

Parlament České republiky
POSLANECKÁ SNĚMOVNA
2005
4. volební období

výbor pro veřejnou správu, regionální rozvoj a životní prostředí

PODVÝBOR PRO BYTOVOU POLITIKU

U s n e s e n í č. 29

z 19. schůze ze dne 30. listopadu 2005

**Vládní návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu,
sněmovní tisk 1059.**

Podvýbor pro bytovou politiku na své 19. schůzi po odůvodnění Mgr. Radko Martínka, ministra pro místní rozvoj, po zpravodajské zprávě poslance Evžena Snítileho a po rozpravě přijal usnesení, kterým:

- I. doporučuje** výboru pro veřejnou správu, regionální rozvoj a životní prostředí projednat a schválit sněmovní tisk 1059 ve znění komplexního pozměňovacího návrhu:

Komplexní pozměňovací návrh

ZÁKON

ze dne 2005

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

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 1m² 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, lodžií 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 sprchový 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

¹⁾ § 121 odst. 2 občanského zákoníku.

Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlašuje a zveřejňuje 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 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., nálezů 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. § 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 šestinásobek 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. 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.“.

7. V § 706 odstavec 1 zní:

„(1) Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávající 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.“.

8. 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.

9. § 708 zní:

”§ 708

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

10. § 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.”.

11. § 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, výjma 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 náhradu.

(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.“.

12. Za § 711 se vkládá nový § 711 a, 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, 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, popř. 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 tato 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. Byli-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 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, s výjimkou části druhé, pokud jde o § 696a odst. 1 písm. a) a c), § 696a odst. 2 a 3 a § 696b, které nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2011; § 696a odst. 1 písm. b) nabývá účinnosti dnem 31. prosince 2011.

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

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 1 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,

c) $p = 0,041$ 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

$$MP = ({}^{4-k+1}\sqrt{CN/AN} - 1) * 100,$$

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.

- II. p o v ě ř u j e** předsedu podvýboru, aby s tímto usnesením seznámil výbor pro veřejnou správu, regionální rozvoj a životní prostředí.

Evžen **S n í t í l ý v.r.**
zpravodaj

Mgr. Zdeňka **H o r n í k o v á v.r.**
ověřovatel

Ing. Miroslav **V á ň a v.r.**
předseda podvýboru