

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY
Poslanecká sněmovna
2010
VI. volební období

218

Návrh

poslanců Lubomíra Zaorálka, Ladislava Šincla, Jana Látky,
Bohuslava Sobotky a dalších

na vydání

zákona

**o v místě a čase obvyklém nájemném z bytu
(zákon o nájemném)**

ZÁKON

ze dne 2010

o v místě a čase obvyklém nájemném z bytu (zákon o nájemném)

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

§ 1

Předmět úpravy

Tento zákon upravuje některá pravidla pro zjištění v místě a čase obvyklého nájemného při nájmu bytu a způsob změny jeho výše, nedojde-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě.

§ 2

Základní pojmy

Pro účely změny výše nájemného postupem podle 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) základní hodnotou měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu nájemné, kterého bylo dosaženo při jednostranném zvyšování nájemného na základě zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, ve znění pozdějších předpisů.

§ 3

Změny výše nájemného

(1) Nájemné lze kdykoliv zvýšit nebo snížit písemnou dohodou pronajímatele s nájemcem.

(2) Nedošlo-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o zvýšení nájemného, lze nájemné jednostranně zvýšit na úroveň nájemného v místě a čase obvyklého pouze rozhodnutím soudu na návrh pronajímatele za podmínek a způsobem stanovených tímto zákonem.

(3) Nedošlo-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o snížení nájemného, lze nájemné jednostranně snížit na úroveň nájemného v místě a čase obvyklého pouze rozhodnutím soudu na návrh nájemce za podmínek a způsobem stanovených tímto zákonem.

(4) Odstavce 2 a 3 se nepoužijí na změny výše nájemného v bytech:

- a) pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty,
- b) bytových družstev, které jsou v nájmu jejich členů,

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

(5) Výši nájemného lze změnit rozhodnutím soudu podle odst. 2 nebo 3 po uplynutí dvou let od poslední změny výše nájemného. Nájemce je povinen platit soudem stanovené nájemné ode dne právní moci rozhodnutí soudu.

(6) Žalobce k žalobě přikládá opis platné nájemní smlouvy nebo jiného dokladu prokazujícího výši aktuálního nájemného a nově navrženou výši nájemného, které se žalobce domáhá. Tím není dotčeno právo navrhopvat i další důkazy svědčící o nezbytnosti změny výše nájemného.

§ 4

Nájemné v místě a čase obvyklé

(1) Nájemné v místě a čase obvyklé je aktuální nájemné, za které jsou pronajímány byty srovnatelné velikosti, vybavení a polohy v obci nebo její části v posledních čtyřech letech. Způsob zjištění výše takového nájemného stanoví vláda nařízením.

(2) Stanovení výše nájemného soudem na úroveň nájemného v místě a čase obvyklého nesmí překročit 15 % základní hodnoty dosud placeného aktuálního nájemného, s výjimkou případů hodných zvláštního zřetele, zejména prokázané nezbytnosti nutných a havarijních oprav v domě nebo bytě, které nevznikly zanedbáním povinnosti pronajímatele udržovat dům a byt ve stavu schopném řádného užívání.

§ 5

Zmocňovací ustanovení

Vláda stanoví nařízením vždy na dobu dvou let způsob zjištění nájemného v místě a čase obvyklého. Nařízení vlády obsahuje zejména:

a) cenovou mapu výše aktuálního nájemného v místě a čase obvyklého vycházející ze zjištění skutečné výše nájmu v místě a čase v dané obci nebo její části na základě statistického šetření Českého statistického úřadu,

b) vzorec pro výpočet výše měsíčního nájemného v místě a čase obvyklého za 1m² podlahové plochy domu, a to pro jednotlivé obce a kraje v členění podle velikostních skupin obcí, v případě hlavního města Prahy a statutárního města Brna v členění na městské části,

c) vzorec pro výpočet koeficientu vyjadřujícího maximální přírůstek měsíčního nájemného,

d) postup při vyhledávání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt.

§ 6

Přechodná ustanovení

(1) 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.

(2) Podle tohoto zákona lze změnit výši nájemného, dohodnutého nebo stanoveného ke dni účinnosti tohoto zákona, nejdříve od 1. ledna 2012, nestanoví-li zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, ve znění zákona č. 150/2009 Sb., nebo tento zákon jinak.

