

**PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY**  
Poslanecká sněmovna  
2005  
IV. volební období

---

**1060**

**Vládní návrh**

na vydání

**zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění  
pozdějších předpisů**

# ZÁKON

ze dne ..... 2005,

kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

## Čl. I

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 58/1969 Sb., zákona č. 131/1982 Sb., zákona č. 94/1988 Sb., zákona č. 188/1988 Sb., zákona č. 87/1990 Sb., zákona č. 105/1990 Sb., zákona č. 116/1990 Sb., zákona č. 87/1991 Sb., zákona č. 509/1991 Sb., zákona č. 264/1992 Sb., zákona č. 267/1994 Sb., zákona č. 104/1995 Sb., zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 89/1996 Sb., zákona č. 94/1996 Sb., zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 91/1998 Sb., zákona č. 165/1998 Sb., zákona č. 159/1999 Sb., zákona č. 363/1999 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 227/2000 Sb., zákona č. 367/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 317/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 125/2002 Sb., zákona č. 135/2002 Sb., zákona č. 136/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 37/2004 Sb., zákona č. 47/2004 Sb., zákona č. 278/2004 Sb., zákona č. 480/2004 Sb. a zákona č. 554/2004 Sb., se mění takto:

1. V § 696 odstavec 1 zní:

„(1) Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.“

2. Za § 696 se vkládají nové § 696a a 696b, které znějí:

### „§ 696a

(1) Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné, jestliže

- a) nájemné nebylo zvýšeno po dobu 12 kalendářních měsíců,
- b) oznámené zvýšené nájemné nepřesahuje o více než 25 % nejnižší nájemné, které bylo placeno v období uplynulých tří let předcházejících datu účinnosti oznámení o zvýšení nájemného; v období 3 let ode dne nabytí účinnosti tohoto ustanovení včetně se pro tyto účely bere v úvahu pouze nejnižší nájemné sjednané ode dne nabytí účinnosti tohoto ustanovení včetně a
- c) oznámené zvýšené nájemné z bytu není vyšší než v místě obvyklé nájemné, za které by bylo možno pronajmout daný byt v daném místě, stavu a čase (dále jen „obvyklé nájemné“); do výše obvyklého nájemného se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů pronajímatele a nájemce ani vlivy zvláštní obliby.

(2) Pronajímatel musí písemné oznámení o zvýšení nájemného doručit nájemci. Oznámení musí obsahovat výši nájemného a zdůvodnění splnění podmínek podle odstavce 1.

(3) V případě splnění podmínek podle odstavců 1 a 2 vzniká oprávnění požadovat zvýšené nájemné dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

#### § 696b

(1) Nájemce je oprávněn snížit nájemné, jestliže oznámené snížené nájemné z bytu není nižší než obvyklé nájemné.

(2) Nájemce musí písemné oznámení o snížení nájemného doručit pronajímateli. Oznámení musí obsahovat výši nájemného a zdůvodnění splnění podmínky podle odstavce 1.

(3) V případě splnění podmínek podle odstavců 1 a 2 vzniká oprávnění platit snížené nájemné ode dne, který je uveden v oznámení o snížení nájemného, nejdříve však prvního dne kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení. V této lhůtě je pronajímatel oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti snížení nájemného.“.

3. V § 706 se vkládá nový odstavec 2, který zní:

„(2) Při přechodu nájmu bytu na osoby jiné než příbuzné v řadě přímé se nájem bytu uzavřený na dobu neurčitou mění na nájem na dobu určitou, a to na dobu 5 let, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.“.

Dosavadní odstavec 2 se označuje jako odstavec 3.

4. V § 711 odst. 1 písmeno d) zní:

„d) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu;“.

5. V § 711 se vkládají nové odstavce 2 a 3, které znějí:

„(2) Pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu, jestliže nájemce nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovanou za užívání bytu za dobu delší než pět měsíců. Výpovědní důvod není dán v případě, že soud zamítl žalobu podanou podle § 696a odst. 3 nebo podle zvláštního právního předpisu, anebo v případě, že soud vyhověl žalobě podané podle § 696b odst. 3, a nájemce dodatečně splnil povinnost uhradit pohledávku na nájemném včetně příslušenství do prvního dne kalendářního měsíce následujícího po nabytí právní moci rozhodnutí soudu.

(3) Nájemné se po dobu výpovědní lhůty nemění.“.

Dosavadní odstavce 2, 3, 4 a 5 se označují jako odstavce 4, 5, 6 a 7.

