

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY

Poslanecká sněmovna

2010

VI. volební období

188

Vládní návrh

na vydání

zákona

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

V l á d n í n á v r h

ZÁKON

ze dne.....2010,

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

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 § 685 odstavec 4 zní:

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

2. V § 686a odst. 3 se věty první a druhá nahrazují větou „Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem 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 nájemcem písemně uznaných.“.

3. 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.“.

4. V § 686a se odstavec 6 zrušuje.

5. 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.“.

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

7. § 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.“.

8. § 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 řádně užívat byt a žít v 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, sourozence, rodiče, snachu, zetě, vnuka nebo nájemcovo dítě nebo dítě jeho manžela nebo partnera, popřípadě dítě, které bylo nájemci, jeho manželovi nebo partnerovi svěřeno do péče anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.

(3) Při vzniku nájmu nájemce oznámí pronajímateli počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození. Změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámí nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu; neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.

(4) Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností 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 takovou osobou pronajímatel.“.

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

10. V § 696 se za odstavec 1 vkládají nové odstavce 2 až 4, které znějí:

(2) Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou a neodpovídá-li nájemné v místě a čase obvyklému nájemnému, rozhodne soud na návrh pronajímatele nebo nájemce o určení nájemného, které je v daném místě a čase obvyklé. V rozhodnutí soud též stanoví, od kdy se nájemné určuje; výši nájemného soud určí nejdříve ke dni podání návrhu k soudu.

(3) Soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, a jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel.

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

Dosavadní odstavec 2 se označuje jako odstavec 5.

11. § 706 zní:

„§ 706

(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, dítě nebo vnuk, 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. Toto ustanovení se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 75 let. Stejně tak se toto ustanovení 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, přejdou práva a povinnosti z nájmu na ně.

(4) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, 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.“.

12. § 708 zní:

„§ 708

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

13. § 709 zní:

„§ 709

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

14. V § 710 odst. 1 se slovo „nebo“ nahrazuje čárkou a na konci textu odstavce 1 se doplňují slova „nebo jiným způsobem stanoveným tímto zákonem“.

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 délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit. 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 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.

28. 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.“.

29. § 713 zní:

„§ 713

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

(2) Jestliže byt, ke kterému byl sjednán nájem na dobu výkonu práce pro pronajímatele, užívají po smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem práce pro pronajímatele, jeho manžel, nebo osoby uvedené v § 706 odst. 1, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada.

(3) Povinnost zajištění bytové náhrady podle odstavců 1 a 2 zaniká po uplynutí 2 let, od smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství a osoby užívající byt jsou povinny byt vyklidit.

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

30. V § 715 se věta třetí zrušuje.

31. 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 občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti 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. Jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona a zákona č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, po smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem práce pro pronajímatele, užívají dále manžel, nebo osoby uvedené v § 706 odst. 1, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne smrti nájemce a osoby užívající byt jsou povinny byt vyklidit.
3. Nájemce je povinen do 2 měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona oznámit pronajímateli veškeré informace požadované podle § 689 odst. 3 občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.
4. U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín se ustanovení § 696 odst. 2 až 4 občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, použije od 1. ledna 2013.

ČÁST DRUHÁ

Změna 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

Čl. III

V zákoně 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., zákona č. 126/1998 Sb., zákona č. 320/2002 Sb. a zákona č. 359/2005 Sb., se část druhá zrušuje.

ČÁST TŘETÍ

ÚČINNOST

Čl. IV

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem šestého kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení.

Důvodová zpráva

I. OBECNÁ ČÁST

1.1. Zhodnocení platného právního stavu

Právní úprava nájmu bytu je provedena ustanoveními § 685 až 719 občanského zákoníku. Obecná úprava nájemní smlouvy je provedena ustanoveními § 663 až 684 zákona. Dílčí novelou občanského zákoníku (účinnou od března 2006) - zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb., byly v části druhé tohoto právního předpisu upraveny významným způsobem i některé instituty, které se vztahují k nájmu bytu, včetně zániku nájmu bytu. Ode dne účinnosti uvedené novely je především možné dát ze strany pronajímatele výpověď z bytu i bez přivolení soudu, pokud jsou naplněny zákonem stanovené podmínky.

Změny provedené ve výše uvedené novele vycházely z cíle postupně narovnávat, spolu s postupnými kroky v nápravě cenových deformací do roku 2010, resp. 2012, také vztahy nájemců a pronajímatelů snižováním do té doby nepřiměřeně široké ochrany nájemce. V tomto smyslu byla provedena úprava rozšířením výpovědních důvodů a současně bylo stanoveno, že v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, je možné nájem bytu vypovědět bez přivolení soudu a je možné nájemci poskytnout pouze přístřeší (pokud soud nerozhodne jinak) - jako provizorium, které slouží k bezprostřednímu, krátkodobému a přechodnému vyřešení bydlení nájemce.

Novela je předkládána ještě před účinností nového občanského kodexu upravujícího nájem bytu a svým koncepčním pojetím odpovídá konceptu uvažované nové úpravy soukromého práva. Její naléhavost je dána potřebou řešit situaci po skončení účinnosti části první zákona o jednostranném zvyšování nájemného, kde by jinak opět hrozilo vakuum a fixování do té doby „regulovaných“ nájmů. Současně by měla novela posílit dispoziční oprávnění pronajímatelů. Tato dílčí novela je formulována, tak aby na ni nový kodex mohl svou koncepcí plynule navázat a proto ji lze považovat za první krok směrem k novému kodexu. Navržená úprava je však zároveň připravována tak, aby obstála též v dlouhodobém horizontu, tedy v případě ohrožení či oddálení přijetí nového kodexu.

1.2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy

Návrh paragrafového znění vychází z výsledné varianty vypracované na základě údajů ze závěrečné zprávy RIA. Konkrétní podoba paragrafového znění byla zpracována též podle výsledků jednání pracovní skupiny ustavené právě pro potřeby realizace výše uvedené novely. Návrh paragrafového znění navíc vyplynul z legislativního procesu a připomínek zejména komisí LRV, LRV a samotného projednání ve vládě.