(3) Pronajímatel může podat žalobu o zvýšení nájemného v obcích a městech stanovených v § 3 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, ve znění zákona č. 150/2009 Sb., nejdříve po skončení platnosti části první zákona o jednostranném zvyšování nájemného. Posledním jednostranným zvýšením nájemného počíná běžet lhůta podle § 3 odst. 5.

(4) Je-li jediným příjmem nájemce nebo všech společných nájemců starobní nebo invalidní důchod, je pronajímatel oprávněn do 31. prosince 2016 jednostranně zvýšit nájemné, a to pouze jedenkrát za dva roky počínaje dnem účinnosti tohoto zákona vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku o částku vypočtenou násobkem aktuálního nájemného a koeficientem míry inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a vyhlášena pro daný rok Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného podle § 3 odst. 2 se v tomto případě nepřipouští.

§ 7 Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Obecná část

Zhodnocení platného právního stavu

Způsob výpočtu nájemného v bytech občanský zákoník neupravuje. V § 686 odst. 1 pouze stanoví, že nájemní smlouva musí obsahovat mj. způsob výpočtu nájemného nebo jeho výši.

Právní úprava obsažená v § 696 odst. 1 občanského zákoníku od 1. 1. 1992 do 31. 3. 2006 stanovila: „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 právní předpis.“

Tímto právním předpisem byla do konce roku 2001 vyhláška 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 vyhl. 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 Ústavním soudem. Také tyto předpisy byly nálezem Ústavního soudu, vyhl. 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 stanoví cenové moratorium nájemného z bytů. Také tento právní předpis byl nálezem Ústavního soudu, vyhl. pod č. 84/2003 Sb. zrušen jako neústavní.

Výše nájemného při svobodném sjednávání podmínek nové nájemní smlouvy není nijak omezena a je výsledkem nabídky volných nájemních bytů a poptávky po nich na místním trhu s nájemními byty. Po nabytí vykonatelnosti nálezu Ústavního soudu vyhl. pod č. 84/2003 Sb., tj. od 20. 3. 2003, lze svobodně sjednávat také změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu. I přes tuto skutečnost je nájemné v bytech v případě „běžících nájmu“, tj. nájemních smluv uzavřených před vykonatelností uvedeného nálezu Ústavního soudu, stále mylně vnímáno jako nájemné plně regulované. To je dáno zejména neochotou většiny nájemců přistoupit na dohodu o zvýšení nájemného.

K zásadní změně došlo přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který umožnil postupné „narovnání“ nájemních vztahů. Zákon napravit neústavní

stav popsany několika nálezy Ústavního soudu a především vytvořil v průběhu šestiletého období podmínky pro následné efektivní využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn. Platnost části první tohoto zákona však pro většinu obcí k 31. 12. 2010 končí (s výjimkou obcí a měst uvedených v § 3 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb., kde k tomu dojde k 31. 12. 2012).

Částí druhou zákona č. 107/2006 Sb. byl současně novelizován občanský zákoník a bylo změno i jeho shora uvedené ustanovení § 696 odst. 1, které zní: „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.”.

Od počátku účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. (31. 3. 2006) je tedy zásadním způsobem určení výše nájemného z nájmu bytu dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem, která může být vyloučena, resp. omezena jen tehdy, pokud by to stanovil občanský zákoník nebo jiný právní předpis. V současné době však neexistuje žádný zvláštní právní předpis, který by určoval způsob výpočtu nájemného v bytech po skončení platnosti části první zákona č. 107/2006 Sb., a nestanoví tak ani samotný občanský zákoník.

To platí i pro cenovou regulaci nájemného v bytech bytových družstev zřízených po roce 1958, které byly postaveny s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. Tato regulace byla dosud upravena vyhláškou Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájmem z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, která však byla vyhláškou č. 301/2010 Sb. s účinností od 1. ledna 2011 bez náhrady zrušena.

Sjednávání nájemného se tak bude od 1. ledna 2011 ve všech bytech (vyjma bytů ve městech uvedených v § 3 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb.) řídit jen dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem uzavíranou podle § 696 odst. 1 občanského zákoníku a podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Postup podle zákona o cenách platí mj. i „pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem, včetně užívacích práv k nemovitostem” (§ 1 odst. 3). Tento zákon se tudíž vztahuje i na nájemné v bytech. Vzhledem k tomu, že v důsledku výše popsaných skutečností však v současnosti absentuje obecná právní úprava stanovící způsob výpočtu nájemného, jehož regulaci umožňuje zákon o cenách z důvodů stanovených v jeho § 1 odst. 6 (např. vyžaduje-li to mimořádná tržní situace), je nájemné v bytech cenou sjednávanou (§ 2 zákona o cenách), a nikoli cenou regulovanou (§ 3 a násl. zákona o cenách).

Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy jako celku

Již po 31. prosinci 2010 bude scházet právní předpis, který by umožnil, s výjimkou případů, kdy dojde mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o výši nájemného, řešit spory vzniklé z popsaného stavu.

Přitom se v současnosti vyskytují mnohočetné případy (bylo jich registrováno až 60.000), kdy pronajímatelé, vědomi si absence právní úpravy od 1. ledna 2011, vyzývají nájemce k dohodám o změně výše nájemného a uvádějí, že v souladu s nálezem Ústavního soudu musejí obecné soudy rozhodovat o změnách výše nájemného i za tohoto stavu. Opírají se přitom o tvrzení, že dochází k ukončení regulace (v roce 2010) a z toho dovozují, že je třeba stanovit novou výši nájemného. V souladu se zákonem vyzývají nájemníky k dohodě o

změně smlouvy, jejíž návrh jim rozesílají. Navrhují, aby takto uzavřená dohoda měla přednost před jakoukoliv budoucí právní úpravou, pokud k jejímu schválení dojde. Navrhují např. zvýšení nájemného ve třech etapách po uplynutí roční lhůty (výška bývá sdělena individuálně, ale jde řádově o desítky procent), po uplynutí tohoto období upravují výši nájemného pouze o úředně stanovenou míru inflace, a to vždy k 1. lednu běžného roku.

Uplynutím možnosti použít principu jednostranného zvyšování nájemného nastala obdobná situace jako v období po vykonatelnosti nálezu Ústavního soudu vyhl. pod č. 84/2003 Sb., až do přijetí zákona o jednostranném zvyšování nájemného. Od 1. ledna 2011 s výjimkou obcí a měst s tzv. „prodlouženou platností zákona“ absentuje jakákoliv právní úprava. Nedojde-li k dohodě, pak lze důvodně očekávat, že se pronajímatelé budou obracet na soud. Budou tak činit tak s odvoláním na nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 vyhl. pod č. 252/2006 Sb., v němž Ústavní soud uvedl, že obecné soudy, i přes absenci předvídané konkrétní úpravy, musí rozhodnout o výši nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách tak, aby nedocházelo k diskriminaci.

Tuto slovy Ústavního soudu „nosnou myšlenku“ pak tento soud zopakoval i v nálezu ze dne 6. 4. 2006 sp. zn. I. ÚS 489/05 (č. 80, sv. 41 Sb. n. u.), ve kterém dále uvedl: „*Není přípustné, aby soud odmítl rozhodnutí z důvodu „mlčení, nejasnosti či nedostatečnosti zákona“; takový případ by byl odmítnutím spravedlnosti - denegatio iustitiae. K tomuto závěru Ústavní soud dodává, že při rozhodování o výši nájemného bude obecný soud konstitutivním rozhodnutím (pro futuro) dotvářet objektivní právo (v tomto směru je správná premisa obvodního soudu, že se nelze domáhat zaplacení rozdílu mezi obvyklým a regulovaným nájemným za dobu minulou).“.* Ústavní soud dále uvedl, že již výrokem I nálezu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 „*byla zdůrazněna odpovědnost státu za újmu vzniklou nepřijetím předvídané právní úpravy. Z toho plyne, že pokud pronajímatelův důvodný nárok nebude v plné míře uspokojen, nezbude mu jiná cesta, než uplatnit vůči státu požadavek na náhradu škody.*“.

Dobou rozhodnou pro posuzování výše nájemného bude pro obecný soud vzhledem je konstitutivní povaze jeho rozhodnutí stav v době vyhlášení rozsudku (§ 154 odst. 1 občanského soudního řádu), takže lze předpokládat, že řada žalob bude podána již v prvních dnech roku 2011.

Za okolnost vhodnou zvláštního zřetele považují navrhovatelé skutečnost, že soud bude při použití § 125 občanského soudního řádu hodnotit veškeré důkazy předložené žalobcem. Pronajímatel s kvalitním právním zastoupením bude jistě schopen doložit řadu dokladů, kalkulací, údajů realitních kanceláří apod. Na rozdíl od pronajímatelů a nájemců, kteří tak kvalitními právními službami disponovat nebudou. Zejména mezi nájemci jsou mnohdy osoby starší, žijící jen z důchodů, které nemohou vždy dosáhnout účinné právní ochrany, čímž jim hrozí riziko nerovného postavení při jednání před soudem. Přitom dosud neexistuje objektivní zákonem stanovený postup zjištění nájemného v místě a čase obvyklého. Ostatně svěřit tuto otázku bez dalšího jen soudům, při absenci občanským zákoníkem předvídané právní úpravy - jak svou nečinností patrně zamýšlí učinit současná exekutiva - je neomluvitelné.

Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úprav

Předložený návrh zákona se vztahuje pouze na byty, u nichž po uplynutí čtyřletého, popř. šestiletého období, v němž bylo možno na základě zákona č. 107/2006 Sb. jednostranně

zvyšovat nájemné, bude uplatňována právní úprava nájemného jako ceny sjednávané, bez jakékoli regulace. Z tohoto důvodu se návrh zákona nevztahuje na níže uvedené skupiny bytů, v nichž nejde o nájemné jakožto cenu sjednávanou. Jde o:

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

- 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 zajistit finanční dostupnost tohoto bydlení,

- byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

Z působnosti návrhu zákona je také vyloučena úprava způsobu rozúčtování a úhrad nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytu i prostorů v domě.

Základní principy předloženého návrhu zákona

Po skončení platnosti části první zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, bude nadále platit, bude-li tento zákon přijat, následující postup:

Za základní nájemné (co do výše platby) se považuje reálně placené nájemné podle nájemní smlouvy ke dni účinnosti zákona. Tím je zohledněn princip postupného jednostranného zvyšování nájemného na základě zákona č. 107/2006 Sb. - základem je tedy takto dosažená úroveň nájemného. Od účinnosti předkládané právní úpravy bude platit zásada, že nájemné lze měnit jen způsobem, který upravuje navržený zákon, a to:

1. **Dohodou obou stran** o zvýšení nebo snížení nájemného. Dohoda v podobě smluvního dodatku k platné nájemní smlouvě musí být písemná.
2. **Jednostranným zvýšením** ze strany pronajímatele o index **valorizace** zjištěný nárůstem **indexu spotřebitelských cen** (rozdílem stavu k 1. lednu každého roku). Realizuje se jednostranným úkonem pronajímatele s účinností od 1. dne následujícího po jeho doručení.
3. **Rozsudkem soudu vydaným podle kritérií určených tímto zákonem.** Žádat zvýšení nájemného žalobou k soudu, resp. takto dosáhnout zvýšení nájemného **lze nejdříve po uplynutí 2 let od předchozí úpravy nájemného. Protože zákonnou možnost jednostranně zvýšit nájemné bylo možno ve většině obcí využít naposledy k 1. lednu 2010** (vyjma měst a obcí stanovených v § 3 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb.), považuje se za počátek běhu stanovené dvouleté lhůty tento den. Proto první zvýšení nájemného podle navrženého zákona může proběhnout až k 1. lednu 2012, což dává dostatek času pro vládu, aby svým nařízením upřesnila způsob zjištění „nájemného v místě a čase obvyklého“, které bude provádět navržený zákon, a současně i § 696 odst. 1 občanského zákoníku.
4. **Po nabytí účinnosti navrženého zákona** bude příslušné ministerstvo (Ministerstvo pro místní rozvoj) sestavovat podle hledisek stanovených nařízením vlády **mapy místně obvyklého nájemného v teritoriu obce. Obce budou povinny uveřejnit předepsaným způsobem výši v místě a čase obvyklého nájemného. Tyto mapy budou pro soud závazné, neboť budou sestaveny na základě zákonné normy.**

Zákon současně určuje, že navýšení nájemného nesmí být vyšší než **15 % za 24 měsíců.**

Srovnání navržené právní úpravy s vyspělými zeměmi Evropy ukazuje, že platná právní úprava nájemního bydlení v řadě těchto zemí (Německo, Rakousko, Velká Británie, Francie, Belgie, Norsko, Finsko, Portugalsko) vykazuje dominantní společné znaky. Za ty je možno považovat zejména

- a) ve všech těchto zemích existují kogentní právní pravidla pro určení a zvyšování nájemného;
- b) zákony upravují trvání nájemní smlouvy – na dobu určitou či neurčitou - a zamezují obcházení regulace opakováním smluv na dobu určitou, kdy se nová smlouva považuje za neregulovanou novou smluvní nabídku;
- c) opakování nájemních smluv na dobu určitou, například rok až tři roky, se považuje za smlouvu na dobu neurčitou a nelze po jejím uplynutí žádat nový smluvní nájem;
- d) i u nových bytů je výše nájemného limitována nájemným v místě obvyklým;
- e) dobrovolná dohoda je připouštěna a preferována, avšak i zde existují hranice, zákony stanoví určitá omezení, výjimečně pak je dokonce neúměrně vysoké nájemné trestným činem (např. v Německu podle § 5 hospodářského trestního zákona, pokud pronajímatel žádá nájemné o 20 % vyšší než je v místě obvyklé), zákony také hovoří o „spravedlivém“ nájemném;
- f) prakticky ve všech modelech je povolena valorizace určená podle indexu spotřebitelských cen, navýšení je pak jednostranné o takto vypočtený index, všechny země mají zákonem řešeny příspěvkem na bydlení;
- g) existují různé orgány typu smírčích komisí, které se pokoušejí sjednat dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem a subsidiárně soustřeďují údaje o nájemném v místě obvyklém; nedojde-li k dohodě, určí ho soud, ale vždy musí respektovat srovnatelné nájemné v místě;
- h) zvyšování nájemného je limitováno časem (1 x za 15 měsíců až za tři roky) i co do výše (maximálně 20 %).

Z obdobných zásad vychází i navržený zákon o nájemném:

- 1) Nájemné je regulováno - musí odpovídat určitým zákonem stanoveným kritériím,
- 2) Při změně výše nájemného má přednost svobodná dohoda pronajímatele a nájemce, která musí být písemná a mění se jí jen výše nájemného (nejde o novou nájemní smlouvu),
- 3) Nedojde-li k dohodě, určí výši nájemného soud podle kritérií stanovených právními předpisy (zákonem a nařízením vlády) pro zjištění nájemného v místě a čase obvyklého,
- 4) Zvýšit nájemné lze pouze po uplynutí dvou let od předchozí změny nájemného, zvýšení nesmí být vyšší než 15 %, výjimkou jsou zásadní modernizace,
- 5) V případě nájemců či společných nájemců, jejich jediným příjmem je starobní nebo invalidní důchod, bude moci pronajímatel zvyšovat nájemné o nárůst indexu spotřebitelských cen, a to i jednostranně bez rozhodnutí soudu, avšak jen do 31. 12. 2016 a pouze jednou za dva roky,
- 6) Zákon určuje způsob zjištění nájemného v místě a čase obvyklého.

Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem

Předložený návrh zákona je v souladu s ústavním pořádkem České republiky. Je též v souladu s nálezem Ústavního soudu, který konstatoval, že současná neústavní situace „by měla být urychleně odstraněna“ a že regulace nájemného by měla být „časově omezena na nutnou dobu“.

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

Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech zakládá v čl. 11 „právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnuje v to dostatečnou výživu, šatstvo a byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek“. Smluvní stát Paktu se zavazuje podniknout odpovídající kroky, aby zajistil uskutečnění tohoto práva. Česká republika je Paktem vázána a v judikatuře Ústavního soudu lze nalézt oporu pro jeho jednoznačnou klasifikaci jako mezinárodní smlouvy o lidských právech. Jako taková je tedy tato mezinárodní smlouva podle čl. 10 Ústavy součástí právního řádu a má přednost před zákonem (Ústavní soud dokonce zastává názor, že mezinárodní smlouvy o lidských právech a základních svobodách jsou součástí ústavního pořádku).

Návrh nezpracovává do právního řádu České republiky právo Evropské unie. Problematika, které se návrh týká, není tímto právem upravena a navrhovaná právní úprava je s ním proto slučitelná.

Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet a ostatní veřejné rozpočty, sociální dopady a dopady na podnikatelské prostředí

Z předloženého návrhu zákona neplynou přímé nároky na státní rozpočet ani na ostatní veřejné rozpočty (rozpočty krajů a obcí). Z návrhu zákona však pravděpodobně vyplynou zvýšené nároky na výplatu sociálních dávek, neboť návrh zákona bude mít sociální dopady na jednotlivé typy domácností, protože v době jeho působení dojde k diferencovanému zvýšení nájemného. Zvyšování nájemného se také, odhadem dvěma desetinnými procentními body pro první rok účinnosti navrhovaného zákona (za předpokladu, že ve všech v úvahu připadajících bytech dojde k maximálně možnému jednostrannému zvýšení nájemného), promítne do inflace.

Přijetí návrhu zákona se však promítne pozitivně do rozpočtů obcí, protože obce vlastní velký počet nájemních bytů a v důsledku zákona (umožňujícího obcím jako pronajímatelům zvýšit „zamrzlé“ nájemné) dojde ke zvýšení jejich příjmů.

Jednoznačně pozitivní dopad z hospodářského hlediska bude mít návrh zákona na postupné zužování podmínek pro černý trh s nájemními byty, kdy řádově miliardy Kč (obvykle nezdaněné) jsou inkasovány „regulovanými“ nájemci bytů za jejich „černý“ pronájem či podnájem třetím osobám za smluvní (tržní), v místě obvyklé, nájemné.

Z hlediska podnikatelského prostředí bude mít navrhované řešení jednoznačně pozitivní dopad, a to „normalizací“ podmínek na rezidenčním trhu, včetně určitého narovnání právní úpravy nájmu bytu. Vytvoří se tak postupně podmínky pro vstup soukromého kapitálu do investic do výstavby nájemního bydlení. Z důvodu cenových a právních deformací v současné době žádné developerské subjekty do nájemního bydlení neinvestují; navrhované řešení tuto situaci postupně změní.

Zvláštní část

K § 1

Úvodní ustanovení zákona vymezuje předmět jeho právní úpravy. Ta je určena pro případy, kdy mezi pronajímatelem a vlastníkem nedojde k dohodě o úpravě nájemného.

K § 2

V základních pojmech je prakticky kopírováno vymezení terminologie podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, ve znění pozdějších předpisů, a to

proto, že na tyto případy se navržený zákon bude vztahovat. Výchozí hladinou ceny nájemného je stav po ukončení procesu jednostranného zvyšování nájemného.

K § 3

Ustanovení upravuje podrobně případy, kdy lze zákona použít. Odstavec 4 vymezuje, pro které byty a nájemní smlouvy se neuplatní možnost jednostranného zvýšení nájemného rozhodnutím soudu. Jde o takové druhy nájmu bytů, u nichž se nájemné řídí zvláštním právním předpisem, např. v bytech družstevních nebo u osob, které se staly vlastníkem budovy (společenství vlastníků jednotek), jakož i v dalších případech.

Ustanovení stanoví zásadu, že ke změně nájemného může dojít (i s ohledem na komparaci převažující právní úpravy v EU) nejdříve po uplynutí 2 let od posledního zvýšení. Vlády, bohužel, po roce 2006 zůstávaly v této oblasti zcela v nečinnosti a tak lze jen předpokládat, že průběh legislativního procesu v případech, kdy budou podány žaloby k soudu povede soudy k postupu, který bude tato právní úprava předpokládat.

K § 4

K odst. 1

Přináší definici pojmu „nájemného v místě a čase obvyklého“. Výchozím stavem pro jeho zjištění je reálná výše nájemného dosažená po ukončení platnosti části první zákona č. 107/2006 Sb., resp. průměr skutečných cen vykazovaných v dané lokalitě (obci nebo její části), nikoliv jen údaje realitních kanceláří, které zprostředkovávají pronájem zcela volných či nově vystavěných bytů s cílem maximálního zisku a tedy i maximálního nájemného. Znamená to, že ještě po nějakou dobu bude nájemné ve dvojí hladině, ale tento stav nelze bez masivní sociální pomoci, která momentálně absentuje, spravedlivě řešit.

