

## Několik poznámek k ustanovením zvláštní část NOZ týkajícího se nájmu bytu.

Nový občanský zákoník bezpochyby představuje významný legislativní krok k modernímu civilnímu právu. Celá řada nových ustanovení a nových pojmů však současně přináší pro praxi řadu otázek a problémů, která bude muset judikatura vyložit. Současně ovšem je třeba mít na zřeteli, že jakýkoliv výklad zákona se může významně odchyliť a to se netýká je této části NOZ, od úmyslů a vůle zákonodárce. Na některé problémy spojené s ustanoveními, které se týkají bytového práva bych chtěl zde poukázat.

Především bych rád poukázal na vztah mezi ustanoveními § 2296 (Jistota) a § 2291 odst.2 ( Zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce). Pokud je v ustanovení § 2291 příkladmo uvedeno, že zvlášť závažného porušení povinnosti se nájemce dopustí „...nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců.“ je jistě na místě otázka zda skutečně došlo k závažnému zásahu do práv pronajímatele pokud nájemce, který v určeném termínu sice opravdu nezaplatil, ale současně však před tím složil, podle ustanovení § 2296, k rukám a k dispozici pronajímatele jistotu ve výši šesti (tří, čtyř...) měsíčních nájmu, tedy částku kterou má pronajímatel od nájemce k dispozici právě pro jistotu že, podle výslovného ustanovení § 2254 odst. 1, *nájemné bude zapláceno*.

Jiná situace by jistě byla, kdyby jistota nebyla složena nebo její výše k pokrytí dluhu vzniklý nezaplacením v určeném termínu nepostačovala. Pokud tomu však tak není jistě lze důvodně pochybovat o tom, že zákonodárce chtěl velmi přísně (výpovědí bez výpovědné lhůty !) postihnout nájemce, který sice nezaplatil v určeném termínu, ale současně pronajímateli ničeho nedlužil. Jistě: nebylo by asi zcela v souladu s dobrými mravy možné, kdyby nájemce jen pravidelně doplňoval jistotu a ponechal na pronajímateli, aby si sám z ní odečítal potřebné platby, jistě by se jednalo o porušení nájemní smlouvy jak to má na mysli ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a), ale pokud složená jistota zcela pokrývá v ojedinělém případě dluh nemůže se o zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce jednat. Ostatně pokud by totiž pronajímatel – jak mu ukládá § 2291 odst. 3 - vyzval nájemce aby v případě dluhu „odstranil závadné chování“ a tento jej odkázal na složenou jistotu, protiprávní stav by byl bezpochyby odstraněn.

Nový občanský zákoník v několika těchto ustanoveních určuje pronajímateli práva o jejichž obsahu se z textu zákona ničeho nedovíme. Mám zde na mysli ustanovení odst. 3 § 2272, který dává právo pronajímateli „... požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu....“ Nechci se zde zabývat očividným problémem spočívajícím v tom, že zákonodárce snad vůbec poprvé

v českém právu se snaží reglementovat tak svrchovaně subjektivní otázku jakou je přiměřenost bytu pro občana (která má být, podle mého smysluplně zkoumána pouze tam, kde stát poskytuje sociální dávky na „přiměřený“ byt), ale jde mi o obsah práva „požadovat“. Požadovat je jistě možné cokoliv, problém však nastane jestliže požadavku není vyhověno. V souvislosti s jiným oprávněním pronajímatele, které je patrné z ustanovení 2256 odst. 2 (*Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele....*) , totiž s oprávněním pronajímatele dávat nájemcům rozumné pokyny si kladu otázku zda obě jinak nespécifikovaná oprávnění (požadovat a dávat rozumné pokyny) by mohly nalézt svoji odezvu v ustanovení § 2288, odst.1 písm. d), totiž zda by nerespektování rozumných pokynů a nerespektování požadavků pronajímatele mohlo dosáhnout takové intenzity, aby bylo možné dát nájemci výpověď podle shora uvedeného ustanovení tedy „*je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu*“.