6. V § 712 odst. 5 se věta první nahrazuje větou „Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c), d), g) a h), nebo podle § 711 odst. 2, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší.“.

## Čl. II

### Přechodné ustanovení

Pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

## Čl. III

### Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 31. března 2006, s výjimkou ustanovení čl. I bodu 2, pokud jde o § 696a odst. 1 písm. a) a c), § 696a odst. 2 a 3 a § 696b, která nabývají účinnosti dnem 1. října 2012; ustanovení čl. I bodu 2, pokud jde o § 696a odst. 1 písmeno b), nabývá účinnosti dnem 30. září 2013.

## Důvodová zpráva

### I. OBECNÁ ČÁST

#### 1.1. Zhodnocení platného právního stavu

Na právní úpravu nájemného v bytech, resp. na způsob výpočtu jeho výše, je odkázáno v § 696 občanského zákoníku. V tomto ustanovení je uvedeno, že „Způsob výpočtu nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy, stanoví zvláštní předpis.“.

Za tento právní předpis, v případě nájemného v bytech, bylo možno do konce roku 2001 považovat vyhlášku Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška, navazující na zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, však byla nálezem Ústavního soudu, vyhlášeným pod č. 231/2000 Sb., zrušena s účinností ke dni 31. prosince 2001 pro rozpor s Ústavou České republiky a rozpor se závazky České republiky vyplývajícími z mezinárodních úmluv.

V roce 2002 bylo možno za tento zvláštní právní předpis považovat cenové výměry Ministerstva financí č. 01/2002 a č. 06/2002, které v podstatě „kopírovaly“ (v části týkající se maximálního základního nájemného) obsah vyhlášky zrušené pro rozpor s Ústavou. Také tyto předpisy byly nálezem Ústavního soudu, vyhlášeným pod č. 528/2002 Sb., zrušeny, a to ze

stejných důvodů jako vyhláška. Obavy ze sociálních důsledků právního vakua pak vedly vládu ke schválení nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanovilo cenové moratorium nájemného z bytů. Také tento právní předpis byl nálezem Ústavního soudu, vyhlášeným pod č. 84/2003 Sb., zrušen jako neústavní. V současné době proto neexistuje právní předpis, který by určoval způsob stanovení nájemného v bytech, s výjimkou bytů ve vlastnictví bytových družstev postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí státu, kde je nájemné upraveno vyhláškou Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. Toto nájemné však není nájemné sjednávané na základě tržních podmínek na místním trhu s byty; jedná se pouze o rozúčtování nákladů na vlastnictví, údržbu a provoz družstevního nájemního domu nájemcům - členům družstva.

Z výše uvedeného vyplývá, že sjednávání nájemného se v současnosti řídí pouze zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, což není vhodné mimo jiné proto, že není k dispozici postup umožňující prosazovat změnu nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu v situaci, kdy nedojde k prvotní dohodě smluvních stran. Dosažení této dohody je prakticky nemožné v případě nájmu, které nebyly svobodně uzavřeny, což je dáno zejména neochotou většiny nájemců těchto bytů přistoupit na dohodu o zvýšení nájemného.

## **1.2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy**

Předložený návrh zákona je změnou občanského zákoníku, nikoli zvláštním právním předpisem, neboť se vychází z předpokladu, že sjednávání nájemného a jeho změn, které je jeho těžištěm, je svou povahou vztahem občanskoprávním. Návrh zákona upravuje v občanském zákoníku využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn, který je doplněn účinnými mechanismy, které umožní dosáhnout přiměřené, odůvodněné změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu také v situaci, kdy k prvotní dohodě smluvních stran nedojde, a to zejména s odkazem na v místě obvyklé nájemné. V místě obvyklým nájemným se rozumí nájemné, za které by bylo možno pronajmout daný byt v daném místě a čase; do výše obvyklého nájemného se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů pronajímatele a nájemce ani vlivy zvláštní obliby. Návrh zákona věcně i časově navazuje na souběžně předložený návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, jehož cílem je odstranit existující cenové deformace a připravit podmínky pro plné uplatnění smluvního přístupu.

Návrh zákona dále obsahuje změnu vybraných ustanovení občanského zákoníku týkajících se zejména přechodu nájmu bytu, výpovědi nájmu bytu a souvisejících otázek, jejichž cílem je omezit prolongování nájemních vztahů uzavřených na dobu neurčitou, v nichž se promítá deformace způsobená dříve uplatňovanou regulací nájemného, a zpřísnit postup vůči neplatičům nájemného. Tato ustanovení nabudou účinnosti spolu s návrhem zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, neboť jejich cílem je také pomoci při odstraňování deformací plynoucích z dřívějších zásahů státu do této oblasti.

