podíváme na pravidla nájmu, či okolnosti jeho vzniku, tak platila i pravidla pro jeho zánik. Tedy například pokud přestala místnost, nemovitost, či stavba odpovídat účelu, ke kterému byla pronajata, či osoba, která ji měla v pronájmu, se dostala do tzv. „platební neschopnosti“

V tomto druhém případě poté často docházelo k ne příliš vybiravým způsobům skončení nájmu, ze strany majitele nemovitosti, či bytu. Nejednou se tedy setkáváme s případy, kdy právoplatný majitel bez jakékoliv předchozí výzvy, či náhradního

ubytování vystěhoval například celou rodinu na ulici a nebyly ojedinělé ani případy, kdy si proti neplatičům majitel pomohl svépomocí a vykonal sám právo hrdelní.⁴

⁴ Kolektiv autorů: Renaissance a humanismus, komplexní dílo o dějinách světa, Gemini, Praha 1999, str 153

2. VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU U NÁS V 18. A 19. STOLETÍ.

V polovině 18. století se u nás začaly objevovat počáteční kodifikační práce občanského práva, jako reakce na dělbu společnosti a oddělení silné vrstvy měšťanstva.

Tehdejší zaostalá zákonná úprava občanského práva prostě a jednoduše přestala vyhovovat požadavkům moderněji se utvářející společnosti. První kodifikační práce byly zahájeny v roce 1753, kdy ustanovená kompilační komise měla za úkol sebrat a prozkoumat dosavadní platné právo, a z jeho celé škály vytrdit to nejpraktičtější a nejvhodnější právo do nového kodexu, který měl být postaven za alfu omegu tehdejší společnosti.

Byl rozdělen do tří částí: práva osob, práva věcná, a práva obligací⁵. Tento návrh zákona byl ale Marií Terezií vrácen komisy zpět k přepracování, ale za její vlády již ke kodifikaci nedošlo.

Kodifikačních snah se ujal až Josef II., kdy v roce 1786 pod jeho dohledem vychází Všeobecný občanský zákoník. Kodex z této doby byl pro mé téma významný hlavně proto, že ještě před oficiálním vydáním kodexu, v roce 1781 byly do původního návrhu začleněny mimo jiné články, které umožňovaly protestantům právo k nabývání nemovitostí.

Zlom znamenal v roce 1812 takzvaný ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) Všeobecný občanský zákoník, zákon č. 946/1811, který nabyl účinnosti 1. ledna 1812.

⁵ Bílý, J a kolektiv: Dějiny Českého a československého práva do roku 1945, Linde Praha, 2002

Tato jinak zvaná kniha všeobecných zákonů městských⁶, byla založena na přirozenoprávním hledisku a římskoprávních zákonech. Již výše jsem se zmiňoval o tom, jak důležitý odkaz římské právo dalším generacím zanechala, a konkrétně v případě ABGB se to opět potvrzuje.

Jeho český překlad měl platit jako občanský zákoník. Nakonec od těchto snah bylo upuštěno a měla být pořízena unifikace českého práva, vycházející tedy z ABGB, ale i z práva platného na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Pětičlenná komise v letech 1926-1931 vypracovávala návrhy nové zákonné úpravy občanského zákoníku. Ale o tomto až dále.

Kodifikačních snah se ujal až Josef II., kdy v roce 1786 pod jeho dohledem vychází Všeobecný občanský zákoník. Kodex z této doby byl pro mé téma významný hlavně proto, že ještě před oficiálním vydáním kodexu, v roce 1781 byly do původního návrhu začleněny mimo jiné články, které umožňovaly protestantům právo k nabytí nemovitostí

Nás tedy především zajímá úprava nájemní smlouvy a nájmu jako takového. Nájemní smlouva byla původně upravena již v prvotně předložené koncepci zákoníku Marii Terezii.

Jelikož se ABGB skládal a slepoval po desítky let, byly určité části zákoníku používány do různých územně platných kodexů.

6 „Zákoník měl 1502 paragrafů, předcházela mu vyhlášený patent č. 946 zákonů soudních z 1. června 1811 a sestával se z úvodu a tří dílů. V prvním se pojednávalo o právu osobním, druhý díl obsahoval ustanovení o právu k věcem a dělil se na dva oddíly. První oddíl zahrnoval rozdělení věcí, ustanovení o držbě, vlastnickém právu, dědění. Druhý obsahoval ustanovení o osobních právech k věcem, t. j. ustanovení o smlouvách. Třetí díl zákoníku pojednával o společných právech a povinnostech věcných.“ Bílý, J a kolektiv: Dějiny Českého a československého práva do roku 1945, Linde Praha, 2002, str. 167

Například nájemní smlouva byla použita již v roce 1797 do tzv. Západohaličského zákoníku, kde byla upravena společně se smlouvou pachtovní⁷

Kdy smlouva pachtovní znamenala takový smluvní vztah, že předmět nájmu šlo využívat jen s vynaložením píle a námahy. Nájemní smlouva byla upravena tak, aby vyhovovala požadavkům vyvíjející se společnosti. Vlastník mohl pronajímat nejen nemovitosti, ale i věci movité, a co bylo důležité, tak i svá práva. ABGB neměl zvláštní ustanovení, které by se týkalo nájmu bytu a proto se v případě této právní skutečnosti používala obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Každá ze stran měla, (jako ve všech stupních vývoje nájemní smlouvy), jistá práva a povinnosti, která byla v případě nájemního vztahu dodržovat.

Nájemné se již zásadně platilo v penězích, naturální platby se již neuplatňují, nebo se uplatňují zřídka, spíše na základě domluvy, ve formě protiplnění. Obvykle se platilo nájemné jednou za půl roku v případě, že byl nájem sjednán na delší dobu, nebo po skončení nájemního vztahu, pokud tedy nájemní doba netrvala déle, než půl roku.

Bylo možno platit nájemné i dopředu, ale to pouze v případě, že to bylo smluvně dohodnuto. Pokud se platil nájem dopředu, nemusela se dohoda omezit jen na jedno pololetí, či pouze na část doby, na kterou bylo sjednáno, ale byla zde možnost, pokud se tak smluvně dohodlo, zaplatit nájem i na několik období dopředu.

7. JUDr. Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, UK Praha, 2003, str 10

V případě, že nájemce řádně neplatí nájem, přísluší pronajímateli tzv. Zástavní právo k věcem vneseným, což je možnost, v případě, že nájemce neplní předmět smlouvy ohledně finančního hrazení nájmu, vzít jako náhradní plnění věci a oděvy patřící do výlučného vlastnictví nájemce a jeho rodiny.

Konec nájmu by nastal v případě:

- uplynutí času, na který byl nájem sjednán
- na základě nájemcové žádosti, či úmyslu
- zničením předmětu zájmu

V případě, že předmět nájmu patří do vlastnictví jiné osoby, je právem nájemce domluvit v případě souhlasu osoby třetí, nájem nový s oprávněnou osobou. V případě, že nájemce v průběhu trvání nájmu zjistí neoprávněnost údajného pronajímatele, a uzavře nájemní smlouvu novou, má právo po starém neoprávněném pronajímateli požadovat případné náhrady škody, ušlý zisk a případné zadostiučinění.

Zrušení nájemní smlouvy mohlo nastat v těchto případech:

- Zkázou věci
- Uplynutím času
- Výpovědí
- Zcizením věci

Zkázou věci zanikalo v případě, že věc, jenž je předmětem nájmu se stane neupotřebitelnou. Nájemní smlouva pak zaniká sama sebou.

Druhý způsob zániku nájmu bylo uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán.

Třetím způsobem skončení nájmu byla klasická výpověď, přičemž výpovědní lhůty byly určeny 14 dnů u nájmu věci

nemovité a 24 hodin u nájmu věci movité. Pokud pronajímatel zemře, konec smlouvy to neznamena.

Posledním způsobem skončení nájmu bylo zcizení věci – nastalo tak v případě, že údajný vlastník zcizil věc, jež je předmětem nájmu třetí osobě, a tak byl současný nájemce nucen ustoupit vlastnickému právu této třetí osobě – původnímu vlastníkovi.

Toto byla obecná ustanovení o nájmu, která se v ABGB vyskytovala. Můžeme tedy vydedukovat, že v ABGB naneštěstí nebyla konkrétní ustanovení o nájmu bytu, a proto se na nájem bytu aplikovala obecná ustanovení o nájemní smlouvě.

3. LÉTA 1914-1918 V BYTOVÉ POLITICE

Tato léta znamenala historickou krizi, díky probíhající první světové válce. Obrovská inflace a nedostatek pracovních příležitostí, s výjimkou zbrojního průmyslu, zvyšovaly ceny potravin a logicky i nájemného, větší poptávka po bytech byla zaznamenána pouze v místech průmyslových zón, kde byly ceny bytů logicky jedny z nejvyšších.

V tomto období došlo ke zvýšení opatření na ochrany nájemníků.

Jedním z takovýchto opatření bylo nařízení 34/1917 Ř. z., které znamenalo inovaci ohledně bytové politiky i práv nájemníků.

Co se týká kategorizace domů a bytů, rozdělovalo toto nařízení domy na nové a staré a znevýhodňovalo majitele domů starých.

Zavedlo také možnost zvyšování nájemného na základě vzájemné dohody. Toto znamenalo ochranu nájemníků před zlovůli pronajímatelů a nekontrolovatelným zvyšováním nájemného.

K tomuto nařízení bylo vydáno ještě nařízení prováděcí č. 53/1917 Ř. z. , které upřesňovalo ochranu nájemníků pouze na oblasti velkých měst, kde se v důsledku válečné situace nekontrolovatelně zvyšovalo nájemné. Celkem se tato opatření týkala 72 měst a sousedních obcí. Zajímavé je to, že účinnost těchto nařízení nebyla časově omezena.

Tato nařízení ale nebyla jediná, která se bytové politiky dotýkala. Můžeme mezi ně zařadit i nařízení Ministerstva sociální péče, č. 79/1918 č. z. z., nazváno O opatřeních bytové péče.

Obsahově nejdůležitější možnost obývat i byty zařazené do kategorie neobytných.

Důležité bylo také nařízení Ministerstva sociální péče č. 368/1918 Ř. z. , které nově přineslo povinné hlášení nevyužitých bytových jednotek. Tímto nařízením vlastně převzal dohled nad počtem bytů na trhu, stát.

4. OBDOBÍ OD KONCE I.SVĚTOVÉ VÁLKY

Nejvýznamnější událostí poválečného období co se týká vývoje práva u nás, byl zákon č. 11/1918 Sb. , na jehož základě došlo k převzetí rakouského občanského zákoníku č. 946. ABGB prodělal významné novely v letech 1914 -1916:

V roce 1914 císařským nařízením č. 276

V roce 1915 císařským nařízením č. 208

V roce 1916 císařským nařízením č. 69⁸

Poválečné období prohlubovalo ochranu nájemních vztahů. Objevilo se několik dalších nařízení, navazujících k ochraně těchto vztahů, například nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č. 83/1918 Sb. O ochraně nájemce, ve znění nařízení č. 62/1919 Sb. toto nařízení mělo mít omezenou platnost do 31. 12. 1919. objevilo se zde administrativně rozdělené sorty pronajímatelů bytů.

Důležitý byl také zákaz v nařízení uvedený, a to zákaz, který se týkal neoprávněného zvyšování nájemného.⁹

Dalším důležitým zákonem poválečného Československa byl zákon č. 275/1920 Sb. o ochraně nájemníků. Tento zákon mimo jiné upravoval nájemné, tak, že v republice platí nájemné předválečné, které je možno zvýšit se souhlasem nájemního úřadu.

⁸ABGB byl rovněž novelizován zákon č. 320/1919Sb., tzv. manželskou novelou.

JUDr. Salač, J.:Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, UK Praha, 2003, str 20
⁹Podle knihy Nájemní smlouva, jako právní důvod bydlení, JUDr. Salače: Nájemné šlo zvýšit jen v odůvodněných případech, např. při zvýšení úrokové míry na domě váznoucí.

Takovýto úřad mohl dát souhlas v případě, že bylo nutné zvýšit nájemné například k opravě domu, či bytu. Zajímavostí si můžeme všimnout co se týká výpovědi nájemní smlouvy.

Pokud byla navrhována výpověď z důvodu neplacení nájemného, které neplatil z důvodu zvýšení, o kterém se domníval, že bylo nepřiměřené, či neoprávněné, soud může přerušit řízení o přivolení k výpovědi a po rozhodnutí nájemního úřadu ex offio toto řízení opět zahájit. Nájemní úřady rozhodovaly o zvýšení nájemného nad 20% a byly umístěny ve statutárních městech.

Zákon č. 275/1920 Sb. byl důležitý také z toho důvodu, že obsahoval již trestní ustanovení a možnost uložení peněžité pokuty do 20 tisíc, nebo uložení odnětí svobody až na 6 měsíců.

Po roce 1920 následovalo, až do roku 1944 velké množství různých zákonů a pozměňovacích návrhů a opatření, které se týkaly právní úpravy bytové oblasti. Mezi nimi vynikal zejména zákon č. 44/1928 Sb. Tento zákon byl až do roku neustále novelizován a udržován v platnosti.

Nájemní smlouva dle něj šla vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů, nájemné se dalo zvyšovat na základě dohody, ale bohužel se zde stále objevuje diskriminace sort pronajímatelů.

5. DRUHÁ SVĚTOVÁ VÁLKA A VÝVOJ NÁJEMNÍCH VZTAHŮ

V období tzv. druhé republiky stále platil výše zmiňovaný zákon 44/1928 Sb., který zajišťoval ochranu nájemníkům. V roce 1940 mělo ale dojít k tomu, že ochrana udělovaná nájemníkům měla být zrušena, nakonec ale byla prodloužena vládním nařízením č. 248/1941 Sb.z. a n., ne ale úplně.

Toto nařízení omezovalo ochranu nájemníků na ochranu proti výpovědi z nájmu. Toto nařízení bylo několikrát novelizováno., mimo jiné například vyhláškou č. 62/1934Sb. Z. a n., podle této novely přestalo rozlišování na nové a staré domy, a tím končila po léta udržovaná diskriminace.

Mimo jiné následoval další doplněk k této úpravě – vládní nařízení č. 79/1944Sb. z. a n. Za německé okupace došlo k přesnému zmapování na úrovni bytové politiky, všechny bytové jednotky i domy byly důkladně zmapovány a zaevidovány, pro lepší přehlednost.

6. OBDOBÍ PO II. SVĚTOVÉ VÁLCE.

Od roku 1948 se náš stát plně dostal pod moc KSČ. Co se týká bytové politiky, byl hned v roce 1948 přijat zákon č. 138/1948 Sb. O hospodaření s byty. Díky tomuto zákonu zůstal v platnosti zákon na ochranu nájemníků, ale určující pravomoc byla předána národním výborům, podléhající vlivu KSČ. Komunistická strana ovládá nejen politiku, ale i bytovou situaci, dochází ke znárodňování a vystěhovávání politicky nevhodných osob, tak zvaných nepřátel režimu.

Takto nežádoucí stav trval poněkud dlouhou dobu. Ani zákon č. 67/1956 Sb., týkající se bytové politiky, přijatý v roce 1956, neznamenal nějakou zásadní změnu pro bytovou úpravu. Stejně jako v předchozím zákoně, i zde byla největší pravomoc svěřena do rukou místních národních výborů. Další, ne příliš velké změny přinesl v roce 1964 občanský zákoník č. 40/1964 Sb. a zákon č. 41/1964 Sb. O hospodaření s byty. I když tato nová verze již byla poněkud mírnější a tolerantnější a důkazem je i to, že s mírnými změnami vydržela více než 27 let.

V tomto zákoně můžeme nalézt už i součinnost soudu, že v určitých případech je mu svěřena možnost rozhodnout, na návrh organizace, jž jsou svěřena práva k bytu, o užívacím právu k bytu. Co se týče družstevních bytů, objevují se zde oproti klasické úpravě bytů jisté zvláštnosti. Družstva přidělovala bytové jednotky na základě pořadníků, kde byly zaevidováni žadatelé. Upřednostňování byli žadatelé dle délky členství, či podle sociální naléhavosti.

Dalším zákonem z této doby, který znamenal určitý posun kupředu, byl zákon č. 52/1966 Sb. O osobním vlastnictví k bytům. Do této doby existovalo jen družstevní socialistické vlastnictví a státní družstevní vlastnictví. Nyní byla možnost

vlastnit byt v osobním vlastnictví a to buď vlastní výstavbou domu, či převodem ze socialistického vlastnictví. Jak uvádí JUDr. Salač ve své knize *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*: „Byla uzavírána kupní smlouva za cenu stanovenou dle znaleckého posudku, což paradoxně znamenalo, že byty v samém centru se prodávaly za symbolické ceny. Společně s vlastnictvím k bytu se nabývalo vlastnictví k ideální části společných částí domu.“¹⁰

¹⁰JUDr. Salač, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, UK Praha, 2003, str 38

7. VÝVOJ BYTOVÉ POLITIKY PO ROCE 1989 do roku 1999

V období po druhé světové válce do r. 1989 byla bytová politika realizována v prostředí centralisticky řízeného státu, její úloha byla zúžena především na novou výstavbu, v níž se investorsky angažoval stát. Bylo to i z toho důvodu, že 25. 2. se k moci dostala Komunistická strana a vydala známý zákon 138/1948 Sb., který upravoval hospodaření s byty.

V první polovině 90. let došlo stejně tak jako u většiny postkomunistických zemích k výrazným změnám, mezi nimi i změnám týkajících se bytové politiky a právního řádu vůbec.

Toto muselo nastat i z toho důvodu, že v období komunismu, díky paternalistickému přístupu státu, byla vytvořena mylná představa o vlastnictví a stát nevytvářel v obyvatelstvu motivaci k zajištění vlastního bydlení...

Co se týče bydlení a bytů, v roce 1990 byl přijat Ústavní zákon 100/1990 Sb. , na jehož základě se začalo vlastnictví považovat za chráněný zájem, v listině základních práv a svobod se objevila formulka: „vlastnictví zavazuje a nastalo spousta dalších změn. Mimo jiné ÚZ 100/1990 Sb. odstranil diferenciaci vlastnictví, jako vlastnictví státní, osobní a družstevní a definoval jen subjekty vlastnictví jako stát, družstva, fyzické nebo právnické osoby, a vlastnictví označil jako právem chráněný zájem, který se chrání na základě obecných pojmů.

