

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY
Poslanecká sněmovna
2008
V. volební období

631

Návrh

poslanců Milady Halíkové a Miroslava Opálky

na vydání

**zákona
o nájemném z bytů a jeho sjednávání**

ZÁKON
ze dne 2008
o nájemném z bytů a jeho sjednávání

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ
NÁJEMNÉ A CENY SLUŽEB POSKYTOVANÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTU

§ 1

Předmět úpravy

Tento zákon stanoví postup při sjednávání a výpočtu nájemného z bytů, 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 smlouvy¹⁾.

§ 2

Definice

- (1) Velikost bytu je vyjádřena velikostí podlahové plochy bytu v m².
- (2) Podlahová plocha bytu je součet podlahových ploch všech místností a jeho příslušenství,²⁾ pokud je užíváno výhradně nájemcem bytu, s tím, že podlahová plocha příslušenství, které není místností, a sklepa, se započítává polovinou.
- (3) Nájemné je cena³⁾ za užívání bytu včetně jeho vybavení zařizovacími předměty pronajímatele.
- (4) Nájemné nebo jeho změny se sjednávají písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon jinak.
- (5) V bytech s věčně usměrňovaným nájemným může pronajímatel sjednat nájemné jen postupem podle § 5.

§ 3

Služby spojené s bydlením

(1) Za služby poskytované pronajímatelem jako plnění, spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“), se považuje ústřední (dálkové) vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, dodávka pitné vody, dodávka teplé vody, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání výtahu, užívání domovní prádelny, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě.

(2) Pronajímatel nesmí sjednat s dodavatelem vyšší cenu služby podle odst. 1, než je cena obvyklá v místě a čase plnění.

(3) Ceny služeb podle odstavce 1 se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle zvláštního právního předpisu⁴⁾ nebo rozhodnutí cenového orgánu.⁵⁾ Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a nadpoloviční většinou nájemců v domě. Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb na byt.

(4) Pronajímatel nesmí zahrnout do cen služeb rozúčtovaných nájemcům bytů ceny služeb spojených s užíváním nebytových prostorů⁶⁾ v domě.

(5) Pronajímatel má právo požadovat na nájemci placení zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu podle odst. 1.

(6) Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu se stanoví podle zvláštního právního předpisu⁴⁾ nebo rozhodnutí cenového orgánu.⁵⁾ V ostatních případech může pronajímatel výši záloh s nájemcem dohodnout. Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.

(7) Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.

(8) Měsíční zálohu ve výši změněné podle odstavce 7 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném a zdůvodněném oznámení nové výše zálohy nájemci.

(9) Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se vyúčtuje vždy za kalendářní rok a to nejpozději do 31. května následujícího roku, pokud není zvláštním předpisem stanoven jiný postup, nebo pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

(10) Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit, že cena jednotlivých služeb a jejich rozúčtování odpovídá ustanovení odst. 2 a 3, že výše záloh je stanovena správně a přiměřeně očekávané roční ceně služby podle odst. 6 a že cenu služeb řádně vyúčtoval podle odstavce 4.

(11) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem na vrácení vyúčtovaného přeplatku nebo zaplacení vyúčtovaného nedoplatku jinak, jsou povinni vzájemně se vypořádat do 30 dnů od uplynutí lhůty k vyúčtování uvedené v odstavci 9.

(12) Ustanovení týkající se

- a) nájemců se vztahují i na vlastníky bytů,⁷⁾ případně uživatele bytů na základě jiného právního důvodu, pokud užívají byty v domě alespoň s jedním pronajatým bytem,
- b) pronajímatele, se vztahují i na osobu pověřenou správou společných částí domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,⁸⁾ popřípadě domu jako celku, pověřenou zajišťováním služeb poskytovaných s užíváním bytu v domě alespoň s jedním pronajatým bytem

platí přiměřeně i pro rodinné domy uvedené v § 5 odst 5, písm. b).

§ 4

Změna nájemného

(1) Návrh na úpravu nájemného jsou pronajímatel i nájemce povinni předložit druhé straně písemně. Návrh musí obsahovat výši nově navrhovaného nájemného, datum, od kterého má být nájemné upraveno, a zdůvodnění požadované úpravy nájemného.

(2) Nájemce nebo pronajímatel jsou povinni do 30 dnů po obdržení návrhu podle odst. 1 písemně oznámit navrhovateli své stanovisko. Pokud s předloženým návrhem vyjádří ve stanovené lhůtě nesouhlas, k dohodě o změně nájemného nedošlo. Pokud ve stejné lhůtě své stanovisko nesdělí, platí, že návrh byl přijat.