Předložený návrh novely občanského zákoníku má za cíl posílit jednu ze základních zásad v občanskoprávním vztahu, a to zásadu autonomie vůle stran při zachování nezbytné ochrany nájemce.

V návrhu jsou ponechány dosavadní možnosti výpovědi nájmu bytu pronajímatelem v téměř plném rozsahu stávající úpravy. U výpovědi nájmu bytu s přivolením soudu podle ustanovení § 711a písm.d) (výpověď z důvodu veřejného zájmu, je-li potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze dům nebo byt užívat po delší dobu), a v souvislosti s tím i nutnost přidělení bytové náhrady, byla zvažována i otázka nové právní úpravy (zajištění bytové náhrady) v případě nařízení vyklizení stavby. Bylo konstatováno, že současná úprava provedená zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), konkrétně v ustanovení § 140 odst. 4, uvádí v případě vyklizení stavby povinnost zajistit alespoň přístřeší pro oprávněnou osobu s participací obce. Tato úprava byla shledána jako dostačující a k úpravě občanského zákoníku v tomto smyslu nebylo přikročeno. Provedeny byly i úpravy legislativně technického charakteru, aby byly odstraněny některé nedostatky, které přinesla právní úprava provedená zákonem č. 107/2006 Sb.

Současně se navrhuje upravit tu část zákona, která se zabývá bytovými náhradami a to tak, že bude odstraněna - v některých případech - možnost rozhodování soudu o přidělení vyššího stupně formy bytové náhrady v případech, kde zákon předpokládá pouze přístřeší, nebo snížit kvalitu bytové náhrady předpokládané zákonem.

Navrhuje se liberalizovat institut výměny bytů, který se, v podobě obsažené v současném znění občanského zákoníku, ve standardní soukromoprávní úpravě nájmu bytu v jiných zemích nevyskytuje. Důvodem je také skutečnost, že výměny v praxi představují značný potenciál pro černý trh s byty. Výměna bytů tak bude nadále možná pouze na základě dobrovolné dohody všech zúčastněných (obou nájemců i obou pronajímatelů).

Další navrhovaná úprava se týká § 696 týkajícího se nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu. Tato úprava navazuje na zákon o jednostranném zvyšování nájemného s tím, že nájemce i pronajímatel budou mít právo domáhat se určení výše obvyklého nájemného u příslušného soudu – tj. výrokem soudu náhradou za takovou dohodu vztahující se k obvyklému nájemnému pro daný byt. Bude tak umožněno narovnat vztahy v tzv. „regulovaných“ bytech, kde výše nájemného jednostranně zvýšená podle zvláštního zákona neodpovídá místním poměrům. Lze předpokládat, že bude tímto mechanismem docházet jak ke snižování, tak i zvyšování nájemného. Současně bude jednoznačně určen postup soudu při rozhodování sporů o výši nájemného.

Upraven bude i institut přechodu nájmu, konkrétně § 706. Kromě vymezení okruhu osob, na které by měl nájem bytu za stanovených podmínek přejít, je i časově omezena doba nájmu po přechodu nájmu. Návrh počítá i s úpravou tzv. sociální klauzule.

Navrhuje se dále zrušení části druhé stávajícího 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, upravující služební byty a byty zvláštního určení. Zákon č. 102/1992 Sb. upravuje působnost obcí při zajišťování bytové náhrady, vymezení pojmu služební byty a byty zvláštního určení a stanoví působnost orgánů místní samosprávy k provádění některých ustanovení občanského zákoníku. Tento právní předpis již není

prakticky využíván, protože neodpovídá současnému vývoji společenských vztahů. Nadále však zůstane zachována účast obcí při zajišťování bytové náhrady a zrušuje se pouze druhá část upravující služební byty a byty zvláštního určení.

Pojem bytu zvláštního určení je definován v návrhu předkládané novely, institut služebních bytů by byl prakticky zrušen. Návrh proto počítá pouze s možností uzavřít nájem bytu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele s tím, že v intencích této úpravy byl upraven i zánik nájmu v těchto bytech.

Další navrhované úpravy mají za cíl některá stávající ustanovení upřesnit směrem k jednoznačnosti, popřípadě napravit dílčí chyby, které se ve stávajícím textu nedopatřením vyskytují (záměna slova, chybné odkazy apod.).

1.3. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy jako celku

Jedná se o další dílčí krok směrem k větší smluvní volnosti pronajímatelů bytů při nakládání se svým nemovitým majetkem s tím, že navrhovaná úprava představuje – ve vztahu k budoucí komplexní úpravě nájmu bytu – první dílčí avšak nezbytný krok tímto směrem.

Navrhovaná úprava rovněž řeší právní úpravu vztahů smluvních stran po skončení možnosti jednostranného zvýšení nájemného za nájem bytů.

Liberalizační uvolnění prostoru pro pronajímatele při nakládání s nájemními byty ve svém vlastnictví bude vnímáno jako jeden z nutných kroků pro odstranění jedné z řady výhrad Ústavního soudu ČR i Evropského soudu pro lidská práva, kdy právě dlouhodobá omezení ze strany státu v nájmu bytu a samozřejmě i v oblasti nájemného z bytů jsou obsaženy v řadě (precedenčních) judikátů uvedených soudů.

1.4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s Ústavním pořádkem České republiky

Navrhovaná úprava je v souladu s právním řádem České republiky a reaguje na judikáty Ústavního soudu ČR i Evropského soudu pro lidská práva ve věci možnosti nakládání s nemovitým majetkem ze strany vlastníků nájemních bytů ve vztahu k vymezení vlastnictví jako jednoho ze základních práv.