Osobně se domnívám že ano. Mám již naznačené pochybnosti o smysluplnosti celého ustanovení § 2272 a moc se těším na to jak budou soudy rozhodovat o žalobách ve kterých bude pronajímatelem tvrzeno, že nájemci nežijí „v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách“, ale přesto jsem přesvědčen, že zákon není jedinou normou, která má chování občanů řídit. Že stejně tak je obecně dobré, aby se lidé řídili i rozumnými pokyny, oprávněnými přáními a požadavky. Intenzitu nesouladu chování, rozumnost pokynů a požadování ovšem bude vždy posuzovat soud a jsem přesvědčen, že mu to má být – v extrémních situacích – umožněno.

Za zmínku jistě stojí i to, že nová právní úprava podnájímání bytů nikterak neupravila výši částky, kterou nájemce může od podnájemníka požadovat a to ani např. zmínkou o platbě v místě obvyklé jako je tomu u nájemného. Nebylo tomu ani v předcházející právní úpravě, která jinak výši nájemného regulovala zákonem. Výše podnájemného byla naopak velmi podrobně upravena v zákonech na ochranu nájemníků, které platily za 1. republiky.

Toto ovšem není jediná pochybnost, které se v souvislosti s novým institutem podnájmu v legislativě objevuje. Nařízení vlády č.453/2013 Sb. O stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, obsahuje přílohu k tomuto nařízení nazvanou „Charakteristiky nájemních vztahů“. Jde o taková ujednání v nájemní smlouvě, která by měla ovlivnit výši obvyklého nájemného. Mimo takových charakteristik, jako jsou Délka nájmu, Platba jistoty, Existence inflační doložky, Interval placení nájemného je zde uvedena Možnost podnájmu. Obsah této charakteristiky však dokládá pouze to, že její autor nebo autoři zjevně netušili nic o ustanovení § 2275 v občanském zákoníku, který nabývá účinnosti stejně jako toto nařízení vlády ( 1.1 .2014) neboť tato charakteristika je zde popsána takto: *Varianty charakteristiky: a) ujednána možnost podnájmu části bytu, b) ujednána možnost podnájmu celého bytu, c) ujednán zákaz podnájmu.* To, že k podnájmu části i celého

bytu již není třeba žádného ujednání autoři zřejmě nic netušili. O tom, zda toto vládní nařízení může dobře sloužit soudům ke stanovení místně obvyklého nájemného lze jistě mít pochybnosti ...

Nedosti však na tom. V souvislosti s aktuálními diskusemi o problematice zajištění sociálního bydlení přišly některé organizace ( OSMD a Platforma pro sociální bydlení) s nápadem, že by institut podnájmu mohl být vhodným řešením pro ubytování osob, které nad obvyklou míru poškozují byt nebo dům a proto je v jejich případě třeba práva nájemců bytů poněkud omezit. Představa je taková : aktivistický občan dostane byt „do nájmu“ a on sám v tomto bytě zřídí „podnájem“ pro málo přizpůsobivé osoby, které však mají pouze „práva“ podnájemce, nikoliv práva nájemce bytu a bude tedy možné jeho bydlení v bytě, v případě potřeby, bez průtahů ukončit.

. Odhlédneme-li však od dosud málo známé skutečnosti že takovéto osoby bude obtížné ubytovat již s ohledem na ustanovení § 2923 ( kdo *poskytne útul* osobě s *nebezpečnými vlastnostmi* odpovídá za škodu kterou taková osoba způsobila společně a nerozdílně...) jde o nápad, který zcela zjevně směřuje k obcházení zákona a takováto smlouva o nájmu bytu i o podnájmu by byla patrně z tohoto důvodu neplatná.

Je ovšem třeba na tomto místě poukázat na skutečnost, že stále v praxi přetrvává stav, kdy byt je některými pronajímateli a to i obcemi (!) z týchž „sociálních“ důvodů nebo pro větší ochranu bytového fondu ( dříve Městská část Praha 6) dán „do nájmu“ právnické osobě, která pak „podnajímaním“ ubytovává další osoby bez práv nájemců bytů. To je zcela nepřijatelné nejen podle současné právní úpravy ( § 2235 odst. 1) ale i podle platné judikatury týkající se předchozí právní úpravy ( např. rozsudek NS ČR ze dne 26.10.2006 ve věci 26 Cdo 1973/2006 a další...) ze které plyne že byt je možné dát do nájmu pouze fyzické osobě , která zde uspokojuje svoji potřebu bydlení.

Ustanovení § 2269 stanovilo nájemci novou povinnost, totiž oznamovat pronajímateli osobu, která v případě *kdy to bude nezbytně zapotřebí* umožní (komu ?) vstup do bytu. Přístup do bytu nájemce bez jeho souhlasu v nezbytných případech krajní nouze nezpůsobil dosud v praxi vážnější problémy Přivolaná policie byt otevřela a po provedení nezbytných opatření jej opět uzavřela a zapečetila. Lze očekávat, že praktické používání nové právní úpravy dosud neexistujícího problému může být v praxi zatíženo mnoha výkladovými problémy. Kdy bude „nezbytně zapotřebí“ vstoupit do bytu nepřítomného nájemce mimo případy krajní nouze ( požár v bytě, únik vody z bytu) při kterých tak jako tak nová ustanovení § 2269 stejně nebude možné použít ?

O některých ustanoveních NOZ lze mít za to, že jejich použití v praxi nebude příliš časté. Mám zde na mysli především ustanovení § 2272 odst.2. Zde se stanoví že *Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcově domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy*

*zvláštního zřetele hodné.* Odhlédneme-li od skutečnosti že toto ustanovení je ve zjevném rozporu s prvním odstavcem téhož zákonného ustanovení, kde se říká že *Nájemce má právo přijímat do své domácnosti kohokoliv.* Lze si jistě položit otázku koho jiného by nájemce přijal do své domácnosti než osobu blízkou nebo jinou osobu kdy by se jednalo o případ který by byl zvláštního zřetele hodný. Již tak pochybné právo pronajímatele vyhrazovat si ve smlouvě s kým má nebo nemá nájemce žít ( v původním textu návrhu NOZ bylo toto právo pronajímatele celkem logicky uvažováno jen v případě nájmu zařízeného bytu) je tedy naštěstí pouze velmi teoretické....

Nejinak je tomu i u ustanovení § 2289 kde se zákonodárce opět, jako v předcházející právní úpravě pokouší postihnout zneužití výpovědního důvodu pronajímatelem, resp. stanovit jakousi „sankci“ v případě, že nebyl naplněn původně použitý výpovědní důvod podle § 2288 odst. 2 tedy když pronajímatel nevyužil vyklizený byt pro sebe nebo pro své příbuzné. V takovém případě je pronajímatel podle tohoto ustanovení *povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu.* A to tehdy pokud tak neučil (byt nepoužil pro deklarovaný výpovědní důvod) do jednoho měsíce od vyklizení bytu. Problém spočívá v poslední větě tohoto ustanovení kde se stanoví: *Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.*

Pomineme li skutečnost, že nájemce asi nebude mít příliš chuti usilovat o nový nájem bytu z něhož byl vyklizen (zejména pokud zákon nestanoví že se tak má stát „za týchž podmínek“), ale bezpochyby nemá žádnou možnost zjistit jak bylo s bytem naloženo. Zda je nebo není upravován, zda je v opravách „řádně pokračováno“ apod. Zda za škodu která mu vznikla a kterou je pronajímatel povinen uhradit lze považovat skutečnost že se mu do nového bytu nevešel starý nábytek a tedy že si musel koupit nový lze s úspěchem pochybovat.... Ani obdobné „sankce“ obsažené v předchozích ustanovení (§ 711 odst. 5 předchozí právní úpravy) nebyly prakticky nikdy používány a nejinak tomu patrně bude i nyní.