K odst. 2

Druhý odstavec pak stanoví případy, za kterých soud přistoupí ke změně výše nájemného, a to v případě že reálně placené nájemné bude jiné (vyšší či nižší) než zjištěná hladina nájemného v místě obvyklého. Aby nedocházelo k tvrdým dopadům do životní situace občanů, stanoví zákon maximální hranici úpravy na 15 %. To je taktéž v souladu s právní úpravou obvyklou v zemích Evropské unie.

K § 5

Ustanovení obsahuje zmocnění pro vládu k vydání nařízení, které bude dalším zvláštním právním předpisem, o kterém hovoří § 696 odst. 1 občanského zákoníku, resp. navržený zákon. Nařízení vlády stanoví způsob zjištění nájemného v místě a čase obvyklého na dobu 2 let. Za tím účelem zákon požaduje, aby nařízení vlády obsahovalo cenové mapy (sestavené podle definice v nařízení), koeficient pro výpočet úrovně v místě a čase obvyklého nájemného z hladiny aktuálního nájemného. Současně se ukládá se povinnost Českému statistickému úřadu provést statistické šetření, které bude podkladem pro sestavení cenové mapy. Ta pak bude podkladem k zpracování rozdílu mezi aktuálním a místně obvyklým nájemným ve smyslu definic nařízení vlády – tedy základem k propočtu možné úpravy výše a způsobu stanovení nájemného v místě a čase obvyklého, včetně koeficientu nárůstu (omezeno max. 15 %).

K § 6

V přechodných ustanoveních bylo třeba řešit situaci, kdy podle novelou změněného § 3 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb. byla platnost části první zákona č. 107/2006 Sb. prodloužena v některých obcích až do roku 2012. V těchto obcích nelze navržený zákon do 31. 12. 2012 použít. S ohledem na zásadu, že naposledy byla výše nájemného jednostranně změněna k 1. 1. 2010, resp. v obcích uvedených v § 3 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb. bude změněna k 1. 1. 2011, návrh zákona pro odstranění výkladových sporů uvádí explicitně, že první použití navrženého zákona, tedy bude možné až k 1. 1. 2012, tedy k datu posledního jednostranného zvýšení nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb.

Současně je v přechodných ustanoveních stanoveno pro dobu do 31. prosince 2016, že je-li jediným příjmem nájemce nebo všech společných nájemců starobní nebo invalidní důchod, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to pouze jedenkrát za dva roky počínaje dnem účinnosti tohoto zákona vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku o částku vypočtenou násobkem aktuálního nájemného a koeficientem míry inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a vyhlášena pro daný rok Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného rozhodnutím soudu se v tomto případě nepřipouští.

K § 7

Předpokládá se účinnost zákona dnem jeho vyhlášení, aby se minimalizovala doba mezi dokončením legislativního procesu a běhu času po 1. lednu 2011, kdy lze očekávat žaloby na úpravu nájemného podle současného právního stavu.

V Praze dne 23. prosince 2010

Lubomír Zaorálek, v. r.
Ladislav Šincl, v. r.
Jan Látka, v. r.
Bohuslav Sobotka, v. r.
Vítězslav Jandák, v. r.
Miroslava Strnadlová, v. r.
Hana Orgoníková, v. r.
Jan Chvojka, v. r.
Karel Černý, v. r.
Petr Hulinský, v. r.
Pavel Antonín, v. r.
Antonín Sed'a, v. r.
Robin Böhnisch, v. r.
František Novosad, v. r.
Michal Hašek, v. r.
Vladimíra Lesenská, v. r.

Ladislav Skopal, v. r.
Adam Rykala, v. r.
Josef Novotný, v. r.
Ladislav Velebný, v. r.
Jiří Zemánek, v. r.
Jan Hamáček, v. r.
Cyril Zapletal, v. r.
Jiří Krátký, v. r.
Václav Neubauer, v. r.
Pavel Ploc, v. r.
Ivan Ohlídál, v. r.
Dana Váhalová, v. r.
Pavel Holík, v. r.
Milada Emmerová, v. r.
Josef Tancoš, v. r.
Václav Zemek, v. r.
Roman Sklenák, v. r.