Dosavadní novelizace občanského zákoníku přinesly v této sféře jen dílčí změny - zejména tím, že změnily ustanovení o věcných právech a obligacích tak, aby byla ústavně konformní a opticky se tak přiblížila alespoň zčásti evropské konvenci; avšak některá typická schémata dřívějších totalitních právních konstrukcí zůstala i nadále uchována. Iniciátory dosavadních dílčích změn občanského zákoníku byly zájem praxe nebo potřeba o zkvalitnění právní úpravy; často se ale stalo, že změny tohoto druhu byly v občanském zákoníku provedeny bez hlubší analýzy a bez zohlednění širších souvislostí; nejednou jen se zřetelem k zájmu nebo míře znalostí iniciátora novely.

Změny v celkovém pojetí soukromoprávních vztahů a celkovou nápravu lze očekávat až přijetím úplné rekodifikace, která vytvoří obsahově (preferencí jednotného hodnotového systému), systematickým uspořádáním, volbou terminologie a uspořádáním i podobou

jednotlivých normativních konstrukcí celkový rámec a normativní bázi pro celé soukromé právo.

Nicméně ještě před přijetím nového občanského kodexu se navrhuje – jako dílčí krok uvedeným směrem – úprava částečně vyrovňavající dosud nerovné postavení pronajímatele a nájemce bytu.

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

Návrh nezpracovává do právního řádu České republiky právo Evropských společenství. Problematika, které se návrh týká, není právem Evropských společenství upravena. V oblasti evropské harmonizace práva sice vznikla řada projektů (např. „Study group on common core of private law“), byla ustavena skupina tzv. Akademie evropských vědců soukromého práva (pod vedením italského profesora Gandolfiho), která vydala návrh evropského kodexu smluvního práva, který byl posléze přijat jako „restatement“ evropského smluvního práva. V tomto dokumentu však nejsou zahrnuty principy práva nájemního, protože evropští vědečtí právní experti dospěli k závěru, že jednotlivé národní úpravy se vyvíjely podle místních podmínek různým způsobem a jsou natolik odchylné, že nelze vyjádřit společné smluvní principy v této oblasti.

Navrhovaná právní úprava je proto slučitelná s právem Evropských společenství.

Lze předpokládat, že řešení, obsažené v předloženém zákoně, bude vnímáno jako uspokojivé ze strany Ústavního soudu ČR i mezinárodního soudu i ve vztahu k žalobám, které na Českou republiku k Evropskému soudu pro lidská práva podávají majitelé domů.

1.6. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady a dopady na životní prostředí

Z předloženého návrhu zákona neplynou přímé nároky na státní rozpočet ani na ostatní veřejné rozpočty; z návrhu zákona však budou nepřímě vyplývat pravděpodobné nároky na výplatu sociálních dávek (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení) pro osoby a domácnosti nadměrně zatíženými rostoucími výdaji na bydlení.

Přijetí návrhu zákona může mít pozitivní dopad na fungování trhu s nájemními byty i na mobilitu pracovních sil, neboť vytvoří podmínky pro standardní pružné fungování nájemního sektoru operativně reagujícího na vývoj místní nabídky a poptávky v oblasti nájemního bydlení.

Návrh zákona se nijak nedotýká oblasti rovnosti mužů a žen.

Návrh zákona nemá dopady na životní prostředí.

Z důvodu naléhavosti přijetí právní úpravy v souvislosti se skončením účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb., se navrhuje Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky ve smyslu § 90 odst. 2

zákona č. 90/1995 Sb., o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, ve znění zákona č. 47/2000 Sb., aby vyslovila s předloženým vládním návrhem zákona souhlas již v prvním čtení. Důvodem je skutečnost, že na převážné většině území České republiky končí regulace nájmu z bytu již dnem 31.12.2010 a je tedy třeba upravit postup pro sjednávání nájemného na základě dohody smluvních stran a především postu pro rozhodování sporů o výši nájemného. Výjimku tvoří města nad 9 999 obyvatel na území Středočeského kraje a krajská města (mimo Ostravy a Ústí nad Labem), kde končí možnost jednostranného zvýšení nájemného končí až 31.12.2012.

II. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

K části první - Změna občanského zákoníku

K bodu 1 - § 685

Protože v zákoně č. 102/1992 Sb. bude zrušena část druhá, která upravuje služební byty a byty zvláštního určení, je do tohoto ustanovení začleněna jednoduchá definice bytů zvláštního určení.

Není již uváděn pojem „byty v domech zvláštního určení“, neboť zpracovatel předpokládá, že výše uvedená definice se vztahuje i na tyto případy.

Služební byty nebudou jako institut existovat. Je pouze umožněno vymezit dobu nájmu právní skutečností a tou je výkon práce nájemce pro pronajímatele. Nájem bytu bude v těchto případech končit posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele. Další úprava skončení nájmu u těchto bytů je nově provedena v ustanovení § 713 a v přechodných ustanoveních.

K bodu 2 - § 686a odst. 3

Současná právní úprava „kauce“ vyznívá jako kogentní. Přesto je výklad k jednotlivým ustanovením tohoto institutu často rozdílný a vyvolává zbytečné rozpory mezi smluvními stranami, konkrétně, zda je možné se od dané právní úpravy odchýlit dohodou. I vzhledem k potřebám praktického uplatnění, kdy je požadována větší smluvní volnost především při dohodě o čerpání složených prostředků, budou některá ustanovení upravena jednoznačně jako dispozitivní.

K bodu 3 - § 686a odst. 4

Viz vysvětlení k předchozímu bodu a dále je nezbytné ponechat i na vůli smluvních stran, kdy po skončení nájmu bytu budou peněžní prostředky – „kauce“ vráceny původnímu nájemci. Lhůta dosud stanovená (1 měsíc) je v mnoha případech nesplnitelná.

K bodu 4 - § 686a odst. 6

V tomto ustanovení bude zrušen paragraf, který neumožňuje prolongaci nájmu bytu. Jde o pouze formální úpravu s tím, že zmíněné ustanovení je upraveno a přesunuto do § 710.

