

# Z á p i s

## z jednání legislativně právní komise SON ČR

Datum jednání: 19. 4. 2013, vždy od 14,00 hod. do 18,00 hod.,

Místo jednání: SON ČR, místnost č. 2

Přítomni: Mgr. Lenka Veselá, JUDr. Jitka Kocianová, Klára Pačesová, DiS,

Omluveni: JUDr. Anna Pachtová, JUDr. Blanka Faltýnková

Program: - systém práce komise

**- problematika přechodných ustanovení dotýkajících se nájmu bytu dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) – první názory**

- různé

1/ Komise, její užší tým, navrhuje následující systém práce:

Komise bude v případě naléhavé potřeby pracovat v užším složení (viz. shora přítomni). Komise bude k jednání zvat odborníky – poradce. Vždy v den konání republikové rady bude zasedat komise v celém složení. V průběhu roku bude celá komise průběžně informována („bude zasedat“) korespondenční formou přes e-mailové adresy členů.

2/ Byla podrobně rozebrána problematika „přechodných ustanovení dotýkajících se nájmu bytu“, jejich úpravu v NOZ. Členky komise vypracovaly pro všechny ostatní členy komise příložený rozbor (příloha č.1). Rozbor vycházel z jazykového výkladu uvedených ustanovení, jelikož z důvodové zpráva (zatím jediný dostupný „jako výklad“) nelze nic dovodit. Rozbor, spíše názor, je předložen ostatním členům komise k další případné diskusi, kterou očekáváme. Názory členů komise budou shromážděny a podrobeny dalšímu vyhodnocení.

3/ Seznámení se se zajímavými případy z poradenské a advokátní činnosti (kdy skončilo věcně usměrňované nájemné (r. 2010), balkóny v domě (společné části domu), trvalý pobyt a výhrada pronajímatele v nájemní smlouvě (dobré mravy).

Zapsala: Klára Pačesová

## Příloha č. 1

### Problematika přechodných ustanovení dotýkajících se nájmu bytu dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) – první názory

Oddíl 7

Závazková práva

#### § 3073

**Práva ze zajištění závazku vzniklá přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, byť byla zřízena i jako práva věcná, se posuzují až do svého zániku podle dosavadních právních předpisů. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.**

#### Poznámka:

Jedná se o obecné právní pravidlo, které však nelze aplikovat na nájem (viz. § 3074 NOZ).

#### § 3074

**(1) Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.**

#### Poznámka:

S ohledem na dlouhodobou povahu nájmu (myšleno nájem obecně) se od účinnosti NOZ řídí nájem tímto novým zákonem, pokud jde o práva povinnosti vzniklé za účinnosti nového zákona. To znamená, že vždy je situace, právní jednání posuzováno dle toho právního předpisu, které platí v době kdy je právní jednání činěno. Zároveň jsou chráněny „staré nájmy“ (nájemní smlouva k bytu je platná, když byla uzavřena podle předchozího právního předpisu, tzv. „po staru“). Z tohoto pravidla „nepravé retroaktivity“ je vyloučen nájem věci movité a pacht.

#### Například:

Nájemníci, kteří uzavřeli nájemní smlouvu před 1. 1. 2014, mají platnou nájemní smlouvu k předmětnému bytu v nájemní smlouvě uvedenému. Pokud do 31. 12. 2013 dojde k zahájení soudního sporu např. o neplatnost výpovědi, pak bude vznik nájmu a práva a povinnosti z tohoto nájmu vyplývající posuzovány podle stávajících právních předpisu, podle právní úpravy platné v době podání návrhu (do 31. 12. 2013) např. na neplatnost výpovědi s přivolením soudu, pak by nájemci v souladu s touto stávající právní úpravou náležela i bytová náhrada (viz. § 3076 NOZ), samozřejmě dle výsledku soudního sporu.