Další porevoluční změny znamenal také zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, což byl první ucelený soubor norem, propagující opět nájemní smlouvu. Nebyla to ale revoluční změna.

Tu znamenal až zákon 509/1991 Sb. , který novelizoval občanský zákoník a zavedl do něj nájem bytu jako § 685 až §716.

V roce 1990 zákon č. 116/1990 Sb. přidružilo k občanskému zákoníku pojednání o Nájmu a podnájmu nebytových prostor. A vyhláškou 585/1991 Sb. se přidalo pojednání o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, které bylo zrušeno roku 1995. viz **PŘÍLOHA 1.**

Změnu znamenal i zákon č. 102/1992 Sb., který mimo jiné vymezuje také definici služebních bytů. Tento zákon České národní Rady č. 102/1992 Sb. , upravuje také zajišťování bytových náhrad apod. v roce 1994 se novelou č. 267/ 1994 Sb. prohloubila a upravila oblast nájemních vztahů, kdy v § 125 odst. 1 obč. zákoníku odkazoval na zvláštní zákon, který upravoval vlastnictví k bytům a nebytovým prostorám.

Tento zákon č. 72/ 1994 Sb. znamenal posun správným směrem, týkající se porevoluční bytové politiky. Nesmím zapomenout zmínit ani obchodní zákoník, zákon č. 513/1991 Sb., zejména pak §221 – 260, které upravují vztahy v družstvu.

Zákony týkající se bytové politiky z tohoto období byly dále například OSŘ – Občanský soudní řád, který je významný zejména z hlediska ochrany práv, které vyplývají z nájemních vztahů v občanském soudním řízení. Dále také obchodní zákoník 513/1991 Sb. Zejména pak §221 – 260, kde se upravují vztahy v družstvu. Úpravu bytu se také týká podzákonné nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí Občanský zákoník, a kde se mimo jiné upravuje rozsah povinností nájemce ve vztahu k údržbě bytu, nebo nařízení č. 142/1994Sb., kterým se stanoví výše nároků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku. Dalším zákonem je pak zákon č. 265/1992 Sb. O zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb. Katastrální zákon. Dále pak vyhláška

176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Česká republika čelí stejným problémům, jako každá jiná země, žijící transformující se ekonomikou. Oblast bydlení je v každém transformačním procesu jednou z nejcitlivěji vnímaných oblastí.

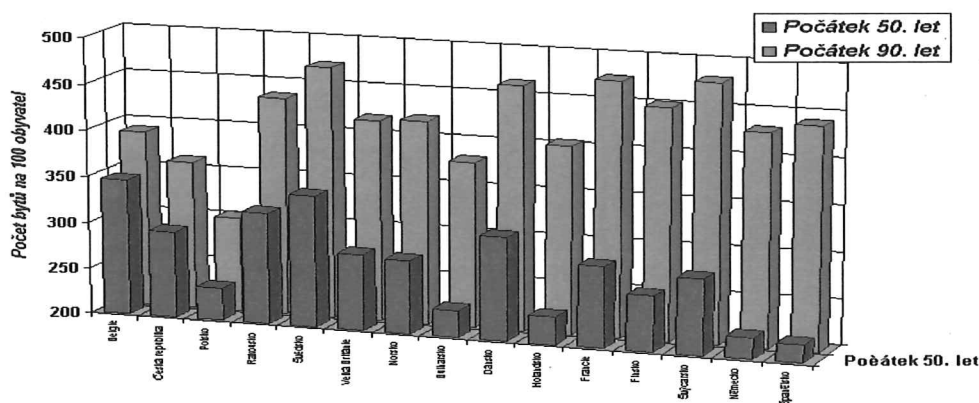
Po revoluci, na počátku 90tých let, dochází k útlumu nové bytové výstavby.

Toto byl zásadní zlom, neboť celé poválečné období se vyznačovalo značnou bytovou výstavbou ještě v letech 1970-1980, se v České republice zahajovalo a dokončovalo několik desítek tisíc nových bytů v roce 1974 a 1975 to bylo téměř sto tisíc.

I když se po dobu více než 40 let setkáváme s masivní bytovou výstavbou, i přes to náš stát v tomto zaostává nad západoevropskými zeměmi.

Ukazatel počtu bytů na 1000 obyvatel se v České republice v období mezi počátkem 50. a počátkem 90. let sice zvýšil, avšak několikanásobně méně, než v západoevropských zemích.(obr1)

Obr. 1 - Srovnání bytového fondu v 50. a 90. letech v Evropě



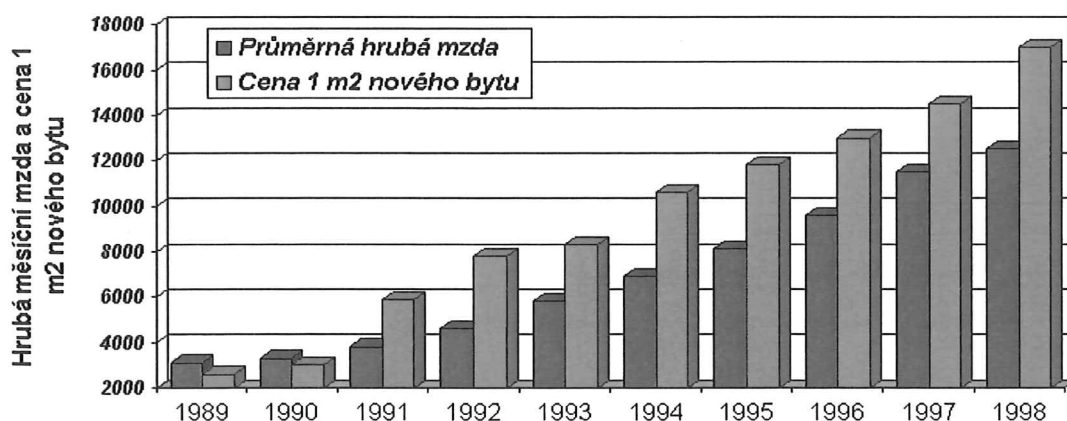
Ceny nově postavených bytů v období centrálního plánování rostly docela zvolna; v období 30 let od roku 1960 do roku 1989 se průměrná pořizovací cena nového bytu v bytovém domě zvýšila zhruba 2,3 x, a to z 65 tis. Kč na 150 tis. Kč; přičemž průměrná hrubá měsíční mzda se v tomto období zvýšila z 1 300 Kč na 3 100 Kč.

Příjmy z mezd tedy rostly podle Českého statistického úřadu v tomto období zhruba stejným tempem jako ceny ve stavebnictví

Po roce 1989 vznikalo postupně tržní prostředí a tržní ceny; ceny ve stavebnictví byly liberalizovány prakticky během jednoho roku. Toto znamenalo jediné – obrovský nárůst tržních cen nových bytů, i díky velké poptávce mnohdy i zahraničních investorů.

Dostupnost nového bydlení se tedy v období po roce 1989 značně snížila . zatímco platy stagnují, ceny bytů a nájmu stoupají.

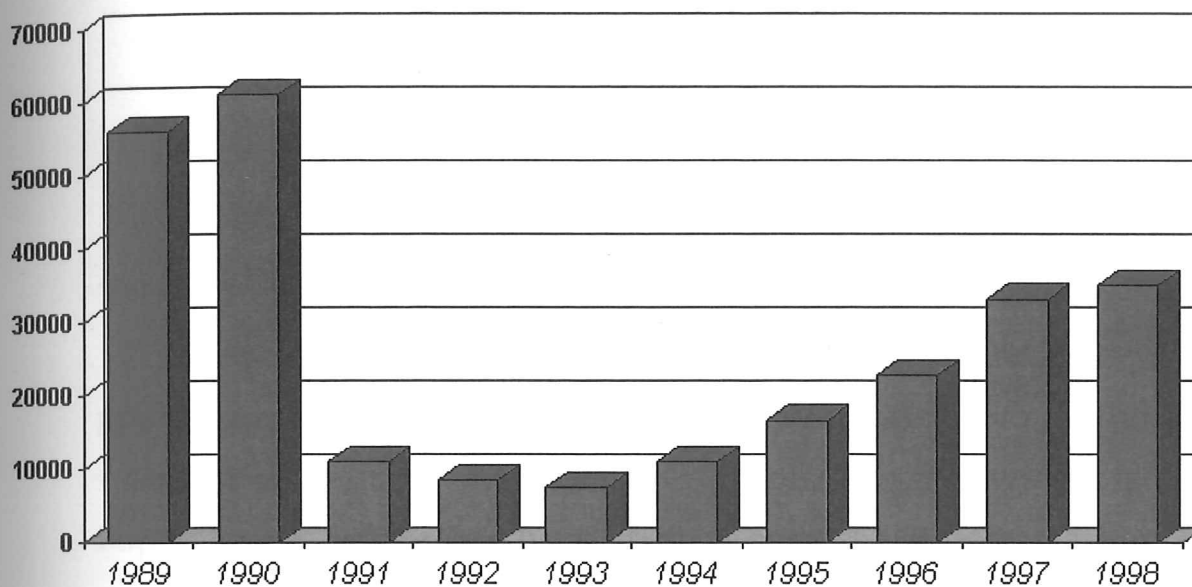
Obr. 2 - Vývoj hrubé mzdy a ceny 1 m² nového bytu



Zdroj: ČSÚ

Po roce 1989 se bohužel setkáváme s jednorázovým rušením dřívější státní výstavby a státních půjček na bytovou výstavbu. I z tohoto důvodu nová bytová výstavba prudce klesá.¹¹

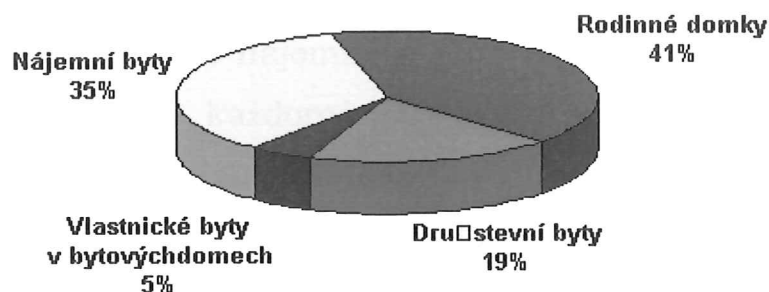
Obr. 3 - Počet nově zahájených bytů



Zdroj: ČSÚ

¹¹Zatímco v roce 1989 představovala průměrná pořizovací cena nového rodinného domku zhruba 320 tis. Kč, v roce 1998 to bylo 2,3 mil. Kč; tedy nárůst více než sedminásobný. Nárůst průměrné ceny nového bytu v bytovém domě ve stejném období představoval zvýšení ze 150 tis. Kč na 1,4 mil. Kč -- tedy téměř desetinásobek. Příjmy z mezd však tak strmé nebyly. V roce 1989 představovala průměrná hrubá zaměstnanecká mzda 3 100 Kč a koncem roku 1998 pak 12 500 Kč, což představuje nárůst jen čtyřnásobný.

Obr. 4 - Skladba bytového fondu v roce 1998



Zdroj: na základě dat ČSÚ odhad MMR

V prvních letech v období po roce 1989 se prudce zvýšila poptávka po bytech do osobního vlastnictví; plyne to i z toho, že v období socialismu se propagovalo spíše vlastnictví společné. Poptávka se zvýšila jak po bytech a domech nově postavených, tak po bytech ve starším bytovém fondu.

Porevoluční trh byl ale omezen kvantitou volných bytů. Vzhledem ke zvedajícím se cenám na trhu byla výhodou regulace nájemného, takže lidé investovali do koupi bytu, aby se jim tato investice vrátila právě ve formě nízkého nájmu. Bohužel nebyly ojedinělé nabídky ani na černém trhu.

8. NÁJEM A JEHO REGULACE DO ROKU 1999

Regulované nájemné, se nezměnilo od šedesátých let až do roku 1992 - tedy po dobu delší než čtvrt století (přestože mzdy a ceny ve stavebnictví se za toto období ztrojnásobily) . teprve po roce 1992 se dostalo nájemné a jeho regulace do pohybu, a to nepříliš šťastným každoročním zvyšováním v závislosti na rozhodnutí vlády, místní samosprávy a velikosti sídla. Průměrné nájemné v poměru ke mzdám se ale teprve v roce 1998 v průměru vyrovnalo situaci v roce 1964.

Rok	Průměrná hrubá mzda (Kč/měsíc)	Cena 1 m ² nového bytu (Kč)	Nájemné za 60 m ² byt (Kč/rok)
1964	1 400	1 300	1 560
1989	3 100	2 600	1 560
1993	5 800	8 300	4 320
1996	9 600	13 000	6 960
1998	12 500	17 000	12 984

Zdroj: ČSÚ, MMR

Regulované nájemné je však pouze malou součástí výdajů domácností na bydlení; zhruba dvě třetiny celkových výdajů rodin v regulovaných nájemních bytech jsou vyplněny výdaji na vytápění, energie, služby atd. Prostor pro růst nájemného je tedy silně limitován nárůstem ostatních položek souvisejících s bydlením pro ukázkou tabulka průměrných nákladů:

Položka v celkových výdajích na bydlení	Zvýšení cen index 1998/1989
Čisté nájemné	8,07
Vytápění bytu	8,34
Elektřina	4,49
Plyn	5,74
Vodné a stočné	23,35
Služby (úklid domu, odvoz odpadků, osvětlení společných prostor atd.)	6,21

(Zdroj: ČSÚ, MMR)

V r. 1994 byla vládou schválena koncepce regulace nájemného do r. 2000. Podle této koncepce má být nájemné zvyšováno v závislosti na tempu inflace, podle rozhodnutí obce a dále podle vládního rozhodnutí, které bude vycházet z posouzení makroekonomických veličin. Nájemné se bude měnit vždy k 1. červenci každého roku.

Průměrná výše nájemného se zvýšila ze 134 Kč měsíčně v r. 1990 na 1082 Kč v roce 1998, zvýšení se tedy pohybuje kolem 700%.

Kromě nájemného se postupně narovnávají i další regulované ceny spojené s bydlením např. elektřina, plyn, voda atd.

Přes postupný a trvalý každoroční nárůst regulovaného nájemného, se jeho podíl na průměrných čistých příjmech domácností zásadně nezměnil.

Většina domácností je zatěžována na hranici únosnosti, a to především díky rostoucím cenám tepla, energií apod.

Poměr nájemného k ostatním položkám výdajů na bydlení je v podstatě obrácený, než je tomu ve vyspělých státech, kdy hlavní položkou výdajů na bydlení v nájemních bytech je

nájemné - tedy platba pronajímateli za užívání části jeho nemovitého vlastnictví.

Regulované nájemné, které svým způsobem ovlivňuje ceny na černém trhu (tj. ceny za přenechání regulovaného bytu jinému nájemci cestou fiktivní výměny), tak nepřímo ovlivňuje i ceny bytů prodávaných do vlastnictví a bytů družstevních na legálním trhu. Trvale rostoucí regulované nájemné pak, jako jeden z důsledků, zvyšuje nabídku volných bytů na legálním i černém trhu; zvyšující se nabídka starších (a tudíž levnějších) bytů pak tlačí dolů i ceny bytů nově postavených, jejichž počet od roku 1994 každoročně stoupá.

Důsledky tohoto vývoje se naplno projeví v roce 1998 a 1999, kdy trvale klesající ceny starších bytů natolik konkurují nové bytové výstavbě, že se nové byty stávají, zejména v některých lokalitách, prakticky neprodejně.

Ceny bytů jsou samozřejmě také tlačeny dolů díky nenavyšujícím se příjmům českých domácností. Ceny starších malých bytů (přibližně 25 až 30 m²) se i v blízkém okolí velkých měst v současné době již dostaly na cenu nového osobního automobilu přibližně 250 tis. Kč. Nejčastěji se v nabídce volných bytů jedná o byty družstevní; toto se týká zhruba každého pátého bytu v České republice.

Za těchto cenových podmínek není v současné době ze strany soukromých investorů zájem stavět v České republice nové byty v nájemním sektoru, protože i minimální nákladové - neziskové - nájemné v úrovni 3 % z reprodukční pořizovací ceny takového nového bytu (hranice užívaná např. v Polsku pro regulaci neziskového nájemného pro nízkopříjmové rodiny obcemi) se stále pohybuje nad současnou hladinou regulovaného nájemného.

Regulované nájemné je nejvyšší v Praze. Po 1. červenci 1999 to bylo max. 32,67 Kč/m²bytu I. kategorie měsíčně. Nákladové nájemné u nového bytu (3 % reprodukční ceny) by představovalo v současné cenové úrovni cca 40 Kč/m² měsíčně. Vyhláška Ministerstva financí definovala nákladové nájemné jako 4 % z reprodukční pořizovací ceny.

Ministerstvo pro místní rozvoj připravilo v roce 1999 návrh systému tzv. neziskového nájemního bydlení, který spočíval ve vytvoření podmínek pro vznik a fungování soukromých společností, co by mohly získat za určitých okolností státní podporu na výstavbu nových nájemních bytů.¹²

Pořízení vlastnického bydlení v České republice je ze strany státu zvýhodňováno několika podporami, které se mohou čerpat současně. Kromě plošné podpory systému stavebního spoření může občan využívající hypoteční úvěr splácet až o 4 procentní body nižší úroky z úvěru. Zaplacené úroky z úvěru (hypotečního i ze stavebního spoření) využitého na bytovou potřebu lze odečíst od základu příjmové daně.

Od roku 1997 poskytuje stát svým občanům na pořízení nového bytu bezúročnou státní půjčku až do výše 200 tis. Kč, a to až s desetiletým odkladem splácení.

¹²Tato forma by mohla postupně nahradit výstavbu nových nájemních bytů obcemi, které v současné době s přímou státní dotací staví nájemní domy pro své občany -- zčásti i s jejich finančním podílem. Ministr pro místní rozvoj Jaromír Císař předložil v červenci 1999 tento návrh na jednání vlády, která jej schválila.

Tato forma se však ukázala natolik lákavá a výhodná, že prostředky schválené na tuto formu podpory ve státním rozpočtu roku 1999 byly vyčerpány během několika týdnů.