K bodu 5 - § 687 odst. 2

Jde pouze o upřesnění a doplnění stávajícího znění s tím, že zákon přímo „doporučuje“, co by mělo být hlavním obsahem dohody smluvních stran při úpravách nezpůsobilého bytu. Zároveň se novou formulací umožňuje, aby opravy prováděla osoba jiná než nájemce. Zájmem smluvních stran by měla být především dohoda o případném způsobu úhrady nákladů nájemce na provedené úpravy předávaného bytu ve smyslu úpravy provedené § 667 občanského zákoníku tak, aby se předešlo možným a v současné době velice častým sporům.

K bodu 6 - § 687 odst. 3

V ustanovení se upřesňuje skutečnost, že podíl nájemce na opravách a údržbě bytu je především smluvní záležitostí pronajímatele a nájemce.

K bodu 7 - § 688

Cílem této úpravy je odstranit nevhodnou konstrukci, která výslovně zakotvuje některá práva vyplývající z nájmu bytu (právo užívat společné prostory a zařízení domu) též jiným osobám, tj. osobám žijícím ve společné domácnosti. Práva a povinnosti těchto osob tak budou nadále odvozována od práv nájemce, který je zároveň za jednání těchto osob zodpovědný. Zároveň je z důvodů logičtější struktury do tohoto paragrafu přesunut též první odstavec § 689 upravující povinnost nájemce užívat byt a další prostory řádně.

K bodu 8 - § 689

Navrhované znění by mělo především zabránit přeplněnosti bytů, neboť je výslovně zakotvováno právo pronajímatele požadovat, aby v bytě žil jen přiměřený počet osob a všechny tyto osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Pronajímatel bude mít právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím dalších osob do bytu. To by ale neplatilo v případě, kdy by nájemce přijímal do bytu manžela, partnera, sourozence, rodiče, snachu, zetě, vnuka nebo nájemcovo dítě nebo dítě jeho manžela nebo partnera. Stejně tak by nebylo třeba souhlasu pronajímatele v případě přijetí dítěte, které bylo nájemci, jeho manželovi nebo partnerovi svěřeno do péče. Tento výčet osob, kdy není třeba souhlasu pronajímatele s přijetím dalších osob do bytu, by mohl být rozšířen i o další případy zvláštního zřetele hodné.

Nově bude mít nájemce bytu při vzniku nájmu bytu povinnost oznámit pronajímateli počet osob v bytě, včetně jejich jména, příjmení a data narození.

Oznamovací povinnost nebude nadále vztažena pouze ke změně počtu osob, ale bude vymezovat i identitu osob – povinnost oznámit změnu osob (nikoliv počet osob), které užívají byt s nájemcem. Výčet skutečností, které je třeba oznamovat, zahrnuje i vznik společného nájmu bytu a přechod nájmu bytu. Tedy takové skutečnosti, které, pokud nastanou „přímo ze zákona“, nemusí pronajímatel v současné době zjistit. Oznamovací povinnost musí být splněna bez zbytečného odkladu. Pokud od změny uplynou dva měsíce, je její neoznámení kvalifikováno jako hrubé porušení povinností nájemce. Tato kvalifikace je konstruována jako vyvratitelná domněnka. Nesplnění této povinnosti tak může založit výpovědní důvod bez přivolení soudu.

Oznamovací povinnost je vztažena i na případy dlouhodobé nepřítomnosti nájemce v bytě spojené s jeho složitou dosažitelností. Je nezbytné, aby po delší dobu nepřítomnosti nájemce byla zajištěna kontaktní osoba především pro řešení naléhavých případů, které mohou v souvislosti s nájmem bytu vzniknout. Kontaktní osoba může pronajímateli zajistit v závažných případech i přístup do bytu. Pokud nájemce kontaktní osobu neuvede, stanoví zákon, že je takovou osobou sám pronajímatel.

K bodu 9 - § 690

Jde především o upřesňující úpravu stávajícího znění.

K bodu 10 - § 696 odst. 2až 4

Pronajímateli, ale i nájemci, bude umožněno, po skončení platnosti části první zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb., požadovat nájemné na úrovni nájemného v místě obvyklého. To znamená, že může jít o zvýšení, ale i snížení nájemného. Pokud se smluvní strany na úpravě nájemného nedohodnou, bude rozhodovat o určení nájemného, které je v daném čase a místě obvyklé, soud. Soud rovněž stanoví, od kdy se nájemné určuje, s tím, že výši nájemného soud určí nejdříve ke dni podání návrhu k soudu.

Soud bude moci stejným způsobem také rozhodnout v případě, kdy bylo nájemné dohodnuto, ale 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 (klasická doložka rebus sic stantibus).

Zvažována byla i otázka zařazení definice pojmu „obvyklé nájemné“. Následně však bylo konstatováno, že analogické využití stávající právní úpravy – zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, je postačující. Konkrétně lze odvodit z ustanovení § 2 citovaného zákona, že v místě obvyklé nájemné je nájemné, za které by bylo možno pronajmout byt v daném místě, stavu a čase. Do výše obvyklého nájemného nemohou být promítnuty mimořádné okolnosti trhu, osobních poměrů pronajímatele a nájemce, ani vlivy zvláštní obliby.

Výslovně se zakotvuje, že možnost domáhat se obvyklého nájemného se nevztahuje na družstevní byty.

K bodu 11 - § 706

Právní úprava v § 706 posiluje dispozice pronajímatele. Nájem přechází automaticky na vyjmenované nejbližší příbuzné včetně vnuků, kteří žili v den smrti ve společné domácnosti s nájemcem v bytě. Na jiné osoby, které žily v den smrti s nájemcem v bytě, přejde nájem pouze pokud pronajímatel s jejich bydlením v bytě vyjádřil souhlas, který musí mít písemnou formu. Vždy musí být splněna podmínka, že osoba, na kterou má přejít nájem, nemá vlastní byt. Současně zákon stanoví dobu nájmu, která, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak, bude omezena na dva roky po přechodu nájmu.