V případě, že soudní spor bude zahájen až v roce 2014, tj. za účinnosti nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), bude se vše posuzovat podle této nové právní úpravy. Zároveň toto ustanovení poskytuje ochranu nabytým nájemním právům k bytům na základě

starých nájemních smluv. Co se týká bytových náhrad, ty již v novém občanském zákoníku nejsou upraveny. Bytová náhrada nájemci od 1. 1. 2014 nebude náležet, a to bez ohledu na důvod výpovědi. Nová právní úprava již nerozlišuje výpověď s přivolením soudu a bez přivolení soudu. Jedná se vždy o výpověď a v případě těch hodně závažných porušení povinností nájemcem může pronajímatel použít nového institutu výpověď bez výpovědní doby, tj. okamžitá výpověď.

## **§ 3074**

**(2) Ustanovení § 2249 odst. 1 se nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného; ustanovení § 2249 odst. 3 se použije obdobně.**

---

### **POZNÁMKA:**

Nejdříve uvádíme citaci ustanovení § 2249 NOZ, které je pro výklad § 3074 odst. 2 významné:

„ § 2249

(1) Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.

(2) Prováděcí právní předpis stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

(3) Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.

(4) Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 1 až 3 obdobně. „

### **K § 3074 odst. 2:**

Ustanovení § 2249 odst. 1 upravuje způsob sjednávání výše nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě tak, že je možno návrh předložit jednou za 12 měsíců tak, aby za 3 roky činilo navýšení nejvýše 20 %.

Toto pravidlo se však nepoužije v případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem nedošlo do konce roku 2013 k dohodě o výši nájemného nebo do konce roku neurčil výši nájemného soud, ale pořad nájemce platí tzv. deregulovaný nájem dle jiného právního předpisu, tj. zákona č. 107/2006 Sb. Toto pravidlo je popsáno v první větě § 3074 odst. 2 NOZ. Druhá věta § 3074 odst. 2 NOZ pak říká, že pro tyto případy se použije zvyšování upravené § 696 odst. 2 obč. zákoníku platného do 31. 12. 2013. To znamená, že se nepoužije omezení „za 3 roky 20 %“.

Věta za středníkem na koci § 3074 odst. 2 pak odkazuje na použití lhůt při sjednávání nájemného na § 2249 odst. 3

### **§ 3075**

**Byl-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zřízen byt zvláštního určení ze státních prostředků nebo přispěl-li stát na jeho zřízení, lze uzavřít smlouvu o nájmu tohoto bytu jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností a nájem lze vypovědět jen s předchozím souhlasem tohoto úřadu.**

POZNÁMKA: o vzniku a o zániku nájmu bytu zvláštního určení zřízeného ze státních prostředků nebo s přispěním státu rozhoduje obecní úřad obce s rozšířenou působností.

### **§ 3076**

**Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; právo nájemce na bytovou náhradu nebo na jiná plnění podle dosavadních právních předpisů nejsou dotčena.**

#### **Například:**

Nájemníci, kteří uzavřeli nájemní smlouvu před 1. 1. 2014, mají platnou nájemní smlouvu k předmětnému bytu v nájemní smlouvě uvedenému. Pokud do 31. 12. 2013 dojde k zahájení soudního sporu o neplatnost výpovědi, pak bude vznik nájmu a práva a povinnosti z tohoto nájmu vyplývající posuzovány podle stávajících právních předpisu, podle právní úpravy platné v době podání návrhu (do 31. 12. 2013) např. na neplatnost výpovědi s přivolením soudu, pak by nájemci v souladu s touto stávající právní úpravou náležela i bytová náhrada (viz. § 3076 NOZ), samozřejmě dle výsledku soudního sporu.

V případě, že soudní spor bude zahájen až v roce 2014, tj. za účinnosti nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), bude se vše posuzovat podle této nové právní úpravy. Zároveň toto ustanovení poskytuje ochranu nabytým nájemním právům k bytům na základě starých nájemních smluv. Co se týká bytových náhrad, ty již v novém občanském zákoníku nejsou upraveny. Bytová náhrada nájemci od 1. 1. 2014 nebude náležet, a to bez ohledu na důvod výpovědi. Nová právní úprava již nerozlišuje výpověď s přivolením soudu a bez přivolení soudu. Jedná se vždy o výpověď a v případě těch hodně závažných porušení povinností nájemcem může pronajímatel použít nového institutu výpověď bez výpovědní doby, tj. okamžitá výpověď.