(3) Nedojde-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o nové výši nájemného má pronajímatel v bytech, ve kterých v nájemní smlouvě nejsou uvedeny zásady pro zvyšování nájemného, právo na jeho jednostranné zvýšení, jestliže

- a) nájemné nebylo nájemci zvýšeno po dobu 12 kalendářních měsíců bezprostředně předcházejících datu uvedenému v návrhu pronajímatele a
- b) navrhované zvýšení nájemného za byt nepřesahuje o více než 1 procentní bod průměrnou inflaci předchozího roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

(4) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné a to až na úroveň nájemného ve srovnatelném bytě po té, co nájemci uhradil prostředky, které nájemce vložil v míře nutné do úpravy bytu⁹⁾.

(5) Pronajímatel nemá nárok na zvýšení nájemného podle odst. 3 pokud z nicotných důvodů neudělí souhlas s výměnou bytu, o kterou žádá nájemce z důvodů, aby se zlepšila jeho bytová situace, zejména přiměřenost bytu k velikosti a finančním možnostem jeho domácnosti.

(6) Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí obsahovat novou výši nájemného, datum od kterého má být nájemné zvýšeno a zdůvodnění požadovaného zvýšení nájemného, včetně způsobu jeho výpočtu.

(7) Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného podle odst. 6, 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.

§ 5

Věcně usměrňované nájemné

(1) Věcně usměrňované nájemné¹⁰⁾ je nájemné v bytech

- a) pronajatých fyzickým osobám, které jsou společníky nebo členy právnické osoby vzniklé za účelem nabytí vlastnictví domu s těmito byty,
- b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené v družstevní bytové výstavbě s pomocí poskytovanou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě,¹¹⁾
- c) bytových družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva,¹²⁾
- d) jejichž výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejich financování byly použity veřejné prostředky.

(2) Věcně usměrňované nájemné zahrnuje pouze ekonomicky oprávněné náklady a tvorbu zdrojů k jejich krytí a částky, potřebné ke splácení úvěru, jde-li o byty postavené se zvýhodněnou úvěrovou pomocí, a nezahrnuje zisk (dále jen „ekonomicky oprávněné náklady“). O výši zvyšujících a snižujících položek k ekonomicky oprávněným nákladům rozhoduje příslušný orgán vlastníka domu.

(3) Ekonomicky oprávněnými náklady jsou

- a) náklady na opravy a údržbu bytu a domu,
- b) náklady na správu domu a činnost právnické osoby uvedené v odstavci 1 písm. a) až c) ve výši, kterou stanoví nejvyšší orgán této právnické osoby,
- c) úroky z investičních a provozních úvěrů týkajících se domu,
- d) náklady na pojištění domu,
- e) odpisy ve výši 1,5 % z pořizovací ceny domu nebo bytu, včetně vybavení bytu,
- f) daň z nemovitostí týkající se domu,
- g) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu.

(4) U bytů uvedených v odstavci 1 písm. b) se za ekonomicky oprávněné náklady považují i splátky dlouhodobého investičního úvěru¹³⁾ a dalších investičních a provozních úvěrů použitých k financování upravených nákladů týkajících se domu a nepovažují odpisy.

(5) Ustanovení o nájemném z bytů bytových družstev postavených v družstevní bytové výstavbě platí i

- a) pro byty postavené v družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb, vzniklo-li ve prospěch bytového družstva, popřípadě jeho právního nástupce, věcné břemeno podle zvláštního právního předpisu,¹⁴⁾
- b) pro rodinné domy¹⁵⁾ ve vlastnictví bytových družstev, postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytovanou družstevní bytové výstavbě.

(6) Roční náklady uvedené v odst. 2 se rozpočítávají, není-li v odstavcích 7 až 9 stanoveno jinak,

1. u bytů uvedených v odst. 1 písm. a) až c) podle poměru podlahové plochy bytu
 1. k celkové podlahové ploše všech bytů v domě užívaných společně, nejde-li o byty bytových družstev postavené v družstevní bytové výstavbě a byty lidových bytových družstev,
 2. k celkové podlahové ploše všech bytů v domě u bytů bytových družstev postavených v družstevní bytové výstavbě [odst. 1 písm. b)] a u bytů lidových bytových družstev [odst. 1 písm. c)],
2. u bytů uvedených v odst. 1 písm. d) k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v domě.