„Sociální klauzule“ má chránit po přechodu nájmu osoby, které dovršily 75 let nebo naopak nedovršily 18 let. Omezení doby nájmu na dva roky by v těchto případech nebylo uplatněno.

V případě, že oprávněných z přechodu nájmu bytu je více, stanou se společnými nájemci. V případě, že je mezi oprávněnými dítě nájemce, přejdou práva a povinnosti z nájmu na toto dítě, popř. děti.

Zakotvuje se možnost písemně „odmítnout“ do 1 měsíce od smrti nájemce bytu přechod nájmu ze strany oprávněného.

K bodu 12 - § 708

Nadále nebude umožněn přechod nájmu bytu v případě trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem. Je na nájemci bytu, aby posoudil následky, které mohou být s opuštěním společné domácnosti spojeny. Návrh vychází z přesvědčení, že v těchto případech by umožnění přechodu nájmu bylo v rozporu s chápáním dispozičního oprávnění pronajímatele i s dobrými mravy. Ustanovení § 707 odst. 1 a 3 platí obdobně i v případech, kdy nájemce opustí trvale společnou domácnost. Znamená to, že opustí-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, společnou domácnost, stane se jediným nájemcem „opuštěný“ manžel. Stejně tak při společném nájmu bytu, pokud opustí společnou domácnost jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce.

K bodu 13 - § 709

Úprava koresponduje se zrušením předcházejících ustanovení. Nemožnost přechodu nájmu bytu je proto vztažena pouze na byty zvláštního určení a ne již bytů služebních.

K bodu 14 - § 710

V § 710 se rozšiřují možnosti zániku nájmu bytu. Kromě písemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemné výpovědi zaniká nájem bytu i způsobem uvedeným v tomto zákoně (v případě bytů zvláštního určení - § 713 odst. 3).

K bodu 15 - § 710 odst. 2

Je upravena vazba na počátek běhu výpovědní lhůty v případě rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu (viz ustanovení § 711a odst. 2).

K bodu 16 - § 710 odst. 3

Úprava se týká možnosti prolongace nájmu bytu (§ 676 odst. 2) s tím, že pokud se pronajímatel nedohodne s nájemcem jinak, prolongace nájmu bytu není možná. Na rozdíl od předchozí právní úpravy, která byla jednoznačně kogentní, je ponecháno konečné řešení na dohodě smluvních stran.

K bodu 17 - § 710 odst. 4

Významným způsobem je upraven zánik nájmu bytu, kdy nájem byl sjednán na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Nájem bytu končí se skončením práce nebo služebního poměru a není již přihlíženo k „vážným“ důvodům na straně nájemce bytu.

K bodu 18 - § 710 odst. 5 a 6

Zrušení tohoto ustanovení navazuje na změnu § 710 odst. 4. Protože již není v případě nájmu bytu sjednaného na dobu výkonu práce přihlíženo k vážným důvodům na straně nájemce, ztrácí tato ustanovení význam.

K bodu 19 - § 711 odst. 2 písm. e)

Úprava je vyvolána novou definicí bytů zvláštního určení, která již neuvažuje s byty v domech zvláštního určení. Dále byla pro zmírnění dopadu možnou výpovědí bez přivolení soudu zařazena „sociální klauzule“ chránící osoby starší 75 let.

K bodu 20 - § 711 odst. 3

Účinnost výpovědi je v současném znění vázána na její doručení. V soukromém právu však obecně platí, že každý adresovaný právní úkon se stává účinným dojitím do sféry adresáta. Navrhuje se tedy vypustit podmínku doručení a ponechat tak posuzování účinnosti výpovědi obecnému režimu, tj. vázat ji na dojití. Dále se navrhuje nezahrnovat mezi povinné náležitosti výpovědi závazek pronajímatele poskytnout bytovou náhradu. Nárok na bytovou náhradu vzniká přímo ze zákona.

K bodu 21 - § 711 odst. 4

Jde o formální úpravu.

K bodu 22 - § 711a odst. 1

Ustanovení odstavce 1 obsahující důvody pro výpověď nájmu pouze s přivolením soudu se mění vypuštěním výpovědního důvodu pod písm. b) – jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat. Tato úprava navazuje na nové pojetí „služebního bytu“.

K bodům 23 a 24 - § 711a odst. 2 a 3

V odstavci 2 tohoto ustanovení se, z důvodu reakce na praxi, navrhuje umožnit soudu, aby měl v rámci rozhodování o přivolení k výpovědi také pravomoc rozhodnout o datu skončení nájmu, resp. o délce výpovědní lhůty, a rozhodnout současně o povinnosti byt vyklidit. V rámci tohoto rozhodnutí by pak měl pronajímatel „titul“ k vyklizení bytu - a nemusel by tedy žalovat samostatně žalobou na vyklizení, což významně prodlužuje v praxi faktické skončení užívání daného nájemního bytu. Dále se navrhuje upravit pro tyto případy počátek běhu výpovědní lhůty, a to k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku o přivolení k výpovědi.

Současná právní úprava je v praxi velmi obtížně a navíc zdlouhavě realizovatelná a představuje zhoršení vůči úpravě platné do doby poslední novely z března 2006.

K bodu 25 - § 711a odst. 4

Vzhledem k novému pojetí bytu zvláštního určení je toto ustanovení upravující možnost výpovědi nájmu zrušeno.

K bodu 26 - § 711a odst. 5

Úprava provedená v tomto ustanovení má pouze formulační charakter – obecnější pojem bytové náhrady reaguje i na judikáty Nejvyššího soudu a je vhodnějším rámcem pro chápání bytových náhrad jako takových.

K bodu 27 - § 712 odst. 2

Navržená úprava odstavce 2 reaguje na novou právní úpravu „služebních bytů“.

K bodu 28 - § 712 odst. 5 a 6

Nově se navrhuje upravit odstavec 5 tak, že by v případě výpovědi nájmu bytu podle ustanovení § 711 (tj. výpověď z důvodů na straně nájemce, jako např. hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu), bylo možné přidělit pouze přístřeší. Navrhuje se zrušit moderační možnost soudu rozhodnout v určitých případech o vyšší formě bytové náhrady, protože takový krok popírá důvody, pro které má pronajímatel legitimní důvody podat výpověď nájemci svým způsobem „poškozujícího“ pronajímatele.

Nově je definován pojem přístřeší s vymezením doby, na kterou by mělo být přístřeší nejdéle zajištěno.

V odstavci 6 jde pouze o formulační úpravy ve vztahu k nově navrhovaným úpravám § 711 odst. 6 a § 711a odst. 6.

K bodu 29 - § 713 odst. 1 až 4

Právní úprava v § 713 se vztahuje pouze k bytům zvláštního určení. Služební byty jsou již, z důvodů výše uvedených, v tomto ustanovení upraveny pouze pro případy jestliže byt, ke kterému byl sjednán nájem na dobu výkonu práce pro pronajímatele, užívají po smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem práce pro pronajímatele, jeho manžel, nebo osoby uvedené v § 706 odst. 1. Tyto osoby nemají povinnost se z bytu vystěhovat, pokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada. 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.

Pokud byt zvláštního určení užívá osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dovršila 75 let věku, ustanovení odstavce 3 upravující zánik bytu se nepoužije.“.

K bodu 30 - § 715

Navrhuje se zrušit možnost výměny bytu bez souhlasu pronajímatele. Možnost vzájemných výměn nájemních bytů různých pronajímatelů bez jejich souhlasu se ve standardní soukromoprávní úpravě nájmu bytu v jiných zemích nevyskytuje. Důvodem

návrhu je i skutečnost, že výměny představují značný potenciál pro nelegální trh s nájemními byty.

Jedná se také o krok narovnávající postavení nájemců a pronajímatelů a přibližující právní úpravu nájmu bytu tomu, čím by měla být – totiž smluvní a svobodnou dohodou dvou rovnoprávných stran, které si podmínky vzniku, trvání i skončení nájmu bytu dohodnou.

K bodu 31 - § 718

Jde jen o formální změnu ve vztahu k předchozím úpravám, protože byl rozšířen okruh výpovědních důvodů.

K Čl. II Přechodná ustanovení

Kromě obecné úpravy přechodného ustanovení uvedené v bodu 1, je v bodu 3 uložena povinnost nájemce oznámit pronajímateli, do 2 měsíců od účinnosti tohoto zákona, počet osob v bytě, identifikační údaje (jejich jména, příjmení a data narození), vznik společného nájmu bytu a přechod nájmu bytu s ohledem na stav, který existuje k účinnosti zákona. Změny, které nastanou v průběhu nájemního vztahu, budou oznamovány na základě ustanovení § 689 odst. 3.

V bodě 2 je stanoven postup v případě, kdy služební byt ve smyslu definice podle občanského zákoníku, ve znění účinném do novelizace provedené tímto zákonem, po smrti nájemce služebního bytu, ke které došlo v souvislosti s výkonem práce pro pronajímatele, užívají tento byt nadále manžel nebo osoby v § 706 odst. 1 občanského zákoníku (tedy manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk); uvedené osoby nejsou povinny se vystěhovat z tohoto bytu do doby, než je jim poskytnuta přiměřená bytová náhrada. Povinnost zajištění bytové náhrady však je omezena a zaniká po uplynutí 2 let od smrti nájemce; poté jsou osoby užívající byt povinny tento byt vyklidit.

V bodě 4 je k zamezení kolize ustanovení o možnosti domáhat se nájemného obvyklého a jednostranného zvyšování nájemného stanoveno, že postup podle ustanovení § 696 odst. 2 až 4 (čl. I bod 10), tzn. určení nájemného v místě a čase obvyklém soudem se použije ve vyjmenovaných lokalitách až od 1. 1. 2013, tedy po skončení platnosti části první zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Týká se pouze těch případů, kdy období, po které lze uplatnit jednostranné zvyšování nájemného z bytu pronajímatelem, končí až dnem 31. 12. 2012.

K části druhé - Čl. III

V souvislosti s navrhovanou právní úpravou je nezbytné zrušit část druhou 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.

K části třetí –Čl. IV – Účinnost

Účinnost zákona se navrhuje z důvodů nezbytné přípravy na přechod k nové právní úpravě posunout k prvnímu dni šestého kalendářního měsíce po jeho vyhlášení.

V Praze dne 16. listopadu 2010

předseda vlády

ministr pro místní rozvoj
Ing. Kamil Jankovský, v.r.

Platné znění navrženou novelou dotčených částí zákonů s vyznačením navrhovaných změn a doplnění

I. Změna občanského zákoníku – zákon č. 40/1964 Sb.

§ 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 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.~~

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

§ 686

(1) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

(2) Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

§ 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 trojnásobek 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.~~

Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem 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 nájemcem písemně

uznaných. 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.~~

(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) 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)~~

§ 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.~~

(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.

~~(3) Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem 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.

§ 688

~~Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.~~

(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.

§ 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).~~

(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 řádně užívat byt a žít v 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, sourozence, rodiče, snachu, zetě, vnuka nebo nájemcovo dítě nebo dítě jeho manžela nebo partnera, popřípadě dítě, které bylo nájemci, jeho manželovi nebo partnerovi svěřeno do péče anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.

(3) Při vzniku nájmu nájemce oznámí pronajímateli počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození. Změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámí nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu; neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.

(4) Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností 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 takovou osobou pronajímatel.

§ 690

Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát **na to**, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům **nerušený** výkon jejich práv.

§ 691

Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

§ 692

(1) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

(2) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu

(3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

§ 693

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

§ 694

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

§ 695

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

§ 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) **Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou a neodpovídá-li nájemné v místě a čase obvyklému nájemnému, rozhodne soud na návrh pronajímatele nebo nájemce o určení nájemného, které je v daném místě a čase obvyklé. V rozhodnutí soud též stanoví, od kdy se nájemné určuje; výši nájemného soud určí nejdříve ke dni podání návrhu k soudu.**

(3) Soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, a jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel.

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

(2)(5) Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.

§ 697

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

§ 698

(1) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.

(2) Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

(3) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje.

§ 699

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

§ 700

(1) Byt může být ve společném nájmu více osob. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti.

(2) Společný nájem vzniká též dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem.

(3) U družstevního bytu může společný nájem vzniknout jen mezi manžely.

§ 701

(1) Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech je třeba souhlasu všech; jinak je právní úkon neplatný.

(2) Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně.

§ 702

(1) Dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na návrh některého z nich soud.

(2) Soud může v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich budou byt dále užívat.

§ 703

(1) Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely.

(2) Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně

.(3) Ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

§ 704

(1) Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.

(2) Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

§ 705

(1) Nedohodnou-li se rozvedení manželé o nájmu bytu, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce.

(2) Nabyt-li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyt práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu.

(3) Při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele.

§ 705a

(1) Osoba, která uzavřela registrované partnerství^{1a)} (dále jen "partnerství"), má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená (§ 688).

(2) Uzavřením partnerství nevzniká společný nájem bytu (družstevního bytu), jehož nájemcem je jeden z partnerů. Stejně tak společný nájem bytu nevzniká, pokud se stane jeden z partnerů^{1a)} nájemcem bytu (družstevního bytu) za trvání partnerství. Ustanovení umožňující vznik společného nájmu bytu dohodou (§ 700) tím nejsou dotčena.

(3) Zrušením, popřípadě vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství, zaniká právo partnera^{1a)}, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat.

§ 706

~~(1) Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají 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.~~

~~(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.~~

~~(3) 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.~~

§ 706

(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, dítě nebo vnuk, 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. Toto ustanovení se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 75 let. Stejně tak se toto ustanovení 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, přejdou práva a povinnosti z nájmu na ně.

(4) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, 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.

§ 707

(1) Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel.

(2) Jde-li o byt družstevní, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédne soud v řízení o dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců.

(3) Zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce.

§ 708

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

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

§ 709

~~Ustanovení § 703 až 708 neplatí pro byty služební, pro byty zvláštního určení a pro byty v domech zvláštního určení.~~

Ustanovení § 703 až 707 neplatí pro byty zvláštního určení.

§ 710

(1) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, ~~nebo~~ písemnou výpovědí **nebo jiným způsobem stanoveným tímto zákonem.**

(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, **pokud není dále stanoveno jinak.**

(3) V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. **Pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu (§ 676 odst. 2).**

(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.~~

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

~~(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.~~

(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.

~~(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)~~ **(4)** 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.

§ 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, zete 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) b)~~ 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) c)~~ 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 a výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2).~~

(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 délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit. Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.

(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)~~ **(4)** 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.

~~(5) Nájemce je povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.~~

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

§ 712

(1) Bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování.

(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), **písm. a), b) a c)**, 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, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.~~

(3) V případech podle § 705 odst. 2 věty první postačí rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit, poskytnout náhradní ubytování; soud však z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodne, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. V případech podle § 705 odst. 1 a odst. 2 věta druhá má rozvedený manžel právo na náhradní byt; soud může, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování.

(4) Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.

~~(5) Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c) a d), může soud na návrh nájemce, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt. Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby; v těchto případech může být bytová náhrada poskytnuta i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt.~~

(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) Pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není tento nájemce povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna; společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu.~~

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

§ 712a

V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1.

§ 713

~~(1) Jestliže služební byt 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 zajištěn přiměřený náhradní byt. To platí i v případě, jestliže nájemce služebního bytu opustí trvale společnou domácnost. V odůvodněných případech soud může rozhodnout, že stačí náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt nebo náhradní ubytování.~~

~~(2) Ustanovení odstavce 1 se přiměřeně použije i na byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení.~~

§ 713

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

(2) Jestliže byt, ke kterému byl sjednán nájem na dobu výkonu práce pro pronajímatele, užívají po smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem práce pro pronajímatele, jeho manžel, nebo osoby uvedené v § 706 odst. 1, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada.

(3) Povinnost zajištění bytové náhrady podle odstavců 1 a 2 zaniká po uplynutí 2 let, od smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství a osoby užívající byt jsou povinny byt vyklidit.

(4) Pokud byt zvláštního určení užívá osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dovršila 75 let věku, ustanovení odstavce 3 se nepoužije.

§ 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.

Úprava práv nájemců při vzájemné výměně bytu

§ 715

Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. ~~Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.~~

§ 716

(1) Právo na splnění dohody o výměně bytu musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas; jinak právo zanikne.

(2) Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit; musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

§ 717

(1) V zařízeních určených k trvalému bydlení vzniká nájem obytné místnosti nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem.

(2) Jsou-li na užívání téže místnosti uzavřeny nájemní smlouvy s více nájemci, je každý z nich samostatným nájemcem, a to v rozsahu, který mu byl v dohodě vymezen.

§ 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. V případě, že nájem obytné místnosti skončil z důvodů, pro které lze vypovědět nájem bytu podle § 711 odst. 2, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší.~~

§ 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. Byl-li podnájem sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby.

(3) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

II. Změna 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

ČÁST PRVNÍ

Působnost obcí při zajišťování bytové náhrady

§ 1

(1) Nemůže-li pronajímatel, který vypověděl nájem bytu s přivolením soudu, nebo ten, v jehož prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena jiným osobám povinnost vyklidit byt, zajistit bytovou náhradu, 1) může požádat o zajištění této náhrady u obce, na jejímž území je byt, který má být vyklizen. Stejně postupuje pronajímatel, jestliže stavební úřad povolil

odstranění stavby. 2)

(2) O zajištění bytové náhrady pro toho z rozvedených manželů, který podle rozhodnutí soudu nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost po zrušení společného nájmu se z bytu vystěhovat, může požádat kterýkoliv z rozvedených manželů.