Cílem předloženého návrhu zákona je pouze právní úprava nájemného jako ceny sjednávané. Z tohoto důvodu se návrh zákona v části, která se týká sjednávání nájemného a jeho změn, nevztahuje na nájemní byty, u nichž není možné nebo žádoucí, aby výše

nájemného byla sjednávána dohodou a ovlivňována nabídkou a poptávkou po bydlení na místním trhu s byty. Z tohoto důvodu se návrh zákona nevztahuje na:

- nájemní byty, u nichž je nájemné nikoli sjednanou cenou, ale rozúčtováním nákladů na pořízení a provoz nájemního domu jednotlivým uživatelům bytů, kteří jsou členy, společníky atd. právnické osoby vlastníci dům,

- nájemní byty postavené s podporou ze státního rozpočtu nebo Státního fondu rozvoje bydlení, u nichž se nájemné nesjednává na základě obvyklých tržních podmínek a je vázáno na podmínky, za nichž byla poskytnuta podpora na výstavbu, s cílem zajištění jejich dostupnosti,

- byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

Nájemné v těchto bytech, stejně tak jako právní úprava způsobu rozúčtování nákladů na dodávku různých služeb spojených s užíváním prostorů v domě, budou upraveny samostatnými právními předpisy, které v návaznosti na občanský zákoník vypracuje Ministerstvo pro místní rozvoj (viz zvláštní právní předpisy, na které odkazuje ustanovení § 696). Základní pravidla pro rozúčtování nákladů na zajištění služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytových a popř. i nebytových prostorů v domě budou uplatňována bez ohledu na právní titul užívání těchto prostorů, tzn. že právní úprava se bude týkat prostorů užívaných na základě vlastnického práva (domy s „jednotkami“), nájemního práva, věcného břemene, výpůjčky atd.

### 1.3. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy jako celku

Z kapitoly 1.1. zprávy vyplývá, že v ČR od roku 2003 chybí právní norma, tj. zvláštní právní předpis, na který odkazuje § 696 občanského zákoníku. V důsledku této skutečnosti jsou jak sjednávání nájemného při uzavírání nájemní smlouvy, tak jeho změna v průběhu trvání nájemního vztahu, věcí dohody smluvních stran. Pokud však k dohodě ve věci změny nájemného nedojde, není k dispozici žádný postup, prostřednictvím něhož by bylo možné takové změny dosáhnout. Tato skutečnost nečiní zásadní problémy u nově uzavřených nájemních smluv, které jsou často sjednávány na dobu určitou a v nichž je způsob úpravy nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu obvykle jednoznačně upraven. I přesto je však žádoucí mít k dispozici postup, který změnu nájemného umožní i v případě, kdy k prvotní dohodě smluvních stran nedojde. Z tohoto důvodu obsahuje návrh zákona změnu a doplnění příslušných ustanovení občanského zákoníku týkajících se sjednávání nájemného. Ustanovení týkající se změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu však mohou nabýt účinnosti až poté, co budou vytvořeny zejména ekonomické podmínky pro uplatnění navrženého přístupu ke sjednávání změny nájemného. Tyto ekonomické podmínky budou vytvořeny prostřednictvím dočasné regulace nájemného v rámci návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Neexistující mechanismus umožňující prosadit změnu nájemného, tj. zejména jeho zvýšení, však způsobuje velké problémy v bytech, které jsou obsazeny nájemci, kteří získali právo užívat byt před rokem 1992, nebo na něž toto právo nájmu přešlo; jedná se o tzv. „nesjednané nájemné“. Nájemci užívající tyto byty nejsou ve většině případů ochotni přistoupit na dohodu o zvýšení nájemného; nájemné v těchto bytech proto stagnuje na úrovni roku 2002 a jeho reálná hodnota, která ani v roce 2002 neumožňovala, podle nálezů Ústavního soudu, krýt reprodukční pořizovací náklady bytu, klesá. Odstranění tohoto

problému bude realizováno prostřednictvím výše zmíněného návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, tedy prostřednictvím jednostranného zvyšování nájemného. Jeho působení, řešící ekonomickou stránku věci, však není dostatečné, a proto musí být od počátku doplněno úpravou některých ustanovení občanského zákoníku, která oslabí prolongování nájemních vztahů, v nichž se promítá deformace vyplývající z dříve uplatňované regulace, a která umožní zpřísnit postup proti neplatičům. Změna příslušných ustanovení občanského zákoníku musí být navržena v tomto zákoně, jakkoli časově i věcně souvisí s návrhem zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Předložený návrh zákona je nezbytný z toho důvodu, že umožní efektivně využít smluvní princip doplněný postupem řešícím situaci, kdy nedojde k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem ve věci změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu. Tímto způsobem budou vytvořeny podmínky pro skutečné fungování nájemního sektoru, kde bude výše nájemného výsledkem nabídky a poptávky na místním trhu s byty. Lze předpokládat, že řešení, zakotvené v předloženém zákoně, bude vnímáno jako uspokojivé i ve vztahu k žalobě, kterou k Evropskému soudu pro lidská práva ve Štrasburku podali majitelé domů, Občanské sdružení majitelů domů a skupina senátorů.

#### **1.4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky**

Předložený návrh zákona je v souladu s ústavním pořádkem České republiky a s nálezem, které v této věci vydal Ústavní soud.

#### **1.5. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána, její slučitelnosti s akty práva Evropské unie**

Návrh je v souladu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána.

Návrh nezpracovává do právního řádu České republiky právo Evropských společenství. Problematika, které se návrh týká, není právem Evropských společenství upravena. Navrhovaná právní úprava je proto slučitelná s právem Evropských společenství.

#### **1.6. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady a dopady na životní prostředí**

Z předloženého návrhu zákona neplynou nároky na státní rozpočet ani na ostatní veřejné rozpočty. Z návrhu zákona však budou nepřímo vyplývat nároky na výplatu sociálních dávek pro osoby a domácnosti, které budou nadměrně zatíženy výdaji na bydlení, resp. na nájemné. Tyto nároky se však nijak výrazně nezvýší oproti šestiletému období trvajícím od března 2006 do září 2012, kdy bude umožněno jednostranné zvyšování nájemného na základě souběžně předloženého návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Přijetí návrhu zákona bude mít pozitivní dopad na celé fungování nájemního sektoru, tzn. na pronajímatele, nájemce, na potenciální investory do nájemního bydlení i na mobilitu pracovních sil, neboť vytvoří podmínky pro standardní, pružné fungování nájemního sektoru.

Návrh zákona se nijak nedotýká oblasti rovnosti mužů a žen.

Návrh zákona nemá dopady na životní prostředí.

## II. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

### Článek I

#### K bodu 1

V novém znění § 696 je uveden základní princip určení výše nájemného, tj., že jeho výše při uzavírání nájemní smlouvy i změna jeho výše v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednávají dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem, nestanoví-li občanský zákoník nebo zvláštní právní předpis jinak. Ustanovení tohoto paragrafu tedy dále odkazuje na další ustanovení občanského zákoníku, která upravují postup při změně nájemného v situaci, kdy nedojde k prvotní dohodě smluvních stran (viz bod 2 tohoto návrhu), a na zvláštní právní předpis.

Tímto zvláštním právním předpisem bude jednak zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, podle něhož bude možno zvyšovat nájemné v letech 2006 – 2012, a jednak zákon, jehož návrh připraví Ministerstvo pro místní rozvoj a který bude upravovat nájemné v bytech, u nichž nelze nebo není vhodné připustit sjednávání nájemného na základě nabídky a poptávky. Jedná se o byty v nájmu osob, které jsou členy, společníky nebo podílníky právnické osoby, která je vlastníkem domu s těmito byty, o byty postavené s podporou veřejných prostředků a o byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, které plní, stejně jako předchozí skupina bytů, určité sociální funkce.

Ustanovení dále odkazuje na zvláštní právní předpis, který bude upravovat způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, tj. za služby, a způsob jejich placení. Také tento právní předpis připraví Ministerstvo pro místní rozvoj, s tím, že se bude týkat všech bytů a popř. i nebytových prostorů, bez ohledu na právní důvod jejich užívání.

#### K bodu 2

Za upravený § 696 se vkládají nové paragrafy 696a a 696b, které řeší možnost změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu v situaci, kdy v této věci nedojde k prvotní dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem. Ustanovení obou nových paragrafů nabývají, s jednou níže uvedenou výjimkou, účinnosti v roce 2012 (viz čl. III), tj. po ukončení jednostranného zvyšování nájemného, které umožní návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného.

