

N á v r h

ZÁKON

ze dne.....2010,

**kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
a další související zákony**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ**Změna občanského zákoníku****Čl. I**

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 58/1969 Sb., zákona č. 146/1971 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., 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., zákona č. 57/2006 Sb., zákona č. 107/2006 Sb., zákona č. 160/2006 Sb., zákona č. 115/2006 Sb., zákona č. 264/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 443/2006 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 230/2008 Sb., zákona č. 306/2008 Sb., zákona č. 384/2008 Sb., zákona č. 215/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 285/2009 Sb. a zákona č. 155/2010 Sb., se mění takto:

1. V § 5 se za větu druhou vkládá věta „O návrhu na předběžný zákaz zřejmého zásahu do pokojného stavu nebo o uložení povinnosti obnovit předešlý stav rozhoduje pověřený obecní úřad.“.

2. V § 685 odstavec 4 zní:

„(4) Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob.“.

3. V § 686a odst. 3 se věty první a druhá nahrazují větou „Pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodne jinak, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných.“.

4. V § 686a odstavec 4 zní:

„(4) Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, nedohodnou-li se jinak.“.

5. V § 686a se odstavec 6 zrušuje.

6. V § 687 odstavec 2 zní:

„(2) V nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s pronajímatelem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy.“.

7. V § 687 odst. 3 se věta první nahrazuje větou „Pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.“.

8. § 688 zní:

„§ 688

(1) Nájemce má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

(2) Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.“.

9. § 689 zní:

„§ 689

(1) Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly žít v bytě v normálních pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

(2) Pronajímatel má právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu. To neplatí, jedná-li se o nájemcova manžela, partnera nebo nájemcovo dítě nebo dítě jeho manžela, popřípadě dítě, které bylo nájemci, jeho manželovi nebo partnerovi svěřeno do péče anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.

(3) Nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu změny v počtu osob v bytě, změny jména, příjmení a data narození osob v bytě, vznik společného nájmu bytu a přechod nájmu bytu; neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.

(4) Ví-li nájemce předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dostupností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné; pokud nájemce takovou osobu neoznačí, je jí pronajímatel.“.

10. V § 690 se za slovo „dbát“ vkládají slova „na to“ a za slovo „nájemcům“ se vkládá slovo „nerušený“.

11. V § 696 se za odstavec 1 vkládají nové odstavce 2, 3 a 4, které znějí:

„(2) Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou a neodpovídá-li nájemné v místě a čase obvyklému nájemnému, rozhodne na návrh pronajímatele nebo nájemce o změně nájemného na v místě a čase obvyklé nájemné soud. Změnu nájemného lze přiznat ode dne podání návrhu k soudu.

(3) Soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou, kde došlo ke sjednání nájemného dohodou a kde došlo ke změně okolností tak podstatné, že změna založila v právech a povinnostech stran hrubý nepoměr. Navrhovatel musí prokázat, že změnu nemohl rozumně předpokládat ani ovlivnit.

(4) Ustanovení odstavců 2 a 3 se nepoužije pro určení nájemného u družstevního bytu.“.

Dosavadní odstavec 2 se označuje jako odstavec 5.

12. § 706 zní:

„(1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha nebo dítě, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma.

(2) Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu. Ustanovení věty první se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 75 let. Stejně tak se ustanovení věty první nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 18 let; v takovém případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

(3) Splňuje-li více osob podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Je-li však mezi těmito osobami nájemcovo dítě, má přednostní právo, aby na něj přešla práva a povinnosti z nájmu.

(4) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat; dnem oznámení její nájem zaniká.

(5) Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.“.

13. § 708 zní:

„§ 708

Ustanovení § 707 odst. 1 a 3 platí obdobně i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost.“.

14. § 709 zní:

„§ 709

Ustanovení § 703 až 707 neplatí pro byty zvláštního určení.“.

15. V § 710 se na konci textu odstavce 2 doplňují slova „ , pokud není dále stanoveno jinak“.

16. V § 710 se na konci odstavce 3 doplňuje věta „Pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu (§ 676 odst. 2).“.

17. V § 710 odst. 4 se slova „bez vážného důvodu na své straně“ zrušují.

18. V § 710 se odstavce 5 a 6 zrušují.

19. V § 711 odst. 2 písmeno e) zní:

„e) jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 75 let věku.“.

