

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.

Jako krok směrem k větší liberalizaci smluvních vztahů v oblasti nájmu bytu se předkládá další dílčí novela stávajícího občanského zákoníku, jejíž cílem je rozšířit uplatnění autonomie vůle stran v nájemním vztahu, odstranit nebo upravit některé instituty omezující dispoziční oprávnění pronajímatele. 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 dále liberalizovat, nájemní vztahy, a to ještě před přijetím nového kodexu občanského práva a zároveň 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. Tato dílčí novela je proto formulována, tak aby na ni nový kodex mohl svou koncepcí plynule navázat, lze ji tak 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.

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. Za bytovou náhradu je v návrhu nově označeno i přístřeší, protože i judikáty Nejvyššího soudu označily přístřeší jako „bytovou náhradu svého druhu“ a pojem bytové náhrady tak lépe vyjádří obecný charakter zahrnující tři jednotlivé odstupňované formy – náhradní byt, náhradní ubytování a přístřeší. Současně se navrhuje odstranit - v některých případech - možnost rozhodování soudem 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, kdy na tzv. „fiktivních výměnách“ participují i někteří realitní zprostředkovatelé. „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 by měla navázat 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 dle zvláštního zákona neodpovídá místním poměrům. Lze předpokládat, že bude tímto mechanismem docházet jak ke snižování, tak i zvyšování nájemného.

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

Významnou úpravou je návrh na zrušení stávajícího zákona č. 102/1992 Sb. Neměla by proto existovat povinnost obcí participovat na bytových náhradách. V návrhu musí být definován pojem bytu zvláštního určení a nově přistoupeno k právní úpravě bytů, které jsou

v současné době označovány jako služební. 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.

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 vyrovnávající 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.

II. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

K části první - Změna občanského zákoníku

K bodu 1 - § 5

Vzhledem k navrhovanému zrušení zákona č. 102/1992 Sb., je nezbytné upravit stávající ustanovení § 5 tak, aby bylo zřejmé, kdo bude rozhodovat o předběžném zákazu do pokojného stavu a o uložení povinnosti obnovit předešlý stav.

K bodu 2 - § 685

Protože zákon č. 102/1992 Sb. bude zrušen, 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 vymežit 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.

K bodu 3 - § 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 4 - § 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 5 - § 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 6 - § 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. Zájemem 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 7 - § 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 8 - § 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 9 - § 689

Navrhované znění by mělo především zabránit přeplněnosti bytů, neboť je výslovně zakotvováno právo pronajímatele požadovat, aby v bytě žil jen přiměřený počet osob. 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 nebo nájemcovo dítě nebo dítě jeho manžela. 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.

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. 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.

K bodu 10 - § 690

Jde především o upřesňující úpravu stávajícího znění.

K bodu 11 - § 696 odst. 2, 3 a 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 výši nájemného soud.

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 12 - § 706

Právní úprava v § 706 posiluje dispozice pronajímatele. Nájem přechází automaticky na vyjmenované nejbližší příbuzné, 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. Oproti návrhu obsaženém v kodexu a současnému znění, je výčet oprávněných osob zúžen o vnuky nájemce. Důvodem je, že tato skupina je právě tou nejvíce zneužívanou pro černý obchod s byty a uměle prodlužuje regulaci nájmu. Vzhledem k tomu, že předkládaný návrh si klade za cíl odstranit regulované byty, bylo přistoupeno k tomuto omezení, které má napomoci procesu deregulace a zavedení tržních mechanismů. Nic nebrání opětovnému zařazení vnuků novým kodexem.

„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, stává se nájemcem pouze toto dítě, popř. děti.

Zakotvuje se možnost „odmítnout“ přechod nájmu ze strany oprávněného.

K bodu 13 - § 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 14 - § 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 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. 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. 1

Navrhuje se zařadit pod obecný pojem bytové náhrady i přístřeší. Tato úprava zjednoduší obsah pojmu bytových náhrad a reaguje na rozhodnutí Nejvyššího soudu, která zařazují přístřeší jako „bytovou náhradu svého druhu“ k náhradnímu bytu a náhradnímu ubytování, přičemž rozdíl je definován pouze v délce užívání takového prostoru.

K bodu 28 - § 712 odst. 2

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

K bodu 29 - § 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 bodům 30 a 31 - § 713 odst. 1, 2 a 3

Právní úprava v § 713 se vztahuje pouze k bytům zvláštního určení. Služební byty již, z důvodů výše uvedených, v tomto ustanovení nejsou upraveny.