Je nade vše pochybnost, že cena bytů je však zdaleka neúměrná požadavkům poptávky. Většina lidí není schopna si bydlení dle svých představ pořídit, a to z důvodu malých příjmů a neúměrných výdajů. Tak jsou nuceny žít tři a více generací. Z pochopitelných důvodů se nejvyšší ceny drží v Praze, Brně a větších městech, zejména v atraktivních lokalitách.

Největší pokles cen lze sledovat především u bytů v okrajových částech měst, zejména pak sklepních, či přízemních bytů, kde se často stává i to, že takovéto byty jsou neprodejně, či prodejné pod cenou. Pro zajímavost přikládám ceny volných družstevních třípokojových bytů I. Kategorie v některých českých a moravských městech. Ceny jsou zaokrouhleny na statisíce.

Město	Cena bytu v Kč
Benešov	800 000
Beroun	785 000
Brno	1 040 000
Bruntál	335 000
Břeclav	550 000
Děčín	325 000
Frýdek Místek	390 000
Hodonín	635 000
Jeseník	450 000
Karlovy Vary	750 000

Pardubice	850 000
Plzeň	600 000
Praha	1 465 000

13 Zdroj: Ústav územního rozvoje

Cílem nové koncepce bytové politiky by mělo být vytvoření takové situace, kdy každá domácnost v republice, by měla mít možnosti a schopnosti vybrat si na bytovém trhu odpovídající bydlení.

Aby se tato utopie stala skutečností, je zejména nutné posílit roli státu, a zlepšit celkové hospodářské tržní prostředí. Důležitá je také podpora samoregulačních mechanismů, které svým způsobem zajišťují rovnováhu v oblasti bydlení.

Nalézání rovnováhy mezi státními zásahy a samoregulačními mechanismy je nesmírně obtížný, snad nikdy nekončící proces, který můžeme sledovat nejen u nás, ale i po celé Evropě, a po celém světě. ¹⁴

14 Zdroj: odbor koncepce bytové politiky MMR

II. NÁJEMNÍ SMLOUVA OBECNĚ

„Nájem věci (jakékoli) je v principu „užívání cizí věci za úhradu“. Najímat nebo pronajímat lze všechno - od drobného nářadí, přes auta, byty, velké stroje, pozemky i fabriky až po lidské tělo. Nemám-li něco a chci to nebo to potřebuji, pronajmu si to. Samozřejmě za peníze a za dopředu známých (obchodně-technických) podmínek.“ 15

Mám – li pojednávat o nájmu a regulaci nájemného, musím začít od základu nájmu, a to od nájemní smlouvy. Zpětným pohledem již z mého předchozího pojednání můžeme porovnat, že nájemní smlouva se vyvíjela po staletí a tak, jak se vyskytuje v dnešní době, má své hluboké kořeny v právu Římské říše.

V občanském právu, stejně jako v právu obchodním, se u nás vyskytuje velké množství smluv. Mezi nimi například smlouva kupní, či smlouva směnná, ale já budu svou pozornost směřovat ke smlouvě nájemní. Smlouva nájemní se ve svých znacích odlišuje od smlouvy kupní tím, že : „U nájemní smlouvy se závazek pronajímatele omezuje pouze na přenechání věci k dočasnému užívání nájemci, takže nedochází k přechodu vlastnického práva.“¹⁶

O nájemní smlouvě pojednává náš občanský zákoník od §663. Za nájemní smlouvu se podle tohoto ustanovení uvádí, že :
„Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval, nebo z ní bral užitky.“

15 Nerad, F: Česká společnost pro rozvoj bydlení

http://www.politikon.info/index.php?option=com_content&task=view&id=3138&Itemid=8

16Kolektiv autorů: Občanské právo hmotné, svazek II. ASPI Praha, 2002, str. 235

V tomto ustanovení jde o úpravu nájemního vztahu obecně. Kromě definice nájmu, můžeme také nalézt ustanovení s nájmem související, a to například nájem obytných místností, podnikatelský nájem věcí, či nájem nebytových prostor, které jsou k ustanovení §663 v poměru speciality. A nalezneme je v zákoně 116/1990Sb.

Nájemní smlouva byla do občanského zákoníku zařazena novelou č. 509/ 1991 Sb, do oddílu závazkového práva. Nahlédneme – li do občanského zákoníku, najdeme ji v §663-684, kde jsou zakotvená obecná ustanovení nájemní smlouvy. Tato ustanovení mají povahu lex generalis a používají se tehdy, pokud nestanoví úprava jednotlivých nájmu jinak. 17

Kromě těchto ustanovení se v § 685 – 723 vyskytují další úpravy týkající se nájmu, a to :

- nájmu bytu § 685-716
- podnájmu části bytu §719
- Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení §717-718
- Nájem a podnájmu nebytových prostor §720
- Podnikatelského nájmu věcí movitých §721 - §723

Pojmovými znaky nájemní smlouvy jsou tedy dle občanského zákoníku

1. přenechání práva užívání nebo braní užitků z věci
2. věc, která je individuálně určená
3. dočasnost užívání
4. úplatnost.

17 Kolektiv autorů: UZ- Občanský zákoník, Sagit Praha 2005

1. Přenechání práva užívání, nebo braní užitků z věci lze charakterizovat jako účel nájmu. Užívání a braní užitků je vlastně celým smyslem nájemní smlouvy. Pronajímatel tedy může přenechat buď pouhé užívání věci, nebo i braní užitků z věci pronajaté. Takže může nájemce věc užívat - a to způsobem vymezeným ve smlouvě (například užívat auto, byt) nebo může z najaté věci brát užitky (například z pronajaté zahrady sbírat ovoce)

2. předmětem nájemní smlouvy je tedy věc, která je individuálně určená. Jedná se většinou o věc nespotřebovatelnou, neboť kdyby někdo zaplatil za věc, která by se užíváním dala spotřebovat, jednalo by se dle mého názoru v souvislosti s definicí nájemní smlouvy a smlouvy kupní, spíše o smlouvu kupní. Může ale nastat situace, kdy se do nájmu dává věc spotřebovatelná, a to v případě, že k jejímu spotřebování ale nedojde během trvání nájmu.

Nezáleží na tom, zda věc je movitá, či nemovitá, uplatní se na ni přiměřeně ustanovení o nájmu. Věc musí být individuálně určená, a to z toho důvodu, že nájemce musí po skončení doby trvání nájmu vrátit pronajímateli věc stejnou.

Ve srovnání s půjčkou, jejímž předmětem jsou věci určeny druhově, je tedy nájem přísnější, neboť v případě zničení věci, která byla předmětem nájmu, nastává problematická situace, jak nahradit danou věc.

3. Dalším pojmovým znakem nájemní smlouvy je dočasnost. Znamená to, že nájemní smlouva může být sjednána jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. V případě, že je nájemní smlouva sjednána na dobu neurčitou, lze ji zrušit pouze výpovědí a to na základě §677.

4. U nájemní smlouvy se samozřejmě setkáváme s úplatností, výměnou za přenechání určité věci k užívání. Tato úplata za najaté věci se nazývá nájemné. Nájemné se platí v penězích, není však zákoně vyloučeno i naturální plnění.

Je také možnost majiteli věci přenechat jako protiplnění k užívání nějakou věc, či místnost...Tímto se liší nájem od výpůjčky, jelikož výpůjčka je bezplatným užíváním cizí věci.

Nájemné je většinou opakující se plnění, nejsou ovšem vyloučeny tzv. platby předem, jednorázové poskytnutí nájemného. Co se týká výše nájemného, existuje v našich smluvních vztazích určitá volnost. Co se týká ale například nájmu bytu, v některých případech výši nájemného stanovuje vyhláška o výši nájmu.

III. SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Nájem bytu patří k nejrozšířenějšímu právnímu důvodu bydlení, i když je odvozeno od práva vlastníka k domu, nebo bytu. Nájem bytu je upraven v §685 -716 Občanského zákoníku. Podle Občanského zákoníku, konkrétně § 685 odst. 1, je nájem bytu definován, jako nájem chráněný, jako důkaz z toho plyne například jednostranné vypovězení z nájmu pronajímatel, jen ze zákonně stanovených důvodů.

Ustanovení týkající se nájmu bytu v §685 - §716, mají povahu lex specialis vzhledem k obecnému ustanovení o nájmu, §663 -684.

Nájem bytu je stejně jako obecná smlouva o nájmu vztahem dočasným a vztahem, který je poskytován za úplatu, tedy vztahem úplatným. . lze je ovšem sjednat i na dobu určitou, ale naopak, pokud není tedy doba nájmu sjednána, má se dle § 686 odst 2, Občanského zákoníku zato, že : „Nájem je sjednán na dobu neurčitou.“

Jelikož nájem bytu je vztahem úplatným, nemůže být za nájem poskytován takový vztah, kdy osoba jedna(nazveme si ji quasi pronajímatel) poskytne osobě druhé (quasi nájemci) byt k užívání bezúplatně. Dalo by se říci, že se zde objevuje jakýsi quasi nájemní vztah, ale opak je pravdou. Jelikož je jedním ze znaků nájmu bytu i znak úplatnosti, v případě, že je byt poskytován bezúplatně, nejedná se tedy o nájem bytu podle Občanského zákoníku, ale podle stejného zákoníku by se jednalo spíše o smlouvu o výpůjčce, neboť charakteristickým znakem smlouvy o výpůjčce je bezplatnost.

Co se týče nájmu bytu, vychází naše úprava z principu regulace nájemného.

Vzhledem k úpravě nájemného, je chybou, že občanský zákoník definici toho, co je byt opomíná. Je pravou, že stanovuje, co je to nájem bytu, ale nevymezuje, co všechno se dá, či nedá za byt považovat.

Dle mého názoru by tedy nebylo od věci takovouto definici do občanského zákoníku zavést.

Definici *bytu* ale můžeme nalézt v §2 písmeno b) ZoVb. Zde je poté byt definován, jako: Místnost, nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“

Tuto definici vlastně podpořilo vymezení pojmu „ byt“ v rozhodnutí Nejvyššího soudu, například v rozhodnutí z 22. 10. 1999, sp. Zn. 2 Cdon 1010/97, podle kterého vymezení bytu jako občanskoprávních vztahů ve smyslu §189 odst. 2. občanský zákoník, zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost), jsou způsobilé k trvalému užívání a jsou určeny k trvalému bydlení.“ (nájem bytu, Nájem jako právní důvod bydlení, str. 99).

Podle §3 písm. 1, vyhláška č. 137/1998 Sb. se zase bytem rozumí soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně – technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

Co se týče *bytů služebních*, je jejich definici můžeme nalézt v §7 zákona č. 102/1992 Sb.: „Služební byt slouží k zajišťování prací vykonávaných nájemcem ve prospěch pronajímatele.

Byty zvláštního určení upravuje §9 zákona č. 102/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a řadí se mezi ně byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob.

Nájem bytu vzniká na základě nájemní smlouvy, což je :
Dvoustranný právní úkon, na základě kterého jedna strana (pronajímatel), přenechává druhé straně (nájemci) za úplatu (nájemné) právo dočasně užívat byt, a to buď na dobu určitou (omezenou časově, popř. splněním nějakého účelu), nebo na dobu neurčitou.¹⁸

Z toho nám tedy vyplývají pojmové znaky nájemní smlouvy, pod které patří:

- a) přenechání práva na užívání bytu
- b) určení bytu a jeho příslušenství a určení rozsahu jejich užívání
- c) dočasnost (záleží, zda na dobu určitou, či neurčitou)
- d) úplatnost

Nájem bytu je považován za nájem chráněný zákonem. Tato ochrana poté spočívá v tom, že : Nájem bytu, který se sjednává na dobu určitou, je možné vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů, k výpovědi z nájmu je potřeba přivolení soudu,

Při výpovědi náleží nájemci většinou bytová náhrada ve formě náhradního ubytování, jenom výjimečně stačí nájemci ztráta přístřeší. Nájemné je státem regulované a směřuje k tržnímu nájemnému.

¹⁸ Kolektiv autorů: Občanské právo hmotné, svazek II. Aspi Praha, 2002, str. 245

1. VZNIK NÁJMU BYTU

Nájemní vztah vzniká pouze z těch důvodů, které zákon stanoví. Jak už jsem uvedl výše, za základní způsob vzniku nájmu se považuje nájemní smlouva. Tento vztah může však začít i na základě zákona – ex lege, pokud nastane taková skutečnost, se kterou zákon vznik nájemního vztahu spojuje.

Jelikož od 1. 1. 1995 zákon stanoví, že nájemní smlouva musí mít písemnou podobu, nemůže být tedy smluvní vztah o nájmu uzavřen jinak. Je to celkem logické, jelikož uzavřít ústní dohodu o nájmu je sice jednodušší, ale v případě nenadálého sporu by bylo velice složité, ne-li nemožné, prokazovat, na čí straně je pravda, a zda vůbec nějaký nájemní vztah existoval.

Písemná podoba nájemní smlouvy musí poté obsahovat tyto náležitosti:

- Přesné označení bytu i s jeho příslušenstvím
- Rozsah jeho užívání
- Způsob, jakým se stanovuje nájemné, spolu s úhradami za poskytnutá plnění, spočívající v užívání bytu, nebo jejich výši.

PRÁVA A POVINNOSTI STRAN ¹⁹

- Požadovat placení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu
- Požadovat odstranění provedených úprav a změn, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele
- Vypovědět nájemní smlouvu při naplnění některého z výpovědních důvodů

¹⁹Kolektiv autorů: Občanské právo hmotné, svazek II. Aspi Praha, 2002, str. 245

- Požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na opravy, které má provést na svůj náklad nájemce
- Požadovat přístup do bytu za účelem kontroly, užívá – li nájemce byt řádným způsobem.

IV. O NÁJEMNÉM Z BYTŮ POŘÍZENÝCH V DRUŽSTEVNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBĚ A ÚHRADĚ ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM TĚCHTO BYTŮ

Tato vyhláška ministerstva financí už dle svého názvu upravuje nájemné v družstevních bytech. Nabyla účinnosti 1. října 1997.

Vztahuje se tedy k:

- a) určení věcně usměrňovaného nájemného z bytů 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,
- b) určení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v písmenu a) a bytů nabytých do vlastnictví podle zvláštního předpisu o vlastnictví bytů v domech, v nichž zůstal alespoň jeden byt uvedený v písmenu a) ve vlastnictví družstva,
- c) způsob sjednávání nájemného a cen služeb mezi pronajímatelem (dále jen „družstvo“) a nájemcem, popřípadě správcem domu³⁾ a vlastníkem bytu.

Co se týče druhu nájemného, setkáváme se zde s tzv.

Věcně usměrňovaném nájemném. To zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne orgán družstva, který je k tomu oprávněn podle stanov družstva, a nezahrnuje zisk. V nájemném ne jsou zahrnuty ceny služeb

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud orgán družstva nestanoví jiný den splatnosti.

V. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ V SOUVISLOSTI UŽÍVÁNÍM BYTU

Co je to nájemné, i nájem, jsem již obecně stanovil a nyní se dostávám k nejožehavějšímu tématu, jímž je nájemné, jeho stanovení a neustálé zvyšování.

V podstatě již od roku 1989 se můžeme setkávat s neustálým zvyšováním nájmů, přičemž mzdy jsou neustále nepoměrně nižší.

Zmínil jsem také, že výraznou změnu pro oblast bytové politiky, znamenala vyhláška č. 176/1993 Sb.

V této vyhlášce se mimo jiné sjednocuje maximální cena nájemného za 1m^2 , dále se upřesňují kategorie bytů a byty s kamny waw se začaly považovat za byty ústředně vytápěné. Poprvé v historii bylo umožněno obcím, aby se na základě vlastního rozhodnutí dohodly na výši nájemného na svém území, odvozeného například dle atraktivnosti lokality, nebo objektu, který se na území obce vyskytuje.

Jelikož tato vyhláška upřesnila kategorie bytů, nebylo by od věci se o těchto kategoriích zmínit.

Do *kategorie I.* Se řadí: byty, v nichž jsou všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním vytápěním a které mají základní příslušenství.

Do *kategorie II.* Patří: byty bez ústředního vytápění a se základním příslušenstvím a byty s ústředním vytápěním a základním příslušenstvím.

Do *kategorie III.* Náleží byty bez ústředního vytápění s částečným základním příslušenstvím a byty s ústředním vytápěním bez základního příslušenství.

Do *IV. kategorie* poté logicky patří byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství.

Jako připomínku chci uvést to, že byt I. kategorie by měl kromě vlastního WC a koupelny, mít přímé vytápění všech místností zdrojem, který by se dal označit jako ústřední vytápění. Pokud ale takovýto byt nemá vodu jako zdroj vytápění, přesto může být do I. kategorie zařazen, nájemné se poté bude upravovat sníženou sazbou základního nájemného.

Na základě výše zmíněné vyhlášky bylo díky novým počtům potřeba přepočítat nájemné, které v průměru vzrostlo místy až o 40%.

Od 1. 7. 1995 byla tato vyhláška doplněna vyhláškou č. 30/1995 Sb., která původní vyhlášku novelizuje. Přináší mimo jiné postupné zvyšování nájemného a stanovuje dlouhodobější pravidla každoročního postupného růstu nájemného.

V praxi to znamená jedno, a to, že každoročně, vždy 1. července, mají pronajímatelé bytů právo (někdy by se snad zdálo, že je to dokonce povinnost) na zvyšování maximálního základního nájemného. Jako výchozí základna se poté stanovuje nájemné, určené za 1m² podlahové plochy bytu, stanovené k 1. červenci roku předcházejícího.

Jako názorný doklad výpočtu zvyšování nájemného přikládám §5 této novely:

$$N_{t+1} = N_t \times K_i \times K_v \times K_r$$

N_{t+1} znamená novou maximální cenu základního měsíčního nájmu za 1m² podlahové plochy bytu, platnou od 1.července běžného roku

K_i koeficient růstu nájemného, který vyjadřuje míru inflace za celý předcházející kalendářní rok. Pro rok 1995 se tedy hodnotila inflace v roce 1994, která činila 10%

K_v koeficient růstu nájemného v závislosti na velikosti obce. Zde se odráží možnost obcí stanovit nájemné v závislosti na popularitě lokality, či objektu. Vycházelo se z toho, že jedině obce mají tu pravou potřebnou znalost daných lokalit a daných objektů, a proto samy dokáží nejlépe objektivně stanovit cenu nájemného.