20. V § 711 odstavec 3 zní:

„(3) V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2) a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Nájemce je povinen byt vyklidit do 15 dnů ode dne zajištění přístřeší.“.

21. V § 711 se odstavec 4 zrušuje.

Dosavadní odstavec 5 se označuje jako odstavec 4.

22. V § 711a odst. 1 se písmeno b) zrušuje.

Dosavadní písmena c) a d) se označují jako písmena b) a c).

23. V § 711a odstavec 2 zní:

„(2) V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2). Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně, ke kterému datu nájemní poměr skončí; přitom přihlédne k výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.“.

24. V § 711a odst. 3 se slova „písm. a), c) a d)“ zrušují.

25. V § 711a se odstavec 4 zrušuje.

Dosavadní odstavce 5 a 6 se označují jako odstavce 4 a 5.

26. V § 711a odstavec 5 zní:

„(5) Má-li nájemce právo na bytovou náhradu, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídající bytové náhrady.“.

27. V § 712 odstavec 1 zní:

„(1) Bytovými náhradami jsou náhradní byt, náhradní ubytování a přístřeší.“.

28. V § 712 odst. 2 větě druhé se slova „písm. a), b), c) a d)“ nahrazují slovy „písm. a), b) a c)“ a věty čtvrtá a pátá se zrušují.

29. V § 712 odstavce 5 a 6 znějí:

„(5) Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců.

(6) Společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu.“.

30. V § 713 odstavce 1 a 2 znějí:

„(1) Jestliže byt zvláštního určení po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále manžel, popřípadě osoby uvedené v § 706 odst. 1, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada.

(2) Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let od smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství a osoby užívající byt jsou povinny byt vyklidit.“.

31. V § 713 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Pokud byt užívá osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dovršila 75 let věku, ustanovení odstavce 2 se nepoužije.“.

32. V § 715 se věta třetí zrušuje.

33. V § 718 se věta druhá nahrazuje větou „V případě, že nájem obytné místnosti skončil z důvodů, pro které lze vypovědět nájem bytu podle § 711 odst. 2, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší.“.

Čl. II

Přechodná ustanovení

1. Ustanoveními tohoto zákona se řídí i právní vztahy vzniklé podle občanského zákoníku a zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

2. Nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne účinnosti tohoto zákona oznámit pronajímateli veškeré informace požadované dle § 689 odst. 3.

ČÁST DRUHÁ

Změna zákona o nadacích a nadačních fondech

Čl. III

V zákoně č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů (zákon o nadacích a nadačních fondech), ve znění zákona č. 210/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 126/2008 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 158/2010 Sb. a zákona č. 160/2010 Sb., se část osmá zrušuje.

ČÁST TŘETÍ

Změna zákona o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů

Čl. IV

V zákoně č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění zákona č. 426/2002 Sb., zákona č. 518/2002 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 356/2003 Sb., zákona č. 22/2004 Sb., zákona č. 41/2004 Sb., zákona č. 99/2004 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 326/2004 Sb., zákona č. 436/2004 Sb., zákona č. 499/2004 Sb., zákona č. 586/2004 Sb., zákona č. 587/2004 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 379/2005 Sb., zákona č. 413/2005 Sb., zákona č. 21/2006 Sb., zákona č. 22/2006 Sb., zákona č. 59/2006 Sb., zákona č. 186/2006 Sb., zákona č. 264/2006 Sb., zákona č. 378/2007 Sb. a zákona č. 281/2009 Sb., se část třicátá devátá zrušuje.

ČÁST ČTVRTÁ

Změna zákona, kterým se mění občanský zákoník a některé související zákony

Čl. V

V zákoně č. 359/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, se část druhá zrušuje.

ČÁST PÁTÁ

Čl. VI

Zrušovací ustanovení

Zrušuje se:

1. Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Zákon č. 126/1998 Sb., kterým se mění zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění zákona č. 227/1997 Sb.

ČÁST ŠESTÁ

ÚČINNOST

Čl. VII

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem šestého kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení. Pro případy, kdy období, po které lze uplatnit jednostranné zvyšování nájemného z bytu pronajímatelem, končí až dnem 31. prosince 2012, nabývá ustanovení čl. I bodu 11 účinnosti dnem 1. ledna 2013.