Ustanovení § 696a řeší situaci, kdy nedojde mezi pronajímatelem a nájemcem k prvotní dohodě o zvýšení nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu. V tomto případě je pronajímatel oprávněn využít zákonem stanovený postup, prostřednictvím něhož může prosazovat zvýšení nájemného až do úrovně v místě obvyklého nájemného. Pro tento účel je v ustanovení odstavce 1 písm. c) vymezen pojem v místě obvyklé nájemné. V místě obvyklé nájemné za byt je definováno obdobně jako pojem „obvyklá cena“ v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Pojem obvyklá cena se vyskytuje i v mnoha dalších existujících právních předpisech (např. obchodní zákoník, občanský soudní řád, zákon o mzdě, zákon o obcích, zákon o ochraně veřejného zdraví, zákon o pojistné smlouvě, zákon o veřejných zakázkách, zákon o kolektivním investování, zákon o daních z příjmů a dále řada podzákoných právních předpisů, jako např. vyhláška, kterou se provádí zákon o cenách apod.) a je vnímán jako zcela srozumitelný. V těchto intencích je nutno chápat v místě obvyklé nájemné jako nájemné, kterého by bylo možno v daném místě a čase dosáhnout při pronájmu konkrétního bytu;

nejedná se v žádném případě o průměrné či převažující nájemné v daném místě. Smyslem využití takto definovaného v místě obvyklého nájemného je vázat možnost zvyšování nájemného, nedohodnou-li se strany jinak, na skutečný vývoj nájemného na místním trhu s byty ve vztahu ke konkrétnímu specifickému bytu.

Možnost pronajímatele prosazovat zvýšení nájemného do úrovně v místě obvyklého nájemného je však podle tohoto ustanovení podmíněna souběžným splněním dalších dvou podmínek, tj., že nájemné nebylo zvýšeno po dobu bezprostředně předcházejících 12 kalendářních měsíců (odstavec 1 písm. a)) a že oznámené zvýšené nájemné nepřesahuje o více jak 25 % nejnižší nájemné, které bylo placeno v období uplynulých tří let před oznámením o zvýšení (odstavec 1 písm. b)). V ustanovení odstavce 1 písm. b) je současně uvedeno, že období 3 let se započítává celé až po uplynutí 3 let od nabytí účinnosti tohoto ustanovení. Využití této omezující podmínky je současně o 1 rok odsunuto (viz čl. III). Cílem této výjimky je vytvořit prostor pro odstranění případných přetrvávajících cenových deformací, které se nepodaří odstranit během předchozích šesti let, kdy bude umožněno jednostranné zvyšování nájemného. Pokud by tato podmínka platila v plném rozsahu hned po ukončení šestiletého období, byla by oprávněně vnímána jako pokračování a posílení cenové regulace. Všechna omezující pravidla uvedená v písmenech a), b) a c) chrání nájemce před neodůvodněným nebo nadměrným zvyšováním nájemného a současně umožňují pronajímateli domoci se rozumného zvýšení nájemného. Uvedený postup představuje nabídku pronajímatele směrem k nájemci (cenový návrh), tzn. že se nejedná o jednostranné zvyšování nájemného.

V ustanovení odstavce 2 je uvedeno, že právním úkonem, v jehož důsledku může dojít ke zvýšení nájemného, je oznámení pronajímatele doručené nájemci, pro něž zákon předepisuje obligatorní písemnou formu a nutnost zdůvodnění, že byly splněny podmínky uvedené v odstavci 1.

Z ustanovení odstavce 3 plyne, že bylo-li oznámení o zvýšení nájemného učiněno v souladu s hmotněprávními podmínkami upravenými v odstavci 1 písm. a) až c) a splňuje-li formální náležitosti uvedené v odstavci 2, zvýšené nájemné se stává splatným po uplynutí lhůty nejméně tří měsíců od doručení oznámení. Začne-li nájemce platit, tj. plnit po doručení oznámení pronajímatele zvýšené nájemné, dohoda o nájemném je konkludentně uzavřena. Pokud však nájemce bytu s navrženým zvýšením nájemného (s cenovým návrhem pronajímatele) nesouhlasí, může se ve stanovené lhůtě 3 měsíců obrátit na soud se žalobou na určení neplatnosti požadovaného zvýšení nájemného. Z obecné právní úpravy vyplývá, že na soud se může obrátit i pronajímatel v případě, že nájemce nezačne zvýšené nájemné platit.

Ustanovení § 696b řeší, analogicky s možností zvýšení nájemného, nový právní institut snížení nájemného pro případ, kdy dojde ke snížení v místě obvyklého nájemného za daný byt (podle vývoje trhu v dané lokalitě). Na základě tohoto ustanovení je nájemce oprávněn požadovat snížení nájemného, s tím, že požadované snížené nájemné nesmí být nižší než v místě obvyklé nájemné. Další omezující podmínky, které platí v případě zvýšení, se zde neuplatňují, neboť se vychází z předpokladu, že se jedná o méně časté situace, v nichž představuje hladina v místě obvyklého nájemného dostatečnou ochranu. Právo nájemce na poskytnutí slevy z nájemného podle ustanovení § 698 občanského zákoníku tím není dotčeno, protože sleva z nájemného se vztahuje na situace, které zhoršují užívání bytu, nikoli na pokles cen na trhu s byty.

Požadavky na právní úkon, tedy oznámení, v jehož důsledku může dojít ke snížení nájemného, lhůty pro vznik oprávnění požadovat snížení nájemného a pro podání žaloby na určení neplatnosti tohoto snížení jsou stejné jako v případě zvýšení nájemného.

### **K bodu 3**

V tomto bodě je novelizováno ustanovení § 706, a to vložení nového odstavce 2. Na základě něj jsou omezeny na dobu 5ti let nájemní smlouvy vzniklé přechodem nájmu bytu na jiné osoby než příbuzné v přímé řadě, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Cílem tohoto ustanovení, které nabývá účinnosti již 31. března 2006 a bude tedy doprovázet možnost jednostranného zvyšování nájemného podle návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného, je umožnit postupné ukončení nájemních vztahů, s nimiž jsou spojeny nezdůvodněné ekonomické výhody plynoucí z uplatňování dříve regulovaného nájemného.

### **K bodu 4**

Ustanovení § 711 občanského zákoníku je v tomto bodě novelizováno tak, že v odstavci 1 je změněno písmeno d) vypuštěním příkladmo uvedeného důvodu hrubého porušení povinnosti z nájmu, tj. neplacení nájemného, a toto porušení je obsahem samostatné úpravy nového odstavce 2 tohoto paragrafu (viz bod 5).

### **K bodu 5**

V návaznosti na bod 4 je neplacení nájemného nebo úhrad za užívání bytu po dobu delší než 5 měsíců chápáno jako zvláště hrubé porušení povinností nájemce a z těchto důvodů je pronajímateli umožněno dát nájemci výpověď z nájmu bez přivolení soudu. V odstavci 2 je však současně výslovně uvedeno, že za neplacení nájemného se nepovažuje situace, kdy se jedná o neplacení pouze části nájemného ve vazbě na změnu nájemného podle § 696a, § 696b, nebo podle zvláštního právního předpisu (návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu) a situace je řešena soudní žalobou. Tato ochrana však platí jen za předpokladu, že nájemce uhradí ve stanovené lhůtě část dlužného nájemného, pokud soud dospěje k závěru, že požadavek pronajímatele byl oprávněný, resp. že požadavek nájemce byl neoprávněný.

V odstavci 3 je uvedena zásada, že nájemné se po dobu výpovědní lhůty nemění. Jejím smyslem je chránit nájemce v případě, že se rozhodne reagovat na návrh zvýšení nájemného výpovědí nájemní smlouvy.

### **K bodu 6**

V tomto bodě se upravuje stávající znění § 712 odstavce 5, tak, aby se možnost poskytnutí přístřeší vztahovala i na výpovědní důvod neplacení nájemného nebo úhrad za splnění spojená s užíváním bytu, který byl nově zařazen do samostatného ustanovení § 711 odst. 2 (viz bod 5).

## **Článek II**

### **Přechodné ustanovení**

Jde o přechodné ustanovení řešící právní vztahy vzniklé před účinností zákona.

## **Článek III**

### **Účinnost**

Účinnost nové úpravy se navrhuje k 31. březnu 2006 s ohledem na předpokládané trvání legislativního procesu. Současně se navrhuje odsunutí účinnosti čl. I bodu 2 k 1. říjnu 2012, neboť se jedná o ustanovení upravující možnost změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu, kterým musí předcházet dočasná úprava jednostranného zvyšování

nájemného zakotvená v návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. O další rok je odsunuta účinnost ustanovení § 696a odstavce 1 písm. b), které upravuje omezení zvýšení nájemného s ohledem na nejnižší nájemné, které bylo placeno v uplynulých třech letech (viz odůvodnění k tomuto bodu).

V Praze dne 13. července 2005

předseda vlády

ministr pro místní rozvoj  
Mgr. Radko Martínek, v.r.