K_r koeficient rozhodovací má korekční funkci tam, kde by roční míra inflace převýšila vývojové hodnoty.

Tato novela přinesla několik dalších změn. Mezi nimi například:

- Zavedení každoročního zvyšování nájemného podle skutečné inflace, podle velikosti obce..atd (viz. výše)
 - Liberalizace nájemného ve všech uvolněných bytech, kde se sjednává nájemné s novým nájemcem(krom zákonného přechodu nájmu)
 - Uplatnění věcně usměrňovaného nájemného(to je limitováno dvojnásobkem maximálního nájemného), i pro nové a zrekonstruované byty, které jsou financovány z prostředků pronajímatelů.
 - Započítání výše úroku poskytnutého pronajímateli do nájemního vybavení bytu.
 - Zrušení 30% limitu bytů pro možnost zvýšení nájemného za výhodnou polohu
 - Zrušení slevy za trvale zhoršenou kvalitu bytu pro vlhkost, nedostatečné zevní osvětlení, apod.

Novela znamenala, že nájemné v roce 1995 vzrostlo o 23% oproti dlouhodobému průměru. Představíme – li si to v praxi, respektive pohledem do minulosti a srovnáme, jakým tempem

rostly mzdy, a jakým tempem se zvyšovalo nájemné, vyjdou nám až komicky hrozivá čísla.

Nicméně tato novela nezůstala dlouho v platnosti a nahradila ji s účinností od 1. ledna 1996 novela další, **vyhláška č. 274/1995 Sb.**

Tato stanovila mimo jiné to, že při výstavbě nájemních bytů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů s účastí státu se na tyto zdroje nebude pohlížet jako na veřejné prostředky a nájemné je možné sjednat i dohodou bez regulace – znamenalo to tedy uvolnění nájemného

Při výstavbě nových nájemních bytů, které byly vystavěny za pomoci veřejných prostředků, se stanovila výše věcně usměrněného nájemného z původního omezení na dvojnásobek základního nájemného, na trojnásobek s každoroční valorizací přepočítacími koeficienty.

Další novelu vyhlášky č. 176/ 1993 Sb. Znamenala novela **č. 86/1997 Sb. .**

Tato mimo jiné nově stanovuje:

- Pro období od 1. července 1997 do 30. června 1998 bude v Praze hodnota koeficientu velikosti obce K, zvýšena ze stávající hodnoty 1, 19 na hodnotu 1, 67
- Pro období od 1. července 1997 do 30. června 1998 bude ve městech s počtem obyvatel vyšším než 100 tisíc hodnota koeficientu velikosti obce K, zvýšena ze stávající hodnoty 1, 15 na hodnostu 1, 35
- V období od 1. července 1997 do 30. června 1998 nebudou obce oprávněny zvýšit svůj K až do výše koeficientu platného pro nejbližší vyšší skupinu obcí.

- od 1. července 1997 do 30. června 1998 se vrátí hodnoty koeficientů K na původní výši, s výjimkou pro Prahu. V Praze bude od této doby stanoven tento koeficient v maximální výši 1,30. Obcím se obnoví pravomoc stanovit vlastní vyhláškou koeficient K, o jeden stupeň vyšší, než kam obec počtem obyvatel spadá.
- Při výstavbě nových bytů s účastí veřejných prostředků bude pronajímatel oprávněn stanovit věcně usměrňované nájemné, pokud se veřejné prostředky účastnily stavby již od roku 1995, a to bez ohledu na datum stavebního povolení.

Toto jsou tedy některé z nejzásadnějších změn, které tato novela přinesla. Celkově ale novela neznamenal žádný drastický zásah do tehdejší úpravy maximálního nájemného.

Pro zajímavost se na tuto vyhlášku zaměřím více z blízka.

Základní předlohou pro tuto novelu byla vyhláška Ministerstva Financí č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění spojená s užíváním bytu, o které se zmiňuji již výše.

Hlavním důvodem vydání poslední novely byl jeden z nejzávažnějších problémů tehdejška, ale i dneška, a to narůstání čím dál větších rozdílů mezi regulovaným nájemným a nájemným volným. To můžeme pozorovat v této době, ale i v současnosti, hlavně ve velkých městech.

Pro zajímavost, v Brně tento je to celkem sedmkrát více, v Praze dokonce desetkrát.

Není tedy pochyb, že toto napomáhá černému trhu s byty a stále větší poptávce po bytech s regulovaným nájemným. Když už totiž jednou regulované nájemné máte, a na černém trhu

zaplatíte i větší finanční obnos, je jasné, že se vám to díky nízkému nájemnému, ve formě nájemného regulovaného, vrátí.

Výše regulovaného nájemného podle komentáře k 176/1993 Sb.:

„V současné době v průměru za celou republiku postačuje k pokrytí těch nejnutnějších nákladů spojených s provozem a běžnou údržbou bytových domů.“

Nestačí však na odstraňování zanedbané údržby, ani na nutné rekonstrukce a modernizace bytového fondu. Pronajímatelé tak využívají všech možností bytů se zbavit a změnit účel užívání na nebytové prostory.

Ročně tak v republice mizí až 30tisíc bytů, které nestačí stagnující bytová výstavba, i přes zřetelné oživení, zatím nahradit.

1. MALÉ SHRNU TÍ VÝVOJE PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJEMNÉHO PO ROCE 1993

Právní úprava nájemného byla po revoluci velice ožehavým problémem. I když vyhláška č. 176/1993 Sb. a její pozdější novely, znamenala určitě průlom do tehdejší rozevláté bytové úpravy, a to i zejména proto, že dokud tato vyhláška neplatila, platila vyhláška č. 60/1964 Sb., O úhradě za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Byla sice po roce 1989 novelizována, ale ve všech směrech znamenala přežitek z dob socialismu. A tak nemohla vyhovovat potřebám moderní společnosti. Na její místo tedy nastoupila vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. o nájemném k bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Do doby, než byla vydána tato vyhláška, rozhodovala téměř bez výjimky o všech důležitých věcech, myslím týkající se zvýšení nájemného, vláda.

Změna v roce 1993 přinesla sice nové, zásadní kroky, ale proces inovace týkající se nájmu a nájemného, pokračoval dále až k roku 1995, kdy novela vyhlášky 176/1993 Sb., novela č. 30/1995 Sb. může být nazvána jako novela znamenající přechod k tržní ekonomice. Tato vyhláška byla ale nakonec shledána jak nevyhovující, a to i díky údajnému rozporu s mezinárodními úmluvami i Ústavním pořádkem, a proto ji Ústavní soud 31. 12. 2001 zrušil.

Jelikož hrozilo po zrušení této vyhlášky jisté právní vakuum týkající se tohoto problému, 1. 1. 2002 vydalo Ministerstvo financí České republiky cenový výměr č. 01/2002. tomuto předcházela návrh 14 senátorů, převážně z ODA, na zrušení výše zmíněné vyhlášky č. 176/1993 Sb.

Tento cenový výměr²⁰ tedy řeší situaci, která nastala v období od 1. 1. 2002 do listopadu 2002. Potom přišla opět krize, kdy v listopadu 2002 Ústavní soud zrušil cenový výměr Ministerstva financí, a od této doby u nás chyběl předpis, který by zvyšoval úpravu nájemného.

*„Ze dne na den se radikálně změnil vztah mezi nájemci a majiteli bytů. Po zrušení regulace nájemného Ústavním soudem nikdo neví, jak se dále nájemní vztahy budou vyvíjet. Neexistuje totiž norma, podle které by se měly případné spory řešit.“*²¹

Jen pro upřesnění by nebylo od věci se zmínit o důvodech, které vedly Ústavní soud ke zrušení vyhlášky 176/1993 Sb.

Ústavní soud spatřoval protiústavnost v těchto bodech:

1. Byla podle něj nedostatečně definovaná derogační klauzule ze zákona č. 135/1994 Sb. Tato klauzule rušila zmocňující ustanovení pro vydání vyhlášky č. 176/1993 Sb. Obsažené v zákoně č. 526/1990 Sb. O cenách. Následně byla vyhláška č. 176/1993 Sb. Nepřesně podřazena pod zákon č. 365/1991 Sb. O působnosti orgánů České republiky v oblasti cen.²²

20Maximální nájemné se poté v bytě, nebo rodinném domě stanoví za 1m² podlahové plochy bytu příslušné kategorie v obci: $Nt + 1 = Nt \times ki$

Přičemž $Nt + 1$ je maximální, nově stanovené nájemné v obci za 1 m² podlahové plochy bytu příslušné kategorie, platné od 1. 7. 2002

Nt je maximální základné nájemné v obci za 1 m² podlahové plochy bytu příslušné kategorie v obci, platné k 31. 12. 2001 Ki je koeficient růstu nájemného, které vyjadřuje průměrné měsíční tempo růstu úhrného indexu cen stavebních prací v předcházejícím roce, stanovený rozhodnutím Ministerstva financí ČR, uveřejněné v cenovém věstníku do 1. 3. 2002. Podlahová plocha bytu je stanovena jako celková započítatelná podlahová plocha místností v bytě a mimo byt, užívaná výhradně nájemcem bytu. (Kolektiv autorů...obč. Z).

21Jašmínský, J.: Regulace padla, hrozí spory o nájemné, MF Dnes, 22. 11. 2002

22Nájemné z bytů v České republice po roce 2001, OSMD Praha, 2001, str. 8

2. Vyhláška údajně porušovala princip rovnosti subjektů z čl. 3 odst. 1 Listiny a zároveň porušuje rovnost vlastnického práva podle čl. 11. odst. Listiny. Objevují se zde velké rozdíly mezi jednotlivými byty a činí tak rozdíly mezi skupinami nájemníků.

3. Vyhláška také porušovala ustanovení Listiny o omezení vlastnického práva podle čl. 11, odst. 4 Listiny. Existuje – li určitá skupina zboží a služeb, u něhož je z hlediska veřejného zájmu nutná regulace cen a takto zákonem stanovená regulovaná cena nedosahuje výše ceny obvyklé – t. j. souhrn nákladů na pořízení, zachování existence, přiměřený zisk. atd. , a stát rozdíl mezi cenou zákonem regulovanou a cenou obvyklou nenahrazuje, vnímáme takové omezení vlastnického práva, jako porušení článku 11 odst. 4 Listiny.²³

4. Vyhláška porušuje i ustanovení o svobodě podnikání a to takovým způsobem, že znevýhodňuje při soutěži vlastníky bytů s regulovaným nájemným proti skupině vlastníků bytů, na něž se regulace nájemného nevztahuje.

5. posledním bodem vyjádřeným jako nesouhlas s touto vyhláškou bylo to, že stát stanovením regulace nájemného snaží přenést svoji povinnost a odpovědnost, která mu byla stanovena Listinou, k tíži vlastníků bytů s regulací nájemného. Zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky. Listina základních práv a svobod, čl. 4 odst. 3.

²³Nájemné z bytů v České republice po roce 2001, OSMD Praha, 2001, str. 8

Ústavní soud zrušil tuto vyhlášku tímto výrokem: „
Vyhláška se zrušuje dnem 31. 12. 2001, protože je v rozporu
s článkem 1 dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě, článkem 11
odst. 1, článkem 4 odst. 3 a 4 Listiny a článkem 1 Ústavy ČR.

VI. NÁZOROVÉ POJEDNÁNÍ O REGULACI NÁJEMNÉHO

“Regulace nájemného je téma, které se pravidelně diskutuje ve společnosti, v legislativě i exekutivě. Vyjadřují se k němu často soukromí majitelé bytů na jedné straně a nájemníci na straně druhé.“²⁴

Toto vyjadřování, má ale bohužel nikoli formu diskuze, ale ostrých veřejných konfliktů.

O regulaci nájemného se hovoří nejčastěji s ohledem na jeho výši. O kolik procent by se mělo regulované nájemné zvýšit a v kolika letech by k tomuto zvýšení mělo postupně dojít tak, aby nájemníci zde žijící zaznamenali co nejmenších změn, co se nájemného týče.

Regulace nájemného není nikoliv jednoduchým problémem, je zapotřebí řešit tuto oblast komplexně, společně s Ministerstvem financí, Ministerstvem práce a sociálních věcí, a nezapomenout ani na obce a města na lokální i státní úrovni

Dle mého názoru, je třeba se podívat na regulaci nájemného jako na formu sociální podpory, myšleno která by měla být poskytována jen těm sociálně slabším případům, tedy těm, kteří si běžné „tržní“ nájemné nemohou dovolit.

„Regulování“ by měli být sociálně slabší lidé formou přes Ministerstvo práce a sociálních věcí tak, že se stanou příjemci příspěvku na bydlení, který bude poskytovat stát jako jednu ze sociálních dávek na základě prokázaného nároku.

²⁴Sedláčková, O.: Regulace nájemného,

<http://www.snked.cz/index.php?dok=0074000001119,det>, 29. 3. 2006,

„Ostatně příspěvek na bydlení v této formě již několik let existuje, nicméně diskutabilní je jeho výše v poměru k výši očekávaných tržních nájmů.“²⁵

Podíváme – li se na problém regulace nájemného jako na možnost vyřešení politiky sociální potřeby, bylo by jistě mnohem jednodušší tuto problematiku právně upravit. Tento pohled totiž umožňuje majitelům domů, či bytů, aby si účtovali tržní nájemné, ve výši ceny v místě obvyklé.

Tím by sociálně slabší byli schopni platit na základě dotace od MPSV, majitelé bytů by neprodělávali, jako se to díky regulaci nájemného děje, a dalším zpeštěním by mohlo být, aby sama města a obce svojí místní politikou rozhodly o tom, jak vysoké nájemné chtějí požadovat od nájemníků v obecních bytech.

Tato úprava společně by mohla zabránit tomu, aby ti nejméně sociálně potřební užívali nadměrných výhod, které by mohl stát poskytnout sociálně slabším občanům a tím napomoci řešení sociálně problematické situace u nás. V jednoduchém shrnutí to poté bude vypadat tak, že u nás nebude regulované nájemné, ale osoby, které by si prokazatelně, nadevší pochybnost, nemohly regulované nájemné dovolit.

25 Sedláčková, O.: Regulace nájemného,

<http://www.snked.cz/index.php?dok=00740000001119,det>, 29. 3. 2006.

VII. REGULACE A DEREGULACE NÁJEMNÉHO OD ROKU 2006

„Úplná deregulace nájemného znamená, že výše nájemného je určována pouze nabídkou a poptávkou na trhu bez vnějšího zasahování.

Toto je zhruba reálný stav, který minimálně v soukromém sektoru platí v celé EU. Rezidua regulace, jako například v Německu, kde pronajimatel nesmí po novém nájemníkovi žádat nájemné, které je vyšší než 20% nad v místě obvyklé tržní nájemné.“²⁶

Bojíte se deregulace nájmu?

Ano.		29%
Týká se mě, ale nebojím se.		20%
Ne, netýká se mě.		51%

www.mesec.cz/dane-a-stat/

Jedinou zemí v Evropě, která využívá spokojeně více než 60let regulaci nájemného, je Švýcarsko. Více než 80% lidí ve Švýcarsku totiž dosud obývá byty na základě nájemního vztahu. Výše nájmu se ve Švýcarsku odvozuje od ceny pronajímané nemovitosti. Povolena je sice jistá míra tolerance, ale tato míra tolerance nesmí překročit 7- 8 % z ceny, jež by byla z ceny nemovitosti odvozena.

26 Axamit, R.: Regulace, deregulace a špatná paměť.
<http://www.blisty.cz/art/17402.html>.

Dlouho u nás existovalo, co se regulace nájemného týče, jakési období vakua, a to od listopadu 2002, kdy Ústavní soud zrušil cenový výměr Ministerstva financí. Na začátku letošního roku 2006 ale konečně nastala očekávaná změna. Poslanecká sněmovna schválila:

Nový zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964Sb. Občanského zákoníku, a s menšími změnami prošel tento zákon i Senátem, takže se můžeme připravit na to, že se podle plánované úpravy nájemného, do roku 2010 deregulace v nájemném definitivně zbavíme a nadále se naše bytová politiky zaměří pouze na tržní principy v určování ceny.

Ještě, než se zaměřím na změny, které tento nový zákon přináší, nahlédnu z blízka na to, co vůbec přijetí tohoto zákona předcházelo.

1. STANOVISKO LEGISLATIVNÍ RADY VLÁDY

Dne 30. června 2005 předložila Legislativní rada vlády své stanovisko k návrhu vládního zákona o nájemném z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Tento návrh byl předložen za účelem odstranění cenové deformace a umožnění efektivního využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného z bytu a jeho změn.

V tomto stanovisku byly také navrženy mechanismy, které by měly umožnit dosažení přiměřené a odůvodněné jednostranné změny výše nájemného v situaci, kdy k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem nedojde.

Již zde bylo navrženo šestileté přechodné období, ve kterém by mělo dojít k jednostrannému zvyšování nájemného jen za zákonem stanovených podmínek.

Jako součást tohoto návrhu Legislativní rada navrhla novelu občanského zákoníku, která by měla přispět k tomu, aby se nájemní vztah, dosavadně v zákoníku upraven, zvýraznil po stránce smluvní povahy nájemního vztahu. Mimo jiné by se tak mělo dít tím, že některé nájmy na dobu neurčitou, které by vznikaly při přechodu nájmu, by měly být ze zákona změněny v nájmy na dobu určitou.

Jako novinka by se tedy v novém zákoně měla podle rady objevit i možnost zvláštní výpovědi nájmu, kdy bude stanoveno, že neplacení nájemného by mohlo být důvodem k výpovědi, a to bez nutnosti souhlasu soudu k této výpovědi.

Tento návrh zákona byl zpracován v souladu s právem Evropských společenství, i když se v něm nejedná o zařazení norem EU do tohoto zákona.

Jelikož návrh není verze konečná, během připomínkového řízení k tomuto návrhu došlo ke zvýraznění několika nedostatků tohoto návrhu.

1. Ministerstvo práce a sociálních věcí považovalo návrh tohoto zákona za značně nebezpečný, a to z důvodu návrhu zvyšování nájemného zejména ve velkých městech a připadal mu nereálný příspěvek na bydlení ze strany státu, z důvodu omezené výše státního rozpočtu.

Návrh novely občanského zákoníku pokládalo Ministerstvo za absolutně nedostatečnou a nepřijatelnou, jelikož zde hrozí nebezpečí toho, že pronajímatelé mohou navrhovanou novelu zákona snadno zneužít ve svůj prospěch. Připomíná také, že chybí podrobnější rozpracování toho, jaký dopad na státní rozpočet by mělo zvýšení objemu sociálních dávek.

2. Ministerstvo dopravy a Ministerstvo zahraničních věcí požadovali zkrácení přechodného období ze 6 na 4 roky.

3. Ministerstvo spravedlnosti nesouhlasilo s navrhovanou úpravou doručování písemností a s navrhovanou novelou občanského zákoníku a taktéž požadovalo zkrácení přechodného období.

4. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových požadoval, aby změně OZ předcházela působnost navrhovaného zákona o nájemném.

5. Svaz měst a obcí požadoval, aby se zvýšily ceny bytů, jelikož cílové hodnoty, jichž by nájemné mělo dosahovat, jsou příliš nízké.

Toto byly připomínky, které se objevovaly v připomínkovém řízení. I na jejich základě zaujala poté rada toto stanovisko:

Uvedla, že původně předložený návrh má značné nedostatky, a to v těchto oblastech:

Spojuje úpravu nájemného pro přechodné období společně s úpravou nájemného po skončení přechodného období a tímto se dostává do nesouladu s občanským zákoníkem.

Úprava doručování je podle ní nevhodná a svědčí podmínkám pro vznik pochybností o účinnosti právního úkonu, jímž je jednostranné zvýšení, či snížený nájemného a může vytvořit nešťastné podmínky pro účelové odmítání písemností, z důvodu nepropracovanosti této úpravy.

Z úpravy §7 odst. 5 a 6 zase podle rady není zřejmé, co má býti předmětem soudní žaloby a jak bude znít rozhodnutí soudu. V případě, že soud označí oznámení za neplatné, jak je druhá strana povinna s oznámením souhlasit, anebo zda soud svým rozhodnutím má nahradit projev vůle některé ze stran. Úprava soudní ochrany je v tomto návrhu zákony tedy nadbytečná, jelikož pro řešení případných sporů by se mohlo postupovat podle obecné úpravy.

Stanovila, že návrh zákona obsahuje některé legislativně – technické nedostatky a další nepřesnosti, které by bylo třeba odstranit.

V konečném souhrnu dostatků i nedostatků legislativní rada vlády doporučila vládě tento návrh zákona schválit a přijmout k němu usnesení vlády, ve kterém by bylo stanoveno, že Vláda schvaluje návrh zákona o nájemném z bytu a o změně zákona č. 40/1964Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

Dále poté uložila Ministerstvu pro místní rozvoj vypracovat konečné znění vládního návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, vládního návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a navíc pověřila předsedu vlády, aby

předložil vládní návrhy zákonů předsedovi Poslanecké sněmovny
Parlamentu České republiky k dalšímu projednání.

2. NÁVRH NÁLEZU ÚSTAVNÍHO SOUDU 20/05 ZE DNE 28.2. 2006

Podle výroku Ústavního soudu dlouhodobá nečinnost Parlamentu České republiky, která spočívala v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy, je protiústavní a porušuje čl. 4. odst. 3, čl. 4, odst. 4 a čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1.-odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Dále Ústavní soud zamítl návrh na zrušení §696 odst. 1 občanského zákoníku a odmítl návrh na zrušení §685-695, §696 odst. 2, §697 – 716 občanského zákoníku.

Odůvodnění: Žalobce požadoval po nájemkyni domu nájemné v místě obvyklé, podle §671 odst. 1, které bylo znalcem stanoveno na 4839,-Kč, jelikož podle jeho tvrzení nebyla výše nájemného nikdy dohodnuta a byla pouze stanovena právním předpisem do 19. 3. 2003. tento předpis však byl nálezem Ústavního soudu zrušen.

Žalovaná odmítla tuto zvýšenou částku platit a zaplatila pronajímateli pouze starou částku 1171,- Kč. Soud prvního stupně žalobcův návrh zamítl, jelikož vycházel z dohody uzavřené mezi oběma stranami v roce 1990. nižší částka odpovídá nájemnému naposledy stanovenému ve vyhlášce 176/1993 Sb. soud stanovil, že v době, kdy neexistuje jiný právní předpis o regulaci nájemného a stanovení výše nájmu, nelze aplikovat ustanovení týkající se občanského zákoníku a navrhovatelův návrh není důvodný.

Žalobce se odvolal s tím, že rozhodnutí soudu je v rozporu s rozhodnutím Ústavního soudu 231/200Sb. A 528/2002Sb. A 84/2003 Sb. Neboť soud I.stupně poskytl ochranu protiústavnímu stavu, a navrhoval soudu předložit Ústavnímu soudu návrh na zrušení §696 OZ. Podle něj tento paragraf nelze aplikovat, pokud neexistuje norma jej provádějící a soud tedy měl postupovat podle §671/1 OZ a stanovit nájemné v místě obvyklé.

Navrhovatel v pozici odvolacího soudu se zabýval tím, zda tuto situaci nelze vyřešit za použití analogie zákona, popřípadě analogie práva, a vycházel i z názoru pléna Ústavního soudu v rozhodnutí č. 21/1996 Sb.. Navrhovatel dovedl, že i při neexistenci přímého prováděcího zákonného předpisu ustanovení §696 odst. 1 nelze ani analogicky použít ustanovení §663-684 občanského zákoníku o nájemní smlouvě. . tím pádem dovedl, že tedy nelze postupovat ani podle §526/1990 Sb. O cenách, jelikož tento zákon nestanoví, jak postupovat v případech jednostranného zvyšování nájemného.

Navrhovatel tedy navrhl, aby se zrušily §685-716 Občanského zákoníku, které upravují práva a povinnosti z nájmu bytu. Navrhovatel považuje za protiústavní mezeru v zákonodárství, kdy ani ve lhůtě stanovené zákonem 231/2000Sb. Ani v dalších 3letech, nebyla přijata ustanovením §696 odst. 1 Občanského zákoníku předpokládaná právní úprava.

Protože soulad jednotlivých ustanovení občanského zákoníku s Listinou je oprávněn posuzovat pouze Ústavní soud, podal Městský soud v Praze podle čl. 95 odst. 2 Ústavy a §64 odst. 3 zákona 182/1993Sb. O Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů návrh na zrušení zvláštních ustanovení o nájmu bytu.

Ústavní soud ve svém rozhodování požádal o stanoviska Ministerstvo pro místní rozvoj, Sdružení nájemníků ČR a Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí.

I na základě jejich stanovisek Ústavní soud tedy rozhodl výše zmíněným výrokem. 27

27 Zdroj: Nález Ústavního soudu

3. NOVÝ ZÁKON O JEDNOSTRANNÉM ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO Z BYTU A O ZMĚNĚ ZÁKONA č. 40/1964 Sb. , OBČANSKÝ ZÁKONÍK, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

Tento nový zákon se vztahuje k více než 750 tisícům bytů. Když bychom vynásobili tento počet 3,5 což je průměr členů rodiny, vyjde nám, že se tento zákon dotkne více než 2625 tisíc obyvatel. Tento zákon nabyl účinnosti 31. března 2006 a pozbývá účinnosti 30. září 2012. Nyní se můžeme poohlédnout za tím, jaké změny nám tento nový zákon přináší, oproti minulé úpravě, a co z podnětů na změnu návrhu zákona k legislativní radě vlády se nakonec do konečné verze promítlo.

Od ledna 2007 se tedy zahájí postupné zvyšování nájemného ve čtyřletém cyklu. Cílem této modernizace v deregulaci nájemného je to, aby se po tomto čtyřletém období určovala cena tak, že se prodávající svobodně dohodne s kupujícím na její výši.

§3 odst. 1: Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem lze uplatnit v období, které začíná dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a končí dnem 31. 12. 2010.²⁸

Časová omezenost tohoto zákona byla inspirována prvorepublikovou úpravou. Podle tohoto nového znění můžeme vidět, že se s jednostranným zvyšováním nájemného ze strany pronajímatele, skutečně počítá jen do roku 2010.

„Do současné podoby zákona, který nyní prošel sněmovnou, byly zakomponovány také připomínky senátorů, kteří nesouhlasili s tím, aby se po roce 2010 začalo regulovat nájemné i v bytech, které do regulací nespádají ani dnes.“²⁹

28, 29 Šebelová, H. :Deregulace nájemného, strašák, nebo pása? , <http://www.mesec.cz/hana-sebelova.html>.

Paragrafem, který nakonec do nového zákona nebyl zařazen je zákaz odchýlení volného tržního nájmu po roce 2010 od *místně obvyklého nájemného*, tedy toho "za které by bylo možné pronajmout daný byt v daném místě, stavu a čase".

Jelikož vývoj na našem bytovém trhu dlouhou dobu stagnoval, jelikož byl uměle přerušen, nedokážeme přesně určit místně obvyklé nájemné, a nejsou ani vytvořeny statistické podklady. Toto paragrafové ustanovení nakonec senátoři vypustili (původně to mělo být ustanovení §696a odst.1, písm c).

Deregulace do roku 2010 se bude odlišovat na základě cenových map. Nová výše nájemného se tedy bude zakládat na ceně, kterou určili odhadci pro pojišťovny a banky, které Ministerstvo pro místní rozvoj převzalo do svých cenových map.

„Ročně by mělo nájemné růst průměrně o 14,2 procenta. To je ovšem průměr. To znamená, že se nájemné někde může zvýšit až o 24,7 % ročně, resp. o 43,66 Kč na m², a někde také vůbec ne. V lednu 2010 by se zvýšení ale mělo pohybovat od 182,76 Kč do 1075,92 Kč ročně, resp. od 15,23 Kč do 89,66 Kč za m².“³⁰

Cílem české deregulace je dostat se na úroveň zemí Evropské Unie, kde je běžnou praxí, že nájemné tvoří přibližně 5 % tržní hodnoty bytu v první kategorii.

U nás je ale bohužel situace taková, že nájmy ve větších městech jsou nepodstatně vyšší, než nájemné regulované, konkrétně v Praze jsou tyto tržní nájmy větší zhruba 4x, a to i přes to, že začínají postupně klesat. V Praze to bylo v loňském roce dokonce o 13%.

30Statistické údaje Ministerstva pro místní rozvoj

Předseda **Sdružení nájemníků** (SON) a poslanec ČSSD Stanislav Křeček pro finanční server Měsíc.cz uvedl: "Jsme spokojeni s tímto návrhem jen jako s nezbytným kompromisem, který zabránil mnohem horší situaci, jakou by bylo rozhodování soudů o výši nájemného podle nedávného doporučení Ústavního soudu ČR, a který znemožnil přijetí úpravy, kterou požadují majitelé soukromých domů."

Křeček také uvedl, že původně navržené změny do tohoto zákona by znamenaly obrovský, téměř hrubý zásah do současného stavu, kdy se například navrhovala: výpovědi z bytu bez důvodu a bez souhlasu soudu apod.

Nový zákon by měl být mnohem liberálnější, než zákonné úpravy předchozí, jeho záměrem je hlavně odstranit nerovnosti na trhu s byty, a také otevření tohoto trhu.

Jako sekundární dopad tedy zákon přepokládá odstranění černého trhu s byty s regulovaným nájemným. 31

Luxusní bydlení v centru metropole se v České republice často rovná sociálnímu bydlení - ne kvalitou, nýbrž cenou.

V hlavním městě je v současnosti asi 160 tisíc bytů s regulovaným nájmem, tedy asi 30 % všech bytů, a jejich obyvatelé v budoucnu budou muset řešit problém.

Buď si za bydlení připlatí, popřípadě byt rovnou koupí do osobního vlastnictví, nebo se přestěhují do levnějšího." 32

31 Podle odhadu MMR je na volném trhu přibližně 100.000 nájemních bytů. Z toho asi 25.000 bytů je v Praze. Na černém trhu se podle ministerstva nachází asi 30.000 bytů, z toho v hlavním městě kolem 20.000. Stát tak ročně podle ministerstva přichází až o čtyři miliardy korun..

32 http://www.tiscali.cz/mone/mone_center_040206.697943.html

Lidem, kterým celkové výdaje na bydlení přesáhnou 30 % a v hlavním městě 35 % čistých příjmů, bude stát vyplácet tzv. doplatek na bydlení, s jehož zavedením by měl přijít nový **zákon o hmotné nouzi**. Měl by obsahovat právě to, že stát se postará o osoby, které nadále nebudou schopné nájemné platit ani v levných a relativně cenově dostupných lokalitách.

Proti stále se zvyšujícímu nájemnému se staví Sdružení nájemníků: "Největší problém vidíme v budoucí výši nájemného v některých částech velkých měst, neboť je zcela zřejmé, že bude pro značnou část lidí nezaplatitelná. Jsme připraveni požadovat radikální změny sociálního zákona, pokud by se v bydlení zhoršila situace natolik, že by lidé s průměrnými a nízkými příjmy nebyli schopni si přiměřené bydlení opatřit," udává Stanislav Křeček předseda sdružení nájemníků.

4. PRÁVNÍ ROZBOR ZÁKONA Č. 107/2006 Sb.

Následující právní rozbor uvádím podle toho, jak naléhavé změny pro nájemce bytů obsahuje.

1. Nejdůležitější změnou je změna § 711 obč. zák., a týká se výpovědních důvodů. Ty budou nadále rozděleny na dvě ustanovení, a to na § 711 odst. 2 výpovědní důvody a) až e) a dále výpovědní důvody podle § 711 a) odst. 1 výpovědní důvody a) až d).

Přiblížím základní rozdíly: U výpovědních důvodů podle § 711 odst. 2 (a) – nájemci hrubě porušují dobré mravy v domě přes písemnou výstrahu, b) – nájemci hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu bytu c) – nájemce má dva nebo více bytů, d) – nájemce neužívá byt bez vážných důvodů, e) – byt zvláštního určení neužívá zdravotně postižená osoba) **není třeba předchozího přivolení soudu.**

Pronajímatel tedy výpověď z nájmu z těchto důvodů musí doručit nájemci, ale v takovémto typu výpovědi musí být tyto všechny skutečnosti uvedeny. § 711 odst. 3. Zejména zde musí být nově uvedeno, že nájemce má možnost podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti k výpovědi soudu. Změna je i v tom, že žaloba musí být 60. (šedesátý) den této lhůty již u soudu, nikoliv na poště.

Pokud jde o výpovědní důvodu podle § 711 a) (a) – pronajímatel potřebuje byt pro sebe, b) – nájemce přestal vykonávat práci a bydlí ve služebním bytě, c) – potřeba oprav při nichž nelze byt užívat, d) – byt souvisí s prostory pro podnikání - definice těchto výpovědí se podle původního § 711 odst. 1 nezměnila) a na postupu a povinnostech pronajímatele nic

nemění, i nadále musí požádat soud o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle dosavadní úpravy.

2. Velmi důležitá změna se udála změnou § 689 odst. 2. podle tohoto ustanovení je nájemce povinen oznámit pronajímateli všechny změny v počtu osob, které žijí s nájemcem, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení musí být uvedena jména osob, data narození a státní příslušnost. Nesplnění této povinnosti je hrubým porušením nájemce podle § 711 odst. 2 písm b).

3. Je-li dána výpověď podle § 711 a), je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud se s nájemcem nedohodl jinak. Tato změna spočívá v tom, že se stěhovací náklady přiznávaly jen rozsudkem.

4. Velmi podstatná a důležitá změna se týká i úpravy nájmu služebních bytů. Výpověď z nájmu jen do přístřeší dostane ten, kdo přestal pro pronajímatel pracovat bez vážných důvodů. 33

Za těchto okolností se i takový nájem, který byl uzavřen po dobu výkonu práce, mění na nájem na dobu neurčitou.

5. Podle § 711 a) odst. 5, pokud pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce uložit pronajímateli, aby nájemci hradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního až za dobu 5 let, a to od doby, kdy se nájemce přestěhoval do náhradního bytu

33Za vážné důvody se nově v § 710 odst. 6 považuje i splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu nebo skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj jinou práci nemá, a dále také výpověď z důvodů organizačních změn.

6. Důležitá změna spočívá i v okruhu osob, na které přechází nájem po smrti (nebo opuštění společné domácnosti) nájemce. Mezi osobami, na které přechází nájem ze zákona poté, co žily s nájemcem v bytě v den smrti, vnuci byli přechází do skupiny mezi osoby, na které přechází nájem po tříletém soužití a péče o společnou domácnost. Mezi tento okruh osob je tedy podle mého možné zařadit i registrované partnery, dle nového zákona.

7. U cizích osob, může nájem přejít jen tehdy, pokud se nájemce na bydlení těchto osob s pronajímatelem písemně dohodl. Neznamená to ale, že by tyto osoby nemohly s nájemcem v bytě bydlet, ale nemohly by se takové osoby ucházet o přechod nájmu. U vnuků písemný souhlas pronajímatele není zapotřebí.

8. Podmínka písemného souhlasu pronajímatele s bydlením dalších osob podmiňujících přechod nájmu se vztahuje pouze na osoby, které se do bytu nájemce nastěhovaly po 1. 4. 2006.

9. Nově v zákoně nalezneme právo pronajímatele požadovat při uzavírání nové nájemní smlouvy složení tzv. kauce, nebo-li prostředků k zajištění nájemného a jiných závazků souvisejících s nájmem. Výše této kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na služby.

Tyto prostředky je pronajímatel oprávněn použít k úhradě závazků nájemce jen pokud byly přiznány vykonatelným rozhodnutím soudu, vykonatelným rozhodčím nálezem, nebo nájemcem písemně uznané. Z textu zákona vyplývá, že pronajímatel je oprávněn použít tyto prostředky pouze v souvislosti s nájmem bytu.

10. Pokud došlo k oprávněnému čerpání kauce ze strany pronajímatele z důvodu uznaných zákonem, je nájemce povinen tyto prostředky do původní výše doplnit, a to do 1 měsíce. Nedoplnění kauce je poté považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce a je důvodem k výpovědi podle § 711 odst. 2 písm. b).

11. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci všechny poskytnuté prostředky do 1 měsíce, a to i s nově zavedenými úroky.

12. Pokud skončí nájem, který byl sjednán na dobu určitou a pronajímatel do 30 dnů nepodal u soudu žalobu na vyklizení, se nájem dále neprodlužuje, jako to bylo ve staré úpravě § 676 odst. 2 občanského zákoníku. Toto ustanovení se nyní na nájem bytu nevztahuje.

13. Tímto zákonem došlo k likvidaci povinnosti pronajímatele pokaždé předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nově se zavedla do zákona možnost domluvy pronajímatele s nájemcem již v nájemní smlouvě, o stavu předávaného bytu. Mezi nájemcem a pronajímatelem ale musí dojít k dohodě o vzájemném vymezení práv a povinností.

14. Změnil se i § 712 odst. 2 OZ, dříve mohl soud ze zvláštních důvodů rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování. S účinností nového zákona č. 107/2006 Sb. Ale už soud může rozhodnout pouze na návrh pronajímatele.

5. STANOVISKO SDRUŽENÍ NÁJEMNÍKŮ K NOVÉMU ZÁKONU O JEDNOSTRANNÉM ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO

SON konstatuje, že nový zákon 107/2006 Sb. na straně jedné znamená uložení dalších povinností nájemcům bytů, na straně druhé nevybočuje s ochrany nájemního práva, tak jak je obvyklá v evropských státech.

Nutná je větší pozornost nájemců k jednotlivým krokům pronajímatelů. Zejména pokud jim bude doručována výpověď bez předchozího přivolení soudu. A tedy povinnost podávat žaloby v zákonem stanovené lhůtě. Další věcí, se kterou SON nesouhlasí, je vlastně definitivní neschopnost pronajímatele prokázat, že výpověď byla nájemci doručena, a to zejména za situace, kdy pronajímatel doručení bude tvrdit po delším čase.

Co se týče práv nájemců služebních bytů, SON vítá posílení ochrany práv nájemců, pokud nájemce vykonává práci pro zaměstnavatele a tuto z vážných důvodů skončí, mění se nájem bytu na nájem na dobu neurčitou. SON se postavilo zásadně proti judikatuře Ústavního soudu týkající se tohoto nového zákona.

Argumentuje tak, že pokud by nálezní pléna Ústavního soudu 20/05 ze dne 28. 2. 2006 který požadoval od soudů, aby určovaly výši nájemného na základě žalob podaných pronajímateli, bylo možné pochopit proto, že v době, kdy byl tento záklon vydán, nebyl dosud přijat zákon o jednostranném zvyšování z nájemného, pak tedy nálezní ve skutkově shodné věci, ze 3. 4. 2006, který taktéž ukládá soudu stejnou povinnost s odůvodněním, že je nezbytné stanovit ústavně konformní výši nájemného, za situace, kdy zákon o JZN byl již přijat, je přinejmenším zarážející.

Co se týká povinnosti obecných soudů stanovovat výši nájemného souběžně s rozhodováním individuálních sporů za takové situace, kdy neexistují žádná objektivní kritéria pro výši nájemného, souhlasí SON s jiným stanoviskem, než bylo stanovisko 20/05 Ústavního soudu. SON uvádí, že za situace, kdy neexistují žádná objektivní pravidla pro stanovování výše nájemného, by mohlo takovéto rozhodování soudů vést přinejmenším k libovůli, svévoli a nahodilosti.

V případě hromadného podání takovýchto žalob před obecnými soudy hrozí vyvoláním sociální nestability a nejistoty a zahlcení našeho soudnictví dalšími žalobami, což dle mého názoru povede k větším soudním průtahům, a nebojím se říci, i zostření situace na poli nájemného, jelikož lidé dovolávající se spravedlnosti se jí nebudou moci dovolat, či se jí dovolají až neúměrně pozdě. 34

34Toto pojednání vychází z osobního setkání a konzultací se SON

VIII. ÚPRAVA NÁJEMNÍHO VZTAHU V EVROPSKÝCH ZEMÍCH

1. RAKOUSKO

V Rakousku je nájem bytových prostor upraven na základě Zákona o nájemním právu. Ostatní oblasti, které se dotýkají bytové oblasti a nejsou v zákoně o nájemním právu podrobněji upraveny, se řídí ustanovením Všeobecného občanského zákoníku.

O hlavní nájem jde tehdy, pokud nájemce uzavírá smlouvu s vlastníkem nemovitosti, s pachtýřem, nebo osobou, která je věcně nebo povinně oprávněnou.³⁵

Podnájem je v Rakousku stanoven jako nájemní smlouva, která je uzavřena s jinou osobou, než s jakou se uzavírá hlavní nájemní smlouva. V případě, že užívací smlouva skončí, je třeba, aby pronajímatel podnájmu bezprostředně informoval podnájemníka. V každém právním vztahu může nastat situace, že nastane určitý problém a je třeba jej co nejdříve vyřešit.

V tomto případě mám na mysli, že může dojít k situaci, kdy se bude muset pronajímatel dovolávat zákazu podnájmu, vycházejícího ze smluvní dohody. Musí být ale dán jeden ze závažných důvodů:

- Předmět nájmu má být poskytnut do podnájmu jako celek
- Nájemné z podnájmu má být vyšší než nájemné placené pronajímatelem podnájmu

³⁵ Pacht – právní vztah podobný nájmu, kdy propachtovatel přenechává pachtýři za úplatu (pachtovné) určitou věc, zejména zemědělský pozemek, aby z ní bral užitek. Na rozdíl od nájmu, věc užívaná vyžaduje zpracování. U nás se od poloviny 20. let nerozlišuje nájem od pachtu, v Rakousku toto rozlišení nadále udržují.
Kolektiv autorů: Velký slovník naučný m/ž, Diderot Praha 1999, str 1066

- Počet obyvatel pronajatého bytu překročí počet obytných místností, nebo by překročil po přijetí podnájemníka.
- Je důvodná obava, že by podnájemník rušil domovní klid

Z našeho pohledu se zdá zajímavá zejména odrážka třetí, a to, že počet obyvatel pronajatého bytu nesmí překročit počet obytných místností. Možná, kdyby se zákonodárci inspirovali tímto ustanovením, nevznikaly by toliké problémy u nás ohledně bytů a jejich nájemníků, v méně populárních čtvrtích, kdy není výjimkou, že v bytě 2+1 žijí i tři rodiny a žádný zákonodárce není schopen tuto patovou situaci shromažďování pofiderních žvlů, vyřešit.

1. 1. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMNÍKA A PRONAJÍMATELE

Jako všude, jsou na straně pronajímatele i nájemce určité práva a povinnosti. Mezi ty nejdůležitější opět patří to, že : pronajímatel se má starat o to, aby nemovitost určená k pronájmu, byty a zařízení, která slouží ke společnému užívání nájemníky, má být udržována v takovém stavu, který by nebránil běžnému užívání, který byl popřípadě smluvně dohodnut a který odpovídá takovému standartu, který je v místě, kde se nemovitost, či byt nachází, obvyklý.

Tento dovětek..tedy že nemovitost a prostory mají odpovídat kvalitě, která je v místě, kde se předmět pronájmu nachází, je ale, ač je myšlen s dobrým záměrem, dle mého názoru poněkud nesmyslný, a to z toho důvodu, že i z naší republiky známe případy, kdy je vedle luxusní vily postavena budova, která jen ztěží připomíná, byť i závan luxusu. A nemůžu tedy chtít, i přes to, že si chci pronajmout byt v luxusní čtvrti, aby předmět nájmu, kterým je například 40let starý byt po problémové rodině, odpovídal standardu lepší čtvrti.

V souvislosti s kvalitou lokalit, ve kterých se vyskytují nájemní byty se nesmím zapomenout zmínit o takzvaném třídním rozdělení, neboli kategorizaci bytů. Každý jednotlivý byt musí být zařazen do některé z těchto kategorií a to i v případě, že některý ze znaků chybí. Byt musí být zařazen do určité kategorie již při podpisu nájemní smlouvy. Toto je opět společný znak rakouského a českého práva.

V Rakousku se vyskytují tyto kategorie bytů:

A: užitná plocha bytu kategorie A je minimálně 30m², Obsahuje obytný pokoj, kuchyň, předsíň, záchod a sprchový kout, či místo ke koupání. Zároveň obsahuje zařízení na společné zásobování teplem

B: skládá se z Pokoje, kuchyňského koutu předsíně a možnosti koupání

C: byt je v použitelném stavu, obsahuje místo pro odběr vody a toaletu uvnitř bytu.

D: byt nejhorší kategorie. Nedisponuje ani místem pro odběr vody, ani toaletou uvnitř bytu, nebo je toto zařízení nefunkční.

Zpět ale k povinnosti pronajímatele udržovat nemovitost ve stavu vhodném pro užívání. Tento stav vlastník nemovitosti má možnost udržovat díky hmotným rezervám z nájemného, dosažených v předcházejících deseti kalendářních letech. I zde by bylo vhodné se nechat inspirovat, známe případy, a nejsou v žádném případě ojedinělé, kdy pro nutné opravy nejen že nejsou rezervy, ale ani samotné nájemné, po uhrazení nutných plateb nestačí na akutní zásah řešení dané krizové situace.

I v rakouském právu ale může nastat situace, kdy nejsou prostředky k uhrazení např. nutných oprav. Poté se k pokrytí nákladů používá hlavní nájemné z období, ve kterém se opravy provádí.

Pokud ale finanční prostředky nedosahují takové výše, aby mohly být opraveny veškeré potřebné věci, postupuje se při případných opravách podle důležitosti.

1. 2. UŽÍVACÍ PRÁVO NÁJEMCE

Hlavní nájemce má právo užívat pronajaté prostory způsobem stanoveným ve smlouvě, musí tyto prostory udržovat v dobrém stavu, aby nebyli ostatní nájemníci, ani pronajímatel nikterak zvýhodněni. Stejně jako v našem §665 (můžeme jej nazvat práva a povinnosti nájemce) odst 1., kde se stanoví, že: „Nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě, nebylo –li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci.“ odst. 2 dodává, že : „Nájemce je povinen věc užívat pouze v případě, že tak bylo smluveno, nebo že neužíváním by byla věc znehodnocena více než jejím užíváním.“

U nás tedy stanoví zákon nejen právo, věc užívat, ale i povinnost jí užívat, právě pro případ, že jejím neužíváním by vznikla, či mohla vzniknout určitá škoda. Nájemce je povinen věc využívat tehdy, bylo -li to smluveno.

Stejně jako u nás rakouské právo uvádí, že : „Hlavní nájemce je povinen povolit pronajímateli, nebo jim pověřeným osobám z vážných důvodů, vstup do bytu, přičemž je nutno brát přiměřeně ohled na oprávněné zájmy nájemníka podle míry závažnosti důvodu. Pro srovnání §665 odst. 1 Obč. Z., věta druhá: „Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem.“

V rakouském právu je tedy hlavní nájemce povinen umožnit přechodné užívání najatého bytu:

pokud je to nutné, nebo účelné, ale přípustné k provedení prací údržby, nebo opravy na obecných částech nájemního domu, nebo odstranění škod na domu v jeho, nebo jiném bytě.

I když má pronajímatel právo za určitých podmínek do pronajatého bytu vstupovat, nezabývá se tím povinností respektovat soukromí jiných osob, musí dbát toho, aby žádná

z práv nájemníka nebyla porušena, ani dotčena. V případě, že se i přes veškerou opatrnost nedá vyhnout tomu, že bude nájemník nějakým způsobem na svých právech zkrácen, je povinností pronajímatele nájemce na jeho zkrácených právech přiměřeně odškodnit.

1. 3. NÁJEMNÉ ZA HLAVNÍ NÁJEM

Nájemné se v Rakousku, stejně jako u nás skládá z několika složek. Nájemné, které nájemce platí za přenechání bytu z hlavního nájmu se skládá z:

- Hlavního nájemného
- Podílu na provozních nákladech, které připadají na byt a běžných veřejných poplatků placených za nemovitost
- Podílu na zvláštní výdaje připadajících na byt (do této kategorie lze zařadit již výše zmíněné náklady na případné opravy bytu)
- Odměny za společně pronajaté prostory, předměty zařízení, nebo jiná příslušenství, která pronajímatel nájemcům poskytuje.

Nájem se platí většinou první den každého kalendářního měsíce předem. Termín platby lze ale individuálně dohodnout, stejně jako v našem právu. Dohoda, týkající se platby hlavního nájemného za pronajatý byt závisí na pronajímateli a nájemci, ale měla by být přiměřená stavu a kategorii bytu.

Dohody, které se týkají zvýšení nájemného pro případ změny zákonných předpisů o výši hlavního nájemného jsou neúčinné. Stejně budou posuzovány i dohody o nájemném, pro případ změny zákonných předpisů o výši hlavního nájemného. Pokud byla tato doložka uzavřena jako součást smlouvy o nájmu, pak bude tato dohoda právně neúčinná zůstává v platnosti dřívější dohoda o nájemném.

1. 4. ZVYŠOVÁNÍ HLAVNÍHO NÁJEMNÉHO

Ke zvyšování nájemného může dojít tehdy, kdy náklady na bezprostředně nutné větší údržbové práce, které má na starosti pronajímatel, včetně nákladů na získání peněz v součtu rezerv nájemného a ztrát nájemného, které vznikly v předcházejících deseti kancelářních letech nejsou kryty a během období rozdělování finančních prostředků na opravy se ke krytí oprav z rezervního fondu nedostává, může být ke krytí chybějící finanční částky požádáno o zvýšení hlavního nájemného.

K podání návrhu na zvýšení nájemného je oprávněn pronajímatel. Aby se ale zabránilo jakési libovůli pronajímatelů, je k požadavku na zvýšení nájemného třeba předložit velkou spoustu dokumentů, které by podložily oprávněnost zvýšení nájmu.

K návrhu je tedy třeba předložit:

- Předběžný rozpočet nákladů na opravy a údržbové práce
- Vyúčtování hlavního nájemného za deset kalendářních let zpětně
- Seznam všech pronajatých, pronajatelných nebo pronajímatelem užívaných bytů s detailním označením a výší příspěvku nájemníka.
- Výpočty částky, která chybí vzhledem k měsíčnímu krytí
- Plán financování a případné doložky úvěrů

Pro stanovení zvýšeného hlavního nájemného je rozhodující:
Doložit výše rezervní částky za posledních deset let

Náklady, které jsou nezbytně nutné na opravy a popsané údržbové práce, kapitál, který je potřebný k financování chybějící částky krytí včetně nákladů.

Pronajímatel ale nemůže požadovat zvýšení nájemného pro byt, patřící do kategorie D, pokud hlavní nájemné, které bylo sjednáno pro tento byt by překračovalo 7.40 S za metr čtvereční užité plochy.

1. 5. DOHODY ZAKÁZANÉ

Zakázané jsou dohody několika druhů. Například:

1. Pokud má nový nájemce něco poskytnout bez adekvátní protislužby pronajímateli, dřívějšímu nájemci, nebo jiné osobě jako protislužbu za to, že se dřívější nájemce vzdává bytu.
2. podle nichž má nájemce něco poskytnout pronajímateli, nebo někomu jinému za to, že pronajímatel vzdá uplatnění důvodu výpovědi
3. podle nichž je za zprostředkování nájmu nutno poskytnout neúměrnou a nepřiměřenou úhradu pronajímateli

4. podle nichž pronajímatel, nebo dřívější nájemce nechá slibovat sobě, nebo někomu jinému úkony, které nemají žádnou bezprostřední souvislost s nájemní smlouvou,

36V případě, že takovéto dohody budou uzavřeny, jsou, jak jsem již výše zmínil, neplatné. Případné plnění, které by bylo poskytnuto na základě takovéto dohody, bude posuzováno jako bezdůvodné obohacení a osoba, která takovéto plnění poskytla má právo se domáhat takovéhoho plnění u osoby, které plnila.

1. 6. UKONČENÍ A OBNOVENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY V RAKOUSKU

V rakouském právu, se stejně jako u nás uplatňuje několik způsobů zániku nájemní smlouvy.

Nájemní smlouva se tedy dá rozvázat několika způsoby.:

1. výpovědí ze strany pronajímatele
2. zánikem bytu
3. uplynutím doby, na kterou je nájemní smlouva sjednána
4. odstoupením nájemníka od smlouvy před uplynutím dohodnuté doby
5. požadavkem pronajímatele na dřívější zrušení smlouvy.

Způsoby zániku nájemní smlouvy v bodech 1- 3 jsou zcela jasné, k bodu 4: Nájemník může od smlouvy odstoupit tehdy, pokud by mu byl předán byt v takovém stavu, který jej činí nepoužitelným, nebo se v takovém stavu ocitl a to i bez zavinění nájemníka, nebo proto, že se byt stane neupotřebitelným.

Vzhledem ke zdravotní závadnosti místností určených k pronájmu lze ze strany nájemníka od této smlouvy odstoupit i tehdy, pokud v době, kdy podepisoval smlouvu o nájmu o takovéto závadnosti věděl.

36Právo na vydání plnění z takovéto neplatné dohody, se promlčuje ve lhůtě deseti let od uzavření takovéto dohody, či vydání plnění.

1. 7. VÝPOVĚĎ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

V Rakousku je velká výhoda, co se týká skončení nájmu ze strany pronajímatele v tom, že zákon mu přiznává velkou rozmanitost způsobů, kterými je možné nájem skončit.

Pro zajímavost uvádím:

1. Pronajímatel může dát nájemci okamžitou výpověď z nájmu, v případě, že nájemce se minimálně o osm dní opozdil s placením nájemného,
2. Nájemce užívá byt značně nevhodně, zejména jej se zlým úmyslem zanedbává, nebo se chová bezohledně k ostatním nájemníkům, naschvál jim ztrpčuje společné bydlení, znemožňuje jim vstup do společných prostor apod. dále pokud se nějakým hrubým způsobem podílí na poškozování majetku, mravnosti, nebo tělesné bezpečnosti.
3. Nájemce přenecháním bytu třetí osobě dosahuje ve srovnání s nájemným, které platí pronajímateli, nepoměrně vysokého příjmu. U nás můžeme toto ustanovení srovnat s §666 odst 1 Obč.Zákoníku: Nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak. To znamená, že není problém, aby nájemce pronajatý byt dal dále do podnájmu, pokud se tak s pronajímatelem buď smluvně dohodl, nebo lépe řečeno, pokud mu smlouva uzavřená s pronajímatelem takovéto jednání nezakazuje. Odstavec dva §666 Obč. Zákoníku stanoví, že Dá-li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, pronajímatel má právo od smlouvy odstoupit. U nás se tedy na rozdíl od rakouského zákona neuvádí nic o tom, že má pronajímatel právo odstoupit, pokud nájemce pronajímáním bytu třetí osobě získá velký majetkový prospěch. V případě, že to má nájemce smluvně podložené, či

to nemá zakázáno, může „vesele“ pronajímat za kolik chce a jakým způsobem chce, v případě, že neodporuje zákonu.