(7) Roční ekonomicky oprávněné náklady uvedené v odst. 3 písm. b) se rozpočítávají na byt.

(8) U bytů bytových družstev postavených v družstevní bytové výstavbě se splátky úvěrů a úroky z nich (dále jen „úvěr“) rozpočítávají podle výše úvěru připadající na jednotlivý byt podle zvláštního právního předpisu,¹³⁾ upravujícího rozdělení rozpočtových nákladů bytového domu a zdrojů jejich krytí.

(9) O rozpočítání nákladů na údržbu, opravy a výměny rozvodů vody a odvodů odpadních vod v domě, pořízení, výměnu a ověřování bytových měřidel vody, přístrojů regulujících dodávku tepelné energie konečnému spotřebiteli a indikátorů nebo měřičů tepla, pořízení a opravy společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a listovních schránek, může nejvyšší orgán právnické osoby uvedené v odst. 1 písm. b) rozhodnout jinak, než je uvedeno v odst. 6.

§ 6

Přechodné ustanovení

(1) Nájemné z bytu, které bylo ke dni 17. prosince 2002 regulováno maximální cenou a po 19. březnu 2003 do účinnosti tohoto zákona nebyla sjednána jeho změna nebo bylo zvýšeno jednostranně podle zákona č. 107/2006 Sb., může pronajímatel bez souhlasu nájemce zvýšit jednou ročně od 1. ledna 2010 a od 1. ledna 2011, popřípadě později v těchto rocích, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, nejvýše vždy až o 4 Kč/m²/měsíčně, maximálně však na hodnotu 32 Kč/m²/měsíčně. Postup podle § 4 odst. 3 se v tomto případě použije až od 1. ledna 2012. Pokud však je u těchto bytů nájemné v roce 2009 vyšší nebo dosáhne uvedené hodnoty později, postupuje se podle § 4 odst. 3 od 1. ledna 2010, resp. od 1. ledna roku 2011.

ČÁST DRUHÁ ZRUŠOVACÍ OPATŘENÍ

§ 7

V zákoně č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytů a o změně zákona č. 40/1994 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se část první, obsahující § 1 až § 4, včetně poznámky pod čarou a přílohy k zákonu č. 107/2006 Sb., zrušují.

ČÁST TŘETÍ

ÚČINNOST

§ 8

Tento zákon nabývá účinnosti dne 1. června 2009.

¹⁾ § 696 odst. 1 občanského zákoníku

²⁾ § 121 odst. 2 občanského zákoníku

³⁾ § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁾ Např. vyhláška č. 224/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa, a vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele

⁵⁾ Cenový výměr MF č. 01/2003 Sb., kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

⁶⁾ Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

⁷⁾ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), znění pozdějších ve předpisů

⁸⁾ Např. § 4 odst. 2 písm. h) a § 9 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

⁹⁾ § 7 a § 8 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

¹⁰⁾ Např. § 6 a 6a) vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

¹¹⁾ Např. vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů, nařízení vlády č. 465/2005 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení zákona o podpoře výstavby družstevních bytů.

¹²⁾ Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb. a následující předpisy.

¹³⁾ Např. § 7 a 8 vyhlášky č. 136/1985 Sb., Výnos č. 78/1991 Sb., o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu, ve znění vyhlášky č. 85/1997 Sb.

¹⁴⁾ § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb.

¹⁵⁾ § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb.

Důvodová zpráva

Obecná část:

Zákon vychází důsledně ze zásady dohody při uzavírání nájemní smlouvy. Řeší nájemné a platby za služby spojené s bydlením obecně, ve všech typech nájemního bydlení. Aby mohl vyřešit i praktický postup při placení záloh a vyúčtování všech plateb, které s bydlením v nájemním domě existují, stanoví konkrétní zásady a termíny, pro které v současnosti jiné platné předpisy neexistují. Děje se tak přitom v úrovni dostatečně obecné, která vyžaduje jednotný postup pro celý dům a odpovídá jinak dosavadní praxi.

Zákon upravuje postup pro předkládání návrhů na úpravu nájemného, na jeho zvyšování i snižování, a to pro pronajímatele i nájemce bytu.

Zákon nově stanoví možnosti a úpravu jednostranného zvyšování nájemného, které vychází z předpokladu, že nájemné, placené dlouhodobě v družstevních domech a v bytech ve vlastnictví, pokrývá náklady na provoz a správu domu. Návrh má v tomto směru platnost trvalou, není omezen jen na přechodné období.