§ 2

(1) Obec zajišťuje bytovou náhradu tím, že navrhne nájemci uzavření smlouvy o nájmu bytu, popřípadě místnosti v domě, který je v jejím vlastnictví, anebo tím, že uzavře smlouvu o nájmu bytu v domě jiné právnické nebo fyzické osoby ve prospěch osoby, která je povinna byt vyklidit. 3)

(2) Zajišťování bytové náhrady patří do samostatné působnosti obcí.

§ 3

(1) Obec určí pořadí žádostí o bytovou náhradu podle naléhavosti. Obec podle místních podmínek přednostně zajišťuje bytové náhrady v případě výpovědi nájmu bytu z důvodů uvedených v § 711 odst. 1 písm. a) zákona č. 509/1991 Sb.

(2) Obec může stanovit pro určení pořadí podrobnější kritéria obecně závaznou vyhláškou. 4)

§ 4

O tom, že je zajištěna bytová náhrada, která je způsobilá k nastěhování a k řádnému užívání, vydá obec tomu, kdo o bytovou náhradu žádal potvrzení.

§ 5

Obec, v níž je vyklizovaný byt, může zajistit bytovou náhradu v jiné obci na základě dohody s touto obcí jen za podmínek stanovených v § 711 odst. 1 písm. c) a d) a § 712 odst. 2 občanského zákoníku.

§ 6

(1) Zanikne-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou výpovědí před uplynutím sjednané doby, má nájemce právo na bytovou náhradu v rozsahu jako při zániku nájmu bytu.

(2) Právo na bytovou náhradu má nájemce v případě uvedeném v odstavci 1 jen po dobu, na kterou byl nájem původně sjednán.

(3) Zanikne-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady.

ČÁST DRUHÁ

Služební byty, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení

§ 7

——— (1) Služební byty jsou:

a) byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání,

b) byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků,

c) byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků federálního ministerstva vnitra, ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk federálního ministerstva vnitra, Federální bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky.

——— (2) Smlouvu o nájmu služebního bytu uvedeného v odstavci 1 písm. a) a b) lze uzavřít, jestliže se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán.

§ 8

——— Byty, které mají přechodně charakter služebních bytů, jsou jednotlivé byty v domech ve vlastnictví obce nebo státu, které získaly federální ministerstvo obrany, federální ministerstvo vnitra, Federální bezpečnostní informační služba, Sbor hradní policie, ministerstvo vnitra České republiky a ministerstvo spravedlnosti České republiky ze státní bytové výstavby pro ubytování vojáků z povolání a příslušníků ozbrojených složek uvedených v § 7 odst. 1 písm. c) tohoto zákona, jestliže jsou jimi užívány ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona; tyto byty pozbudou své povahy, jestliže nájemce není nebo přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojené složky nebo jestliže nájemcem se stala i jiná osoba.

§ 9

——— (1) Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Podrobnosti stanoví obecně závazný právní předpis.

——— (2) Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to vyhradil. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který si před vydáním doporučení vyžádá vyjádření krajského úřadu České republiky.

§ 10

——— (1) Byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s pečovatelskou službou 5) a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

~~—— (2) Smlouvu o nájmu bytu v domě zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt v domě zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností.~~

ČÁST TŘETÍ

Stanovení působnosti orgánů místní správy k provádění některých ustanovení občanského zákoníku

§ 11

O návrhu na předběžný zákaz zřejmého zásahu do pokojného stavu a o uložení povinnosti obnovit předešlý stav 6) rozhodují pověřené obecní úřad. 7)

§ 12

zrušen

§ 13

zrušen

§ 14

Působnosti stanovené krajskému úřadu, obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností nebo pověřenému obecnímu úřadu podle tohoto zákona jsou výkonem přenesené působnosti.

ČÁST ČTVRTÁ

Ustanovení přechodná a závěrečná

§ 15

(1) Správní řízení zahájená podle zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, se dnem 1. ledna 1992 zastavují. Rozhodnutí o zastavení řízení se v těchto případech nevydává, vyznačí se ve spise a účastníci se o tom písemně vyrozumí.

(2) Podle tohoto zákona se postupuje i u žádostí o přidělení náhradního bytu, které byly podány do 31. prosince 1991.

§ 16

Zrušují se:

1. § 2 a 3 zákona České národní rady č. 120/1983 Sb., o stanovení působnosti národních výborů při provádění některých ustanovení občanského zákoníku a notářského řádu,

2. vyhláška č. 66/1979 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku upravující poskytování služeb,

3. vyhláška č. 177/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty,

4. nařízení vlády České republiky č. 205/1990 Sb., kterým se stanoví další případy, kdy lze přidělit byt ve státním zájmu.

§ 17

Tento zákon nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

1) § 712 občanského zákoníku, ve znění zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

2) § 88 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

3) § 50 občanského zákoníku.

4) § 16 zákon ČNR č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení).

5) § 49 vyhlášky ministerstva práce a sociálních věcí ČR č. 182/1991 Sb., kterou se provádí zákon o sociálním zabezpečení a zákon ČNR č. 114/1988 Sb., o působnosti orgánů České republiky v sociálním zabezpečení.

6) § 5 občanského zákoníku.

7) Nařízení vlády České republiky č. 475/1990 Sb., kterým se určují pověřené obecní úřady.

Přechodná ustanovení k zákonu č. /2010 Sb účinném od

4. Ustanoveními občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti 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.
5. Jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona a zákona č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, po smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem práce pro pronajímatele, užívají dále manžel, nebo osoby uvedené v § 706 odst. 1, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne smrti nájemce a osoby užívající byt jsou povinny byt vyklidit.
6. Nájemce je povinen do 2 měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona oznámit pronajímateli veškeré informace požadované podle § 689 odst. 3 občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.
4. U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín se ustanovení § 696 odst. 2 až 4 občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, použije od 1. ledna 2013.