4. pronajaté obytné místnosti po smrti dosavadního nájemce již neslouží naléhavé potřebě osob oprávněných ke vstupu do bytu.
5. Pronajímatel nutně potřebuje pronajaté místnosti pro sebe, nebo pro své příbuzné v sestupné linii a jemu, nebo osobě, která byt potřebuje, by ze zachované nájemní smlouvy vyplynula nepoměrně větší nevýhoda nájemníkovi z výpovědi.
6. Nebo pronajímatel naléhavě potřebuje byt pro sebe, nebo příbuzné v přímé linii a opatří nájemníkovi náhradu.
7. U podnájemních vztahů by pokračováním podnájmu byly poškozeny důležité zájmy pronajímatele podnájmu, zejména když pronajímatel podnájmu potřebuje byt naléhavě pro sebe nebo pro blízké příbuzné, nebo když od něj nelze za daných okolností požadovat zachování společného bydlení s podnájemníkem.

Kromě těchto důvodů zániku nájemního vztahu ze strany pronajímatele, jich existuje ještě několik, které rakouský zákoník uvádí.

Já jsem se však snažil postihnout ty nejzajímavější z mého pohledu. Kromě těchto právních skutečností se můžou přihodit i situace, kdy má být například nájemní byt zbourán z tohoto důvodu musí nájemní vztah zaniknout.

Další možností je také zánik nájemní smlouvy tehdy, pokud nastane taková okolnost, která je ve smlouvě předem stanovená, jako jeden ze závažných důvodů výpovědi.

Pokud pronajímatel, nebo spolumajitel domu potřebuje některé části domu, nebo bytu pro sebe, nebo pro člena své

rodiny, má právo nájemníkovu smlouvu ohledně těchto částí vypovědět.

Podmínkou ale je, že zbývající část bytu, či domu použitelná zvlášť. Všechny případné náklady ale nese pronajímatel. V případě, že pronajímatel z části nájemníkovi smlouvu vypoví, platí nájemník nájemné za zbývající část bytu, kterou užívá. Cena za nájemné je poté ale přiměřeně snížena.

1. 8. NÁHRADNÍ UBYTOVÁNÍ V PŘÍPADĚ VYPOVĚZENÍ SMLOUVY

Pokud vypoví pronajímatel nájemníkovi nájemní smlouvu a je zároveň dána povinnost opatřit mu náhradu, má pronajímatel právo si ve smlouvě vyhradit, že náhradní byt bude nájemníkovi případně poskytnut až v průběhu řízení. Jako Náhradu musí pronajímatel nabídnout nájemníkovi nejméně dva odpovídající byty, jako náhradu. Jako odpovídající byt je myšleno byt, který je pro nájemníka přijatelný co do velikosti, vybavení, plochy a výše nájemného s ohledem na osobní, rodinné, či hospodářské poměry nájemníka.

Pronajímatel je také povinen uhradit nájemníkovi náklady na stěhování, které jsou potřebné pro přestěhování v obci.

2. DÁNSKO

Nájemné je v Dánsku upraveno dvěma zemskými zákony, a to Zákonem o nájmu a Zákonem o úpravě bydlení.

2. 1. ZÁKON O NÁJMU

V tomto zákoně se pojednává o nájmu domů nebo bytů, pokud je nevymezuje zákon jiný, například zákon o bydlení apod.

Nájemní vztah je, stejně jako v našem právním řádu založen na základě smlouvy. Pronajímatel spolu s nájemcem mohou v případě uzavření smlouvy zahrnout do ní jisté podmínky, které ji budou dále specifikovat.

Zákon o nájmu ale samozřejmě obsahuje spoustu ustanovení, od kterých se není možné v žádném případě odchýlit v neprospěch nájemce, což znamená, že v dánském právu, se stejně jako v našem právu uplatňuje princip ochrany nájemníka, kterým zákon mnohdy přiznává větší práva, nežli pronajímatelům, či majitelům bytů.³⁷

Pokud ovšem dojde k porušení některého z ustanovení o odchýlení smlouvy v neprospěch nájemce, musí být následně nájemní smlouva zrušena v částech odporujícím zákonu, v ostatních částech je poté ponechána v platnosti. Dánský zákon o nájmu je zvláštní z toho pohledu, že podstatě předpokládá, že vlastníkem nebude nájemní smlouva vypovězena, kdežto nájemníku se přiznává právo smlouvu vypovědět.

37 Z tohoto pohledu se například můžeme zmínit o regulaci nájemného, které, dle mého názoru zajisté znamená diskriminaci majitelů nemovitostí, kteří na pronájmu bytů s regulovaným nájemným ročně prodělávají až několik miliónů, kdežto nájemníci jsou ve značném zvýhodnění, i oproti nájemníkům klasických obecních bytů. e značně nahrává nájemníkům

Pro zajímavost uvádím následující ustanovení dánského zákona o nájmu, která zajišťují kontrolu vztahů mezi pronajímatelem – vlastníkem nemovitosti, a nájemcem:

1. Otázky vztahující se k nedostatkům při údržbě najaté nemovitosti
2. Užívání nemovitosti nájemcem
3. Platby nájemného
4. Platby, které jsou spojeny s užíváním nemovitosti
5. Nájemní lhůty a jejich změny
6. Nvýšení nájemného
7. nájemcova záruka atd.

Zákon o nájmu se vztahuje na všechny smlouvy, které by byly uzavřeny mezi vlastníkem a nájemcem, pokud ovšem neodporují zákonu a byly uzavřeny za podmínek, zákonu neodporujících.

Zvláštností v Dánsku je to, že Ministerstvo bydlení vydalo vzorovou nájemní smlouvu, která se má používat pro všechny případy uzavírání nájemních smluv pro soukromé nájemní nemovitosti.

Pro případné spory, které by se mohly mezi nájemníky a vlastníky, či pronajímately vyskytovat, je sestaven tzv. bytový tribunál, který rozhoduje při běžných sporech a nedorozuměních týkajících se běžného soužití. Rozhodnutí tribunálu jsou přezkoumatelná u Dánského vrchního soudu.

2. 2. ZÁKON O ÚPRAVĚ BYDLENÍ 38

Je druhým zákonem, který se dotýká bytové problematiky v Dánsku.

Jinými slovy tento zákon prostřednictvím doplňků upřesňuje zákon o nájmu. Je zaměřen především na velká města a samosprávné celky, kde se stát potýká s dlouhodobým nedostatkem bytů, či kde se vyskytuje velké množství bytových jednotek.

Jednotlivé samosprávné celky se mohou samostatně rozhodnout, zda je tento zákon možné uplatnit.

Zákon o úpravě bydlení se dotýká dvou nejožehavějších oblastí: 1. STANOVENÍ NÁJEMNÉHO

nájemné se v Dánsku definuje jako: „pevná částka zahrnující daný zisk vlastníka“

Pokud vlastník, či pronajímatel se rozhodne zvýšit nájemné, má povinnost toto okamžitě oznámit příslušným úřadům. Zároveň také tento zákon obsahuje povinnost pro nájemníky si ukládat pevnou částku – tedy částku, kterou by bylo, v případě potřeby, okamžitě možno disponovat na vnější opravu a údržbu budovy.

Výše jsem se zmínil, že neshody, které vzniknou mezi nájemníky a vlastníky, podle okolností, na které se vztahuje zákon o nájmu, řeší bytový tribunál. Neshody, které by vznikaly ze situací, které upravuje zákon o úpravě bydlení, řeší nájemní tribunály. V případě nesouhlasu s vydaným rozhodnutím nájemního tribunálu, mají obě strany možnost se odvolat k tribunálu bytovému.

38 Dánský zákon o úpravě bydlení

2. 3. UŽÍVÁNÍ BYTŮ a VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU

Druhá část zákona o úpravě bydlení, která se týká užívání bytů, je neméně důležitou částí dánského práva, týkajícího se bytové problematiky. Pojednání o užívání bytů se týká nejen užívání nájemních, ale také vlastnických domů, které jsou obývány celoročně.

V této části zákona o úpravě bydlení se mimo jiné pojednává o otázkách práva, týkajících se práv samosprávných celků na převod pravidel o užívání více než jednoho bytu jednou rodinou, práv na zrušení práv k bytu apod.

Od roku 1984 můžeme v Dánsku pozorovat značné rozšíření práv nájemců. Do této doby se zdálo, že práva a povinnosti vlastníka a nájemce jsou značně vyrovnaná.

Od roku 1984 se začaly transformovat práva nájemců do dnešní podoby a jednou z nejdůležitějších novel, v oblasti dánské bytové politiky posledních 20 let byl rok 1994, kdy se nejen posílila práva nájemců například větší možnost disponovat s bytem, či práva na výměnu bytu.

V roce 1994 byla z podnětu Dánského Ministerstva pro bydlení ustanovena komise pro zákon o nájmu. Úkolem této komise bylo zhodnotit, nakolik tehdejší dánské právo vyhovuje, či nevyhovuje potřebám vyvíjející se společnosti.

Druhou snahou této komise mělo být vyvrcholení ve zjednodušení dánských zákonů o bydlení a nájmu. Komise se také snažila posílit spolupráci mezi vlastníky a nájemci a posílit také nájemcovy povinnosti a spolupodílení se na pracích týkajících se opravy budovy.

3. ŠVÉDSKO

Ve Švédsku je nájemní smlouva vyhotovena v písemné formě pouze v tom případě, že to pronajímatel nebo nájemník požaduje.

3. 1. DOBA NÁJMU A VÝPOVĚĎ Z NÁJMU

Nájemní smlouva může být uzavřena jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou. Opět zde vidíme shodu s tuzemským právem.

Trvá – li nájemní vztah déle, než devět měsíců, je k ukončení platnosti nájemní smlouvy třeba podat výpověď. Nájemníkovi je u takové smlouvy poskytována ochrana jako u smlouvy na dobu neurčitou.

Nájemní smlouva je považována za prodlouženou na dobu neurčitou, pokud nebyla podána výpověď při vypršení nájemní doby, ačkoli měla být podána nebo pokud nájemník pokračuje v užívání bytu měsíc po uplynutí doby smlouvy, která přestala mít platnost bez výpovědi a pronajímatel nepožádal nájemníka o vystěhování.

Pokud není stanovena výpovědní lhůta ve smlouvě, je ze zákona dána tříměsíční lhůta pro smlouvu na dobu neurčitou a pro smlouvu na dobu určitou lhůta jednodenní až tříměsíční.

Jestliže nájemník zemřel, může dědic podat výpověď do jednoho měsíce ode dne úmrtí.

Výpovědní lhůta se v tomto případě zkracuje jen na jeden měsíc. Jestliže byl byt společně pronajat manželi nebo spolubydlíci a jeden z nich zemřel, přejde nájemní právo společně na dědice a druhého manžela (spolubydlíciho). Výpověď musí být písemná, trval – li nájemní vztah déle, než tři měsíce.

3. 2. STAV BYTU A PŘEKÁŽKY PRÁVA NÁJMU

Je – li byt přede dne převzetí do užívání natolik zničen, že jej nelze užívat, smlouva zaniká. Pokud příslušný úřad vydá zákaz užívání bytu na základě stavu před nastěhováním, přestává smlouva platit, i když rozhodnutí ještě nenabylo právní moci. Nájemník má právo na náhradu škod, pokud zákaz zapříčinilo zanedbání pronajímatele nebo nesdělil – li pronajímatel neprodleně rozhodnutí.

Vznikne – li před začátkem nájemní doby menší škoda nebo není – li v den nastěhování byt ve stavu, který má nájemník právo vyžadovat, může tento nedostatek nájemník odstranit na náklady pronajímatele, jestliže je tento v prodlení s odstraněním. Po dobu, kdy je byt v nedostatečném stavu, má nájemník právo na slevu z nájemného.

V otázce náhrady škody, platí totéž, co u zákazu užívání bytu.

To se vztahuje i na případy kdy:

1. byt je poškozen během doby nájmu a nájemník není odpovědný za škodu
2. pronajímatel neplní svoji udržovací povinnost
3. vznikne překážka v právu užívání bytu nezaviněná nájemníkem
4. Příslušný úřad během doby nájmu oznámí rozhodnutí týkající se zákazu užívání bytu nebo vedoucí k odstoupení části bytu, aniž by k tomu dal nájemník podnět a rozhodnutí ještě nenabylo právní moci.

Na žádost nájemníků může v případě pod bodem 1 až 3 nebo neplní – li pronajímatel udržovací povinnost ke společně užívaným prostorám bytový výbor uložit pronajímateli, aby odstranil nedostatky, tedy tzv. příkaz k opatření.

Není – li byt vyklizen po předchozím nájemníkovi do určené doby, má nájemník právo žádat slevu po dobu, kdy nemohl byt nebo jeho část užívat. Pokud nebyla tato překážka odstraněna ihned poté, co byl pronajímatel informován o stavu, má nájemník právo vypovědět smlouvu na základě nedostatků v bytě.

Během nájmu musí pronajímatel udržovat byt ve stavu, v jakém byl v době převzetí.

Pronajímatel a nájemník mohou uzavřít závaznou smlouvu o omezení práva užívání, která umožňuje snížení nájemného pro překážku nebo újmu v právu užívání vzniklou v důsledku prací k uvedení bytu do smluveného stavu prováděných pronajímatelem nebo běžné údržby nebo jiných prací zvláště vyjmenovaných ve smlouvě.

3. 3. NÁJEMNÉ

Nájemné je určeno částkou stanovenou v nájemní smlouvě nebo vyjednanou dohodou, pokud smlouva obsahuje jednací klauzuli podle zákona o vyjednávání nájmu.

Záleží tedy na obou smluvních stranách, jak se dohodnou o výši ceny nájemného.

Tato dohoda se ale netýká náhrady spojené s vytápěním bytu, teplou vodou, elektrickým proudem, poplatků za vodu nebo kanalizaci v případě, že:

1. nájemní smlouva obsahuje jednací klauzuli a výpočetní základ pro velikost nákladů je stanoven vyjednanou dohodou
2. jedná se o byt v rodinném domku nebo dvojdomku náklady se dělí mezi nájemníky podle individuálního měření.

ZÁKON O VYJEDNÁVÁNÍ NÁJMU

Tento zákon je nezbytnou součástí bytové politiky. umožňuje nájemníkům podílet se značnou měrou na jednání o nájemních vztazích. Tato jednání probíhají mezi organizací majitelů nemovitostí, jejímiž členy jsou i promajimatelé a správci na straně jedné a na druhé straně organizací nájemníků. Jednání probíhá podle pravidel, jež jsou dána v jednacím řádě, stanoveným buď smlouvou jednacích stran nebo rozhodnutím bytového výboru.

Nájemník se prostřednictvím jednací klauzule v nájemní smlouvě odkazuje na ustanovení vyjednané dohody. Spor o zahrnutí nebo zrušení jednací klauzule v nájemní smlouvě je možné podat k přezkoumání bytovému výboru.

Nájemník nesmí byt užívat k jinému účelu, než bylo určeno. To znamená, že pokud se pronajímatel s nájemcem dohodl například na užívání bytu pouze k obývání, nemůže nájemce v těchto prostorách podnikat.

V době nájmu musí nájemce o byt řádně pečovat a musí nahradit všechny jím způsobené škody. Každou případnou škodu, nebo nedostatek je povinen nájemník bez prodlení oznámit.

Přenechá – li nájemník bez potřebného souhlasu právo nájmu a užívání bytu jinému, je odpovědný za škody jako by byt užíval sám.

Nájemník má právo na vlastní náklady byt vymalovat, vytapetovat a učinit s tím spojená opatření. Sníží – li se tím hodnota bytu, má pronajímatel právo na náhradu škody. Nájemník nesmí nad míru rušit ostatní v bydlení, musí udržovat pořádek a čistotu. Pronajímatel má právo neprodleného přístupu do bytu k nutnému dohledu nebo výkonu standard zlepšujících prací, které nelze beze škod pozdržet.

Pronajímatel smí nechat vykonat méně nutné práce, které nezpůsobí velké překážky nebo škody v užívacím právu, oznámí – li to měsíc předem. Takové práce však nelze vykonat bez souhlasu nájemníka během posledního měsíce nájemního vztahu.

3. 4. POSTOUPENÍ NÁJEMNÍHO PRÁVA

Nájemník nemůže bez souhlasu pronajímatele postoupit nájemní právo. Odmítne – li pronajímatel dát souhlas bezdůvodně nebo nevyjádří – li se do tří týdnů od podání žádosti, může nájemník vypovědět smlouvu.

Totéž platí i pro převod práva z důvodu vypořádání majetku, dědictví nebo závěti. V případě úmrtí nájemníka přechází právo na pozůstalého manžela nebo druha. Nájemník může své právo postoupit osobě, se kterou trvale žije ve společné domácnosti, jestliže to povolí bytový výbor.

Dá – li bytový výbor povolení, může nájemník postoupit nájemní právo výměnou za jiný byt. Povolení bude vydáno, má – li nájemník vážné důvody a výměna bude provedena bez zřejmé prodlevy pro pronajímatele.

Co se týče pronájmu, bez pronajímatelova souhlasu nemůže nájemník pronajmout celý byt. Nemůže – li nájemník po určitou dobu užívat svůj byt, může ho pronajmout, jestliže *bytový výbor* 39 vydá povolení k pronájmu. Pokud pronajímatel neoznámí nějaký důvod k odmítnutí, povolení bude vydáno. Může být omezeno na určitou dobu a spojeno s určitými podmínkami.

Nájemník nemůže nechat v bytě bydlet cizí lidi, poškozovalo by to pronajímatele.