Zákon nevyvolá žádné nové požadavky na státní rozpočet. Předpokládat lze naopak úsporu nákladů na výplaty sociálních dávek na bydlení hlavně ve velkých městech, pokud by v nich nájemné stouplo na maximální výši tak, jak povoluje současný zákon č. 107/2006 Sb.

Zákon nevyvolá žádné nové požadavky na rozpočty krajů, protože hospodaření s byty se jich týká jen omezeně. Pokud jde o chráněné bydlení, nijak se nemění současné předpisy.

Zásadní význam má zákon pro **příjem obecních rozpočtů** tam, kde obce vlastní nájemní bytové domy. Lze předpokládat, že nevzroste dramaticky počet neplatičů, protože navržené tempo zvyšování nájemného je ještě v možnostech místních domácností. Výše prostředků pro údržbu obecního majetku tak bude jednoznačně vyšší.

Zákon není v rozporu s právem EU a je v souladu s ústavním pořádkem České republiky a s mezinárodními smlouvami o občanských a sociálních právech, k jejichž dodržování se Česká republika zavázala, např. s Deklarací o pokroku a rozvoji v sociální oblasti (OSN, 1969) a se závazky ČR podle Mezinárodního paktu o občanských a politických právech (v ČR platný od 23. 3. 1976). Sféra bydlení je přitom v okolních státech řešena různě, vždy však s určitou ochranou bytů i nájemců. Tím, že na celém území České republiky by nájemné dosáhlo během krátké doby ve všech místech České republiky výše nákladového nájemného, odpadl by argument některých majitelů domů, že na nájemníky ve svých bytech doplácují.

Zásadní odlišnosti od dosavadní právní úpravy:

Důvodem k předložení návrhu zcela nového zákona je absence předpisu o sjednávání nájemného. Jeho vydání předpokládá občanský zákoník v § 696. Dále je třeba reagovat po dvouletých zkušenostech se zákonem o jednostranném zvyšování nájemného, tak aby:

- a) Nájemné v Praze, Brně a dalších velkých městech, které je již dnes ziskové, se nezvyšovalo na hodnoty, které by byly mimo dosah místních domácností. Přitom je třeba vzít v úvahu, že tato města stále ještě odstraňují leckdy skutečně zanedbanou údržbu (včetně nutné ochrany před ztrátami tepla z bytů) a i zde reálně hrozí, že by zastupitelstva mohla navrhnout hromadný prodej bytů. Pak by nájemci museli splácet mnohem větší částky než jen zvýšené nájemné, přičemž by nezískali žádnou novou hodnotu ani jistotu, která se týká bydlení. Naopak by na ně byla přenesena sociální zátěž se zajištěním bydlení. Mnozí z klasických nájemníků na družstevní nebo vlastnické bydlení, které by jim bylo vnuceno, nejsou připraveni. Naopak, nájemci, kteří mají možnost bydlet jinde, získají přitom velký majetkový prospěch, pokud svůj, dříve nájemní byt, snadno prodají.
- b) Byla odstraněna vada zákona č. 107/2006 Sb., podle níž by nájemné v některých malých městech nebylo možné zvýšit na úroveň nákladového nájemného v bytových družstvech. To dosahuje hodnot 24 až 32 Kč/m²/měsíčně. Je nasnadě, že obce či města by měla snahu, kdyby tomu tak nebylo, se svých bytů zbavovat, aby na ně nedopláceli ostatní občané z obecního rozpočtu. Návrh proto předpokládá, že v letech 2010 a 2011 bude možné nájemné zvýšit ještě dvakrát, v každém roce jednou, vždy však nejvýše jen o 4 Kč/m²/měsíčně, maximálně však do hodnoty 32 korun z metru čtverečního měsíčně.
- c) Byla odstraněna nespravedlnost v zákoně č. 107/2006 Sb., kdy jsou za byty nejvyšší kategorie považovány i byty, které si nájemci upravili na vlastní náklady. Zvýšení nájemného na úroveň srovnatelného bytu bude možné až po ocenění a úhradě vložených nákladů.
- d) Nebylo bez důvodu nebo z důvodů nízkých bráněno výměně bytu, pokud stávající byt je pro nájemce nepřiměřený velikostí a finančně neúnosný.

Jednostranné zvyšování nájemného v bytech, ve kterých nejsou zásady pro zvyšování nájemného uvedeny v nájemní smlouvě, je, na rozdíl od současného stavu, umožněno i po skončení přechodného období. Jeho míra je však odvozena od dosažené inflace.

Zákon zahrnuje nájemné z bytů obecně. Dále obsahuje principy, jak sjednávat a upravovat výši úhrady a záloh za služby spojené s bydlením. To dosavadní zákon vůbec neřešil.

Zvláštní část:

K § 1:

Je definován rozsah působnosti zákona tak, aby obsáhl nájemné z bytů ve všech jeho formách, upravil úhrady za služby spojené s bydlením a určil, za jakých podmínek může pronajímatel jednostranně měnit některé součásti nájemní smlouvy.

K § 2:

Obsahuje definice pojmů, se kterými se pracuje. Základem je určení definice podlahové plochy bytu.

K § 3:

Platby za služby spojené s bydlením se vztahují na všechny nájemce, ale i na vlastníky bytů v domech, kde existují současně i byty nájemní.

K § 4:

Obecně je stanoveno, že nájemné a jeho změna se sjednává dohodou. Jsou uvedeny zásady pro její uzavření. Uvedený postup je závazný pro pronajímatele i nájemce a týká se návrhů na zvyšování i snižování nájemného.

Dohodnuté nájemné, pokud není v nájemní smlouvě sjednána dohoda o jeho změnách, je možné jednostranně zvyšovat vždy pouze jednou ročně úměrně inflaci. Hodnota jednoho procentního bodu navíc pak zohledňuje půlroční skluz, se kterým je informace o míře inflace zveřejňována. Po vyrovnání nákladů, které vložil nájemce do úpravy bytu, je možné zvýšení nájemného až na jeho hodnotu obvyklou v bytě vyšší kvality. Naopak, při nesouhlasu z nicotných důvodů s výměnou bytů, jejíž potřeba byla vyvolána omezenými finančními možnostmi žadatele, není možné nájemné dále jednostranně zvyšovat. Je uvedena lhůta, po kterou může nájemce požádat soud, aby ve sporných případech rozhodl.

K § 5:

Jsou uvedeny zásady pro stanovení věcně usměrňovaného (nákladového) nájemného v bytech bytových družstev a společenství. Aniž by bylo vstupováno do rozhodování samosprávných orgánů je uvedeno i rozúčtování nákladů na opravy a modernizaci bytových domů a zařizovacích předmětů, pokud by nedošlo k jiné dohodě.

K § 6:

Předpokládá se, že v domech, kde bylo nájemné zvýšeno jednostranně zákonem č. 107/2006 Sb., bude možné ještě jeho další zvýšení tak, aby na celém území státu dosáhlo během dalších dvou roků nákladového nájemného bytových družstev.

K § 7:

Je zřejmé, že text nového zákona m.j. nahrazuje část první zákona č. 107/2006 Sb., která má platnost omezenou pouze do roku 2010. Zvyšování nájemného podle citovaného zákona již na mnoha místech a u většiny nájemních bytů v ČR dosáhlo hodnot, které vysoce převyšují nákladové nájemné. Je proto navrženo uvedenou část zákona č. 107/2006 Sb. zrušit.

K § 8:

Účinnost zákona se navrhuje tak, aby již v roce 2010 nebylo zvyšováno nájemné podle zákona 107/2006 Sb.

Milada Halíková, v.r.

Miroslav Opálka, v.r.

Platné znění zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s vyznačením navržených změn:

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

~~ZÁKON O JEDNOSTRANNÉM ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO Z BYTU~~

~~§ 1~~

~~Předmět úpravy~~

~~(1) Tento zákon upravuje postup při jednostranném zvyšování nájemného z bytu (dále jen "nájemné").~~

~~(2) Tento zákon se nevztahuje na nájemné v bytech~~

~~a) pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty,~~

~~b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů,~~

~~c) bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů,~~

~~d) jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace,~~

~~e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.~~

~~§ 2~~

~~Základní pojmy~~

~~Pro účely tohoto zákona se rozumí~~

~~a) nájemným cena za užívání pronajatého bytu,~~

~~b) aktuálním nájemným za 1 m² podlahové plochy bytu pro konkrétní byt podíl placeného nájemného, bez úhrady za vybavení bytu, a podlahové plochy bytu,~~

~~c) cílovou hodnotou měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu takové nájemné, kterého může být dosaženo při jednostranném zvyšování nájemného nejdříve k 1. lednu 2010,~~

~~d) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství¹⁾, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou~~

~~—místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává
—pouze jednou polovinou;~~

~~—e) bytem se sníženou kvalitou byt bez ústředního vytápění a s částečným
—nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního
—vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním
—bez základního příslušenství;~~

~~—f) základním příslušenstvím koupelna nebo koupelnový, popřípadě
—sprehový kout a splachovací záchod; základní příslušenství se považuje
—za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce
—bytu, g) ústředním vytápěním vytápění zdrojem tepla, který je umístěn
—mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně
—sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo
—plynové vytápění.~~

~~—§ 3~~

~~—Jednostranné zvýšení nájemného~~

~~—(1) Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem lze uplatnit v
—období, které začíná dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a končí dnem
—31. prosince 2010.~~

~~—(2) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát
—ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě
—později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna
—daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak.~~

~~—(3) Jednostranné zvýšení nájemného v každém vymezeném období 12 měsíců
—nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený
—pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m² podlahové
—plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného
—za 1 m² podlahové plochy bytu.~~

~~—(4) Způsob výpočtu cílových hodnot měsíčního nájemného za 1 m²
—podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného je
—uveden v příloze k tomuto zákonu.~~

~~—(5) Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít
—písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena
—výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného.~~

~~—(6) Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v
—oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního
—měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení
—nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na
—určení neplatnosti zvýšení nájemného.~~

~~—§ 4~~

~~—Zmocňovací ustanovení~~

~~—Ministerstvo pro místní rozvoj vyhláší a zveřejní formou sdělení ve~~

~~—Sbírce zákonů vždy s účinností od 1. července kalendářního roku~~

~~—a) základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytů vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí,~~

~~—b) cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vypočtené podle vzorce uvedeného v příloze k tomuto zákonu, a to v členění podle velikostních skupin obcí za jednotlivé kraje, v případě hlavního města Prahy a Brna v členění na části města,~~

~~—c) maximální přírůstky měsíčního nájemného vypočtené podle vzorce uvedeného v příloze k tomuto zákonu,~~

~~—d) územní rozčlenění obcí seskupením katastrálních území převzaté z členění používaného pro účely oceňování majetku,~~

~~—e) rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel,~~

~~—f) postup při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt.~~

ČÁST DRUHÁ

Změna občanského zákoníku

§ 5

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 58/1969 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., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 278/2004 Sb., zákona č. 480/2004 Sb., zákona č. 554/2004 Sb., zákona č. 359/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb. a zákona č. 57/2006 Sb., se mění takto:

1. § 685 zní:

"§ 685

(1) Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává

nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele.

(2) U družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva.

(3) Nájem bytu je chráněn; pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.

(4) Zvláštní zákon stanoví, co se rozumí služebním bytem, bytem zvláštního určení a bytem v domě zvláštního určení a za jakých podmínek lze uzavřít nájemní smlouvu u služebního bytu, u bytu zvláštního určení a u bytu v domě zvláštního určení."

2. Za § 686 se vkládá nový § 686a, který zní:

"§ 686a

(1) Pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Pronajímatel uloží složené peněžní prostředky na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu.

(2) Výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

(3) Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení úhrady podle odstavce 1. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.

(4) Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány podle odstavce 3, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

(5) Na vyplacení peněžních prostředků ze zvláštního účtu má jinak právo strana, které svědčí rozhodnutí soudu nebo jiného veřejného úřadu se stejnými účinky.

(6) Na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2).".

3. § 687 zní:

"§ 687

(1) Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

(2) V nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností.

(3) Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.

(4) Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva.".

4. § 689 zní:

"§ 689

(1) Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

(2) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

(3) Nesplní-li nájemce povinnost podle odstavce 2 ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b).".

5. § 696 zní:

"§ 696

(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.

(2) Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis."

6. V § 706 odstavec 1 zní:

"(1) Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt."

7. V § 706 se za odstavec 1 vkládá nový odstavec 2, který zní:

"(2) Nájemci (společnými nájemci) se stávají také vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Jde-li o vnuky nájemce, může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. Jde-li o osoby, které nájemce do bytu přijal až po sjednání nájemní smlouvy, vztahuje se na tyto osoby ustanovení věty první pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli; to neplatí, jde-li o vnuky nájemce."