Za závažnější považuji však skutečnost, že NOZ není respektován vládou při přípravě nových zákonů, jakkoliv chápu rozdílnou úpravu soukromého a veřejného práva. Mám zde na mysli návrh zákona, kterým se mění zákon č.111/2006 Sb. o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony (sněmovní tisk 256) je, podle mého názoru uspěchaným a nepromyšleným krokem, který bude již tak složitou právní i věcnou situaci jen komplikovat i když práce předkladatelů je vedena nejlepšími úmysly., Novelizace, přes opakovaná opačná tvrzení předkladatelů ve skutečnosti zhoršuje situaci občanů, kteří se v hmotné nouzi nacházejí, nepřipustně novelizuje platný občanský zákoník a zatěžuje bez skutečného smyslu orgány obcí. To se projevuje zejména v těchto ustanoveních:

1. Novelizované ustanovení § 33a stanoví: *Bytem se pro potřeby tohoto zákona rozumí soubor místností nebo samostatná místnost, které svým stavebnětechnickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny podle stavebního zákona nebo jsou zkolaudovány jako byt.* Naproti tomu ustanovení § 2236 odst. 1 a 2 obč. zák. stanoví: *Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázána stejně jako by byl pronajat obytný prostor. **Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.*** Pokud novelizovaný zákon stanoví, že sociální dávky pomoci v hmotné nouzi budou vypláceny **pouze** těm, kteří bydlí v bytech zkolaudovaných jako byty, bude takové ustanovení zjevně na újmu těmto nájemcům v rozporu s ustanovením § 2236 obč. zák.
2. Novelizované ustanovení § 33 odst. 3 věta první za středníkem stanoví novou podmínku nároku na doplatek na bydlení takto: *za tímto účelem je osoba také povinna o pomoc při získání takového bydlení požádat obec ve které má trvalý pobyt nebo ve které se ve skutečnosti zdržuje. **Obec je v těchto případech povinna příslušnému orgánu pomoci v hmotné nouzi na jeho vyzvání sdělit, zda jí osoba o pomoc při získání přiměřeného bydlení požádala, zda osobě nabídka takového bydlení ze strany obce byla učiněna a zda tato nabídka byla osobou akceptována.*** Obcím se zda ukládá nová povinnost sdělovat skutečnosti, které jsou s ohledem na povahu věci zcela nadbytečné a od žadatelů se nově vyžaduje, aby vždy znovu a znovu (!) požadovali od obce pomoc při získání bytu i když se v takové obci nezdržuje a i když již ze samotné žádosti o sociální dávku je zřejmé, že se jim pomoci nedostává.
3. Novelizované ustanovení § 72 odst. 3 písm. d) stanoví, že k žádost o příspěvek na živobytí musí být přiloženy též: *doklady na základě kterých je možné získat údaje potřebné k hodnocení standardů kvality bydlení jiného než obytného prostoru podle § 33b* přičemž toto ustanovení (§33b odst. 1) stanoví, že **pro posouzení jiného než obytného prostoru se použijí § 3 písm. i), §8, §10 odst. 5 a 6, §11, §32, §38, §44 odst. 1, a) a §44 odst. 1 věta druhá vyhlášky o technických požadavcích na stavby, ve znění účinném ku dni nabytí účinnosti tohoto zákona** Od žadatele o příspěvek se zde chce aby předložil doklad, který může, pokud takový doklad existuje mít k dispozici jedině majitel nemovitosti a tedy požadovat předložení takových dokladů od žadatele o sociální dávku (!) je nevhodné . Nehledě již ke skutečnosti že by státní orgán i orgán obce měl mít ze své jiné činnosti (stavební úřad) k dispozici podklady pro posouzení zda se v konkrétní nemovitosti takto stavebně určené prostory nacházejí.

JUDr. Stanislav K ř e č e k, zástupce veřejné ochránkyně práv