3. 5. POZBYTÍ NÁJEMNÍHO PRÁVA A VÝPOVĚĎ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

Nesmím zapomenout uvést důvody zániku nájmu a pozbytí nájemního práva.

Nájemník pozbývá nájemní právo a pronajímatel má právo vypovědět smlouvu v předčasné lhůtě mimo jiné pokud:

1. Nájemník je v prodlení s platbou nájemného
2. Nájemník bez potřebného povolení nebo souhlasu postoupí nájemní právo jinému nebo pronajme byt a neučiní bez prodlení nápravu nebo nežádá o povolení
3. byt není řádně užíván a nájemník přes upozornění neučiní bez prodlení nápravu
4. byt je jiným způsobem poškozován nebo dochází k zvlášť vážnému narušení v bydlení a náprava po upozornění nastává s prodlením
5. nájemník bez důvodné příčiny odmítá vpustit pronajímatele do bytu k nutnému dozoru nebo k výkonu standard zlepšujících prací
6. nájemník nedodrží povinnost danou smlouvou
7. byt je užíván pro podnikatelskou nebo jinou činnost, která je trestná nebo je užíván pro příležitostné sexuální vztahy za úplatu.

Jestliže nájemník neučinil po upozornění nápravu a následkem toho pozbyl nájemní právo, nelze jej na základě toho vypovědět z bytu, pokud práva nastala dřív než pronajímatel podal výpověď. To neplatí, pokud je nájemní právo pozbyto na základě zvlášť závažného rušení v bydlení.

Je – li výpověď podána na základě pozbytí nájemního práva, má pronajímatel právo na náhradu škody. Pronajímatel má na podání výpovědi u bodu 6 dvouměsíční lhůtu od doby, kdy se o nedodržování povinnosti dozvěděl, u bodu 7 dvouměsíční lhůtu od doby, kdy byl seznámen s okolnostmi, nejpozději však dva měsíce od nabytí právní moci soudního rozhodnutí nebo ukončení soudního řízení jiným způsobem, jinak nemůže být nájemník z bytu vypovězen.

Z bytu nemůže být vypovězen ani tehdy, pokud pronajímatel nechtěl po nájemníkovi nápravu u bodu 2 do dvou měsíců od doby, kdy byl s okolnostmi seznámen.

Nájemníkovi nemůže být byt zabaven jestliže:

1. sociální odbor během tří týdnů sdělí pronajímateli, že přebírá odpovědnost za placení nájemného
2. nájemník se ocitl v prodlení v důsledku nemoci nebo podobně nepředpokládané okolnosti a nájemné zaplatí v nejkratší možné době, nejpozději však do doby, kdy je spor o zabavení bytu rozhodnut v 1. instanci.

Dohoda pronajímatele a nájemníka o tom, že nájemní právo nebude spojeno s právem na prodloužení nájemní smlouvy platí po schválení bytovým výborem. Schválení není třeba, je – li taková dohoda uzavřena během nájemního vztahu, ve kterém je nájemní právo spojeno s právem na prodloužení.

39 bytový výbor je organizace, která řeší případné problémy, dotazy, či nesrovnalosti týkající se nájemních vztahů

Bytový výbor má za úkol být prostředníkem ve sporech o nájmu i přezkoumávat otázky vyplývající z tohoto zákona. Výbor má také smířčí pravomoc v otázkách nájemních sporů.

Vypověděl – li pronajímatel nájemní smlouvu či žádá – li nájemníka o vystěhování po uplynutí doby smlouvy uzavřené na dobu určitou, má nájemník právo na prodloužení smlouvy s výjimkou případů, kdy mimo jiné:

1. nájemník pozbyl nájemní právo bez předčasné výpovědi ze strany pronajímatele
2. nájemník zanedbal své povinnosti natolik, že pronajímatel nemá na prodloužení zájem
3. dům se bude bourat
4. dům bude procházet větší přestavbou a nájemník během ní nemůže v bytě bydlet
5. byt nebude nadále užíván k ubytovacím účelům.

Bude – li přihlédnuto k pronajímatelově zájmu a nájemník opustí pouze část bytu, má právo na prodloužení smlouvy ke zbývajícím částem.

Pokud nájemník opustí byt nebo jeho část z důvodu větší přestavby, má možnost po dokončení přestavby najmout si v domě odpovídající byt.

Nesouhlasí – li pronajímatel s prodloužením smlouvy spolunájemníka je povinný nejpozději jeden měsíc po skončení nájemního vztahu požádat spolunájemníka o vystěhování. Žádost je neúčinná, pokud pronajímatel během následujícího měsíce nepředloží spor bytovému výboru nebo podnájemník se během této doby vystěhuje.

Není – li otázka prodloužení rozhodnuta do uplynutí nájemní lhůty, má nájemník právo bydlet v bytě do konečného rozhodnutí za stejných podmínek jako dosud.

Chce – li nájemník nebo pronajímatel změnit nájemní podmínky, musí to písemně sdělit druhé straně. Rozhodnutí o změně je považováno za smlouvu o podmínkách pro pokračování nájmu.

Vrácení nájemného

Jestliže pronajímatel zařízené nebo nezařízené místnosti nebo podnájmu vybral neodůvodněně nájemné, rozhodne bytový výbor na žádost nájemníka tak, že pronajímatel vrátí zpět co přijal nad odůvodněnou částku spolu s úrokem. Rozhodnutí o vrácení se nesmí vztahovat na dobu delší, než dva roky ke dni podání žádosti.

IX. ZÁVĚR

Jak jsem již mnohokrát v této práci naznačil – regulace nájemného je určitou deformací volného trhu s byty.

Nájemné je střetem zájmů tří základních subjektů a to nájemce, pronajímatele a státu. Zatímco pronajímatel a nájemce jsou každý na jiné straně „barikády“ : pronajímatel chce nájemné v maximální trhem akceptovatelné výši, nájemce naopak v minimální výši aby měl co nejnižší náklady. Stát je postaven do role „správce“ těchto vztahů.

Stát je koncipován jako ochránce sociálních jistot a jako takový se snaží zajistit bydlení i méně majetným. K tomuto má k dispozici několik způsobů, zejména:

- 1) státní sociální byty
- 2) regulace nájemného
- 3) příspěvek na bydlení

V ČR existuje institut příspěvku na bydlení, který je hojně využíván, není však kontrolováno, zda je tento příspěvek užíván na daný účel a zároveň jeho výše není dostačující k pokrytí nákladů na tržní nájemné.

Stát se raději přiklonil k regulaci nájemného, která je v ČR velmi nešťastně provedena. „Novodobá“ regulace pomocí vyhlášky min financí 176/1993 byla nedostačující neboť pokrývala nájemce podle data, kdy začali užívat nájemní byt a ne podle toho zda regulované nájemné potřebují. Tak se stávalo, že např. poslanec s platem vysoce nad úrovní platu průměrného bydlel ve velkém bytě na Vinohradské ulici v Praze za regulované nájemné a naopak novomanželé s dítětem bydleli v garzonieře

v panelovém domě na okraji Prahy za tří až čtyřnásobné nájemné jako pan poslanec. Po ukončení platnosti vyhlášky 176/1993 se však situace vůbec nezlepšila – naopak. V době platnosti vyhlášky mohl pronajímatel jednostranně zvýšit nájemné jednou v roce a to o výši inflace z roku předchozího. Po skončení účinnosti vyhlášky již toto nebylo možné. Majitel mohl zvýšit nájemné dohodou, ale to je trochu naivní představa, že nájemce bude souhlasit se zvýšením nájemného, když při jeho nesouhlasu zůstává vše dle dosavadního stavu. Následné vydání zákona 107/2006 Sb. směřuje správným směrem (zvýšení regulovaného nájemného tak aby pronajímatelé již nemuseli dotovat některé nájemníky), ale není ještě definitivním řešením. Řeší jen otázku do roku 2010. Co bude následovat bude nutné upravit dalším právním předpisem.

Stát tímto stavem jednoduše „šetří“ peníze. Nemusí totiž vydávat tolik financí na sociální politiku jako kdyby přispíval příspěvkem na bydlení až do výše tržního nájemného. Situace tudíž vypadá následovně :

Nájemci jsou rozděleni do dvou kategorií 1) bydlící v tržním nájemném a hradící bez ohledu na sociální situaci nájemce mnohonásobně vyšší nájemné než druhá skupina, 2) bydlící v dříve regulovaném nájemném a platící bez ohledu na výši příjmů minimální nájemné.

Pronajímatelé jsou rozděleni taktéž do dvou skupin: 1) pronajímající byt s dříve regulovaným nájemným se ztrátou 2) pronajímatelé pronajímající byt za tržní nájemné se ziskem.

Stát je ušetřen nadměrných nákladů na sociální politiku -- tyto hradí pronajímatelé pronajímající byt s dříve regulovaným nájemným společně s nájemci ze sociálně potřebných vrstev,

kteří nemají to štěstí, že by žili v bytech s dříve regulovaným nájmem a musí hradit tržní nájemné, přestože příspěvek na bydlení není adekvátní jejich potřebám.

Stát takto vytváří nerovnoprávné prostředí mezi pronajímateli i mezi nájemci, což je dle mého názoru hlavním problémem současné regulace nájemného v ČR.

Dalším podstatným problémem je úprava nájmu bytu v občanském zákoníku, zejména ustanovení o výpovědi z nájmu. Zde je opět postavena nerovnost a to tak, že nájemce může podat pronajímateli výpověď z nájmu kdykoli a bez udání důvodu zatímco pronajímatel jen na základě důvodů taxativně vymezených v §711 OZ. Navíc musí u této výpovědi požádat soud o přivolení. Soud tak rozhoduje o možnosti výpovědi, případné bytové náhradě, atd.

Tento problém se pokusil vyřešit již mnohokrát zmiňovaný zákon 107/2006 Sb. který rozděluje výpovědi ze strany pronajímatele na výpovědi bez přivolení soudu a výpovědi pouze s přivolením soudu. Problémem této úpravy je však doručování výpovědi, která může být provedena bez přivolení soudu. Zákon stanoví, že u výpovědi bez přivolení soudu „písemná výpověď musí být doručena nájemci“, není však stanoveno jak postupovat v případě, že není možné tuto výpověď nájemci doručit a to ať již proto, že nájemce odmítá převzetí nebo proto, že není k zastížení.

Pokud jde o regulaci výše nájemného z bytu - myslím, že pronajímatelé by neměli mít neomezený zisk, ale považují za ekonomicky spravedlivé aby měli určitý přijatelný zisk. Už proto aby byli motivováni stavět a udržovat ve funkčním stavu nájemní

domy a tím zvyšovat počet bytů. Jako rozumné považují 5 % z hodnoty bytu (stanovené odhadem) za jeden rok jako horní hranici sazby nájemného. Tzn. že pronajímatel bytu o hodnotě 1.000.000,00 Kč by měl nárok nejvýše na 4.166,00 Kč /měsíc. Samozřejmě, že hodnotu bytu by bylo nutné stanovit znaleckým posudkem - tak by byl zajištěn rozdíl ceny dvou podobných bytů např. v centru města a na vesnici.

Nájemci by zároveň připadal určitý příspěvek na bydlení dle počtu osob v domácnosti (více osob vyžaduje větší prostor a více místností), tento příspěvek by byl stanovován dle průměrné, v místě obvyklé, výše nájemného za byt odpovídající požadavkům dle počtu osob v domácnosti nájemce. Průměrná výše nájemného by se stanovovala dle oblastí (např. pro nájemce bydlící v Praze dle okrajových částí Prahy neboť pokud nájemce nemá na nájemné v centru Prahy z vlastních prostředků - může za mnohem nižší nájemné bydlet v okrajové části Prahy. Není tudíž důvod aby stát dotoval nájemce v centru, když dopravní dostupnost z okrajových částí Prahy je dostatečná.). Příspěvek by pokrýval náklady na nájemné nad určitou výši (minimum, které si nájemce musí hradit sám) a to v závislosti na výši měsíčního příjmu domácnosti v poměru k měsíčním nákladům na nájemné stanovené dle výše uvedeného postupu. Tzn. že např. minimální částka, kterou si musí nájemce hradit sám by byla 30% z místně obvyklého nájmu bytu odpovídajícího potřebám domácnosti (stanoveného dle parametrů výše). To v případě, že měsíční příjem domácnosti se rovná maximálně 100% nájemného (stanoveného dle parametrů výše). V případě, že by byl měsíční příjem domácnosti vyšší než 100% nájemného (stanoveného dle parametrů výše) tak by se minimální částka, kterou si má

nájemce hradit sám, zvyšovala o 5% s každým zvýšením poměru mezi příjmy a stanoveným nájemným o 10%.

X. PŘÍLOHOVÁ ČÁST

PŘÍLOHA 1.

Vyhláška o zrušení regulace nájemného z nebytových prostor

10.10.2000

Vyhláška Ministerstva financí ze dne 9.srpna 1995 č.187/1995 Sb., kterou se zrušuje vyhláška Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České republiky a Ministerstva financí Slovenské republiky č.585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, ve znění vyhlášky Ministerstva financí č.136/1994 Sb.

Ministerstvo financí stanoví podle §2 odst. 2 písm. a) zákona České národní rady č.265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění zákona č.135/1994 Sb.:

§1

Vyhláška Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České republiky a Ministerstva financí Slovenské republiky č.585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, ve znění vyhlášky Ministerstva financí č.168/1994 Sb., se zrušuje.

§2

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1.října 1995.

Text zrušené vyhlášky o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor:

Vyhláška

Federálního ministerstva financí, ministerstva financí České republiky a ministerstva financí Slovenské republiky ze dne 11. prosince 1990 č.585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, ve znění vyhlášky Ministerstva financí č.168/1994 Sb.

Federální ministerstvo financí, ministerstvo financí České republiky a ministerstvo financí Slovenské republiky stanoví podle §20 zákona č.526/1990 Sb., o cenách:

§1

§1(1) Nájemné z nebytových prostor (bez připočtení cen služeb) se sjednává v rámci maximální výše vypočtené z ročních sazeb za 1 m 2 podlahové plochy pro nebytové prostory:

a) obchodní, restaurační, reprezentační, školské, zdravotnické, kancelářské a další

prostory podobných užitných vlastností 190,- Kč

b) výrobní, dílenské, skladové a pro účely garáží a další prostory podobných užitných vlastností 165,- Kč

c) společenské, kulturní a další prostory podobných užitných vlastností, jakož i prostory pro pracovní (ateliéry) umělců (Pozn. č.1: Zákon č.35/1965 Sb., o dílech literárních, vědeckých a uměleckých (autorský zákon), ve znění zákona č.89/1990 Sb., zákona č.468/1991 Sb. a zákona č.318/1993 Sb.) 130,- Kč

d) ostatní, především provizoria 96,- Kč.

§1(2) Regulace nájemného podle této vyhlášky platí pro všechny fyzické a právnické osoby s výjimkou nájmu, kdy je nájemcem zahraniční zastupitelský úřad nebo diplomatická mise nebo fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území České republiky, zahraniční osoba (Pozn. č.2: §21 odst. 2 obchodního zákoníku.) a právnická osoba, jejímž společníkem, nebo v případě akciové společnosti nebo zájmového sdružení právnických osob (Pozn. č.3: §20f občanského zákoníku.) zakladatelem, je zahraniční osoba.

§1(3) Ceny služeb spojených s užíváním nebytového prostoru se sjednávají bez omezení, pokud pro příslušný výkon nejsou zvláštním rozhodnutím (Pozn. č.4: Výměr MF ČR č.01/94, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, uveřejněný v Cenovém věstníku částka 33/1993, ve znění pozdějších úprav.) stanoveny ceny maximální.

§1(4) Obec, s přihlédnutím k atraktivitě prostředí nebo výhodnosti polohy nebytového prostoru, může určit objekty, popřípadě lokality v rámci obce, kde stanoví diferencované sazby vyšší než uvedené v odstavci 1, popř. kde umožní sjednat nájemné bez omezení.

§2

Vyhláška nabývá účinnosti dnem 1.ledna 1991.

(Pozn. autora: Vyhláška Ministerstva financí č.168/1994 Sb., kterou se mění vyhláška č.585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, nabyla účinnosti dnem 1.září 1994.) Regulace nájemného má sociální důvody

(SONDY a JUDr. Stanislav Křeček, poslanec a předseda Sdružení nájemníků ČR)

XI. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Kolektiv autorů: UZ- Občanský zákoník, Sagit Praha 2005

Korecká, V, Fiala, J.:Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů

Liška, P.: Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, 2. vydání, Praha 1997

Oehm, P, Bučková, A.:Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový základ

Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, UK Praha, 2003

Jehlička, O.: Bytové náhrady, Právní praxe, 1993, číslo 1

Hrubý, J.: Změna výpovědních důvodů z nájmu bytu podle novely č. 267/1994 Sb., Právní praxe, 1996, číslo 2

Dvořák, T.:Družstevní právo, C. H. Beck, 2001

Knapp, V.: Teorie práva, C. H. Beck, 1995

Cepl, V.: Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení, Právník 1984

Wagner, J.: K problémům změny rozhodnutí o vyklizení bytu, Správní právo, 1983

Staša,, J.:Některé administrativněsprávní aspekty bydlení de lege merenda, Správní právo 1987

časopis Veřejná správa – ročník 11., čísla 2, 17, 46

INTERNETOVÉ ODKAZY:

www.epravo.cz

www.estav.cz

www.findlaw.com

www.google.com

www.idnes.cz

www.juristic.cz

www.katedrala.cz

www.legis.cz

www.mmr.cz

www.monrone.com

www.pooh.cz

www.stavitele.cz

www.tiscali.cz

www.upol.cz

ZÁKONY:

Zákon č. 40/1964 Občanský zákoník

Zákon č. 116/1990Sb. O nájmu a podnájmu nebytových prostor

Zákon č. 585/1990Sb O regulaci nájmu nebytových prostor

Zákon č. 107/2006 o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona 40/1964 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška ministerstva financí 30/1995

Vyhláška ministerstva financí 274/1995

Vyhláška ministerstva financí 86/1997

Vyhláška ministerstva financí 41/1999

Vyhláška 190/1996 Sb. Prováděcí ke katastrálnímu zákonu

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

Ústava České republiky – ústavní zákon č. 1/1993Sb.

Listina základních práv a svobod č. 2/1993 Sb.