Dosavadní odstavec 2 se označuje jako odstavec 3.

8. § 708 zní:

"§ 708

Ustanovení § 706 odst. 1 a 2 a § 707 odst. 1 platí i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost."

9. § 710 zní:

"§ 710

(1) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.

(2) V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

(3) V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby.

(4) Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele.

(5) Přestane-li nájemce bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, vykonávat z vážného důvodu na své straně tyto práce, změní se nájem tohoto bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat.

(6) Za vážný důvod na straně nájemce se považuje zejména splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn."

10. § 711 zní:

"§ 711

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně.

(2) Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;

b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;

c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;

e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

(3) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2), poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit

nájemci odpovídající bytovou náhradou.

(4) Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

(5) Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu."

11. Za § 711 se vkládá nový § 711a, který zní:

"§ 711a

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu v těchto případech:

a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;

b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;

c) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;

d) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

(2) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2).

(3) V případě výpovědi dané z důvodů uvedených v odstavci 1 písm. a), c) a d) je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.

(4) Jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem podle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu.

(5) Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který

byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu.

(6) Nájemce je povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování."

12. V § 712 odstavec 2 zní:

"(2) Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. a), b), c) a d), má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. b) a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování."

13. V § 712 odst. 5 se věta první nahrazuje větou

"Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší."

14. V § 712 odst. 5 větě druhé se za slova "může soud" vkládají slova "na návrh nájemce", na konci se tečka nahrazuje středníkem a doplňují se slova "v těchto případech může být bytová náhrada poskytnuta i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt."

15. § 714 zní:

"§ 714

Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v § 712 odst. 2 a 3, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5. Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po

vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva."

16. § 718 zní:

"§ 718

Je-li nájemce povinen se z obytné místnosti vystěhovat, stačí mu poskytnout náhradní ubytování, pokud nájemní smlouvou nebylo účastníky dohodnuto něco jiného. V případě, že nájem obytné místnosti skončil z důvodů, pro které lze vypovědět nájem bytu podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší."

17. § 719 zní:

"§ 719

(1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce podle § 711 odst. 2 písm. b). Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu. Nebylo-li dohodnuto jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodů ve lhůtě podle § 710 odst. 2.

(2) Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu. Byl-li podnájem sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby.

(3) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem."

§ 6

Přechodná ustanovení k části druhé

(1) Ustanovení § 706 odst. 2 věta třetí se u nájemních smluv, které byly uzavřeny před účinností tohoto zákona, nevztahuje na osoby, které nájemce přijal do společné domácnosti před účinností tohoto zákona.

(2) Výpovědi nájmu bytu podané před účinností tohoto zákona podle § 711 se řídí dosavadními právními předpisy.

(3) Ustanovení § 719 odst. 1 věta třetí se vztahuje na podnájemní smlouvy uzavřené po účinnosti tohoto zákona.

ČÁST TŘETÍ

PŘECHODNÉ USTANOVENÍ

§ 7

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.

ČÁST ČTVRTÁ

ÚČINNOST

§ 8

(1) Tento zákon nabývá účinnosti dnem 31. března 2006.

(2) Část první tohoto zákona pozbývá platnosti dnem 31. prosince 2010.

Zaorálek v. r.

Klaus v. r.

Paroubek v. r.

Příl.

~~Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného~~

~~Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m² se vypočítá podle vzorce~~

~~$CN = 1/12 * p * ZC$~~

~~kde:~~

~~CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu,~~

~~ZC je základní cena za 1 m² podlahové plochy bytu,~~

~~p je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu;~~

~~p má hodnotu:~~

~~a) $p = 0,026$ u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,~~

~~b) $p = 0,0325$ u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,~~

- ~~—e) $p = 0,041$ u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,~~
- ~~—d) $p = 0,045$ u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou,~~
- ~~—e) $p = 0,029$ u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,~~
- ~~—f) $p = 0,0365$ u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,~~
- ~~—g) $p = 0,046$ u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,~~
- ~~—h) $p = 0,05$ u všech ostatních bytů~~
- ~~—Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v % se vypočítá podle vzorce~~
- ~~—kde:~~
- ~~—MP je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,~~
- ~~—CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²,~~
- ~~—AN je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²,~~
- ~~—k je pořadový rok v rámci platnosti části první zákona, přičemž k=1 pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007, k=2 pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008, k=3 pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, k=4 pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.~~
- ~~—1) § 121 odst. 2 občanského zákoníku.~~