Omezení užívacího práva k bytu se nevztahuje na osoby, které dovršily 75 let a osoby zdravotně postižené.

K bodu 32 - § 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, kdy na tzv. „fiktivních výměnách“ participují i někteří realitní zprostředkovatelé.

Pod „výměnou“ se často ve skutečnosti odehrávají „prodeje“ práva nájmu k bytu, který ve skutečnosti nájemce bytu nepotřebuje pro sebe a využívá toho, že má k bytu právo nájmu na dobu neurčitou, včetně „regulovaného“ nájemného. Transakce v této sféře nelegálního „přenechávání“ nájemních bytů jsou často nezdaněným příjmem původního „regulovaného“ nájemce bytu. Cílem je tedy eliminovat prostor pro nelegální finanční transakce. Výměna tak bude možná pouze se souhlasem všech dotčených osob.

Jedná se tudíž 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 33 - § 718

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

K čl. II

Kromě obecné úpravy přechodného ustanovení uvedené v bodu 1, je v bodu 2 uložena povinnost nájemce oznámit pronajímateli, do jednoho měsíce od účinnosti zákona, počet osob v bytě, identifikační údaje, 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.

K části druhé až páté (čl. III – VI)

V souvislosti s navrhovanou právní úpravou je nezbytné zrušit 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 a zákon č. 126/1998 Sb., který novelizoval pouze tento zákon.

Výše uvedený zákon ve své části první upravuje působnost obcí při zajišťování bytové náhrady. Obce v podstatě mají povinnost v případě, kdy pronajímatel vypověděl nájem bytu a

nemůže zajistit bytovou náhradu pro původního nájemce, na požádání pronajímatele náhradní byt zajistit. Působí-li při zajišťování bytové náhrady obec, vykonává tuto činnost v samostatné působnosti. Obec zajišťuje bytovou náhradu tím, že navrhne nájemci uzavření smlouvy o nájmu bytu, který je v jejím vlastnictví, popřípadě uzavře smlouvu o nájmu bytu v domě jiné právnické osoby ve prospěch osoby, která je povinna byt vyklidit. Oprávnění žádat o součinnost obec má vedle pronajímatele, který vypověděl nájem bytu také ten, v jehož prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena jiným osobám povinnost byt vyklidit, dále pronajímatel, jestliže stavební úřad povolil odstranění stavby a konečně kterýkoliv z manželů, který je povinen se z bytu vystěhovat po zrušení společného nájmu bytu. V první části jsou ještě upraveny možnosti poskytnutí bytové náhrady ve zvláštních případech.

V druhé části je provedena úprava bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení.

Předložený návrh novely zákona má především odstranit značnou administrativní náročnost, se kterou je součinnost obcí při zajišťování bytové náhrady spojena. Návrh reaguje také na skutečnost, že v současné době je bytový fond obcí prakticky, pokud jde o počet bytů, nesrovnatelný s obdobím, kdy předmětný zákon byl přijat (počátkem roku 1992). Z těchto důvodů je zajištění odpovídající bytové náhrady (z vlastní nemovitosti) prakticky nemožné.

Jedná se o krok, který umožní obcím samostatně posoudit, jakým způsobem, jakou formou a v jakém rozsahu se bude podílet na zajištění přiměřeného bydlení pro občana obce, který nebude z odůvodněných důvodů sám schopen si tuto základní lidskou potřebu obstarat.

Pojem bytu zvláštního určení a vymezení nájmu, kde nájem je sjednán na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele, je již přímo uveden v občanském zákoníku. V „režimu“ zákona č. 102/1992 Sb., byly ponechány byty, které jsou taxativně vyjmenovány v § 710 odst. 4 předloženého návrhu novely.

V části druhé až čtvrté (čl. III až V) jsou obsažena zrušovací ustanovení částí zákonů, které obsahovaly novely zákona č. 102/1992 Sb.

K části šesté (čl. VII) – 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. K zamezení kolize ustanovení o možnosti domáhat se nájemného obvyklého a jednostranného zvyšování nájemného, je účinnost tohoto ustanovení (čl. I bod 11) odložena na 1. 1. 2013, tedy po skončení platnosti části první zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Odložení účinnosti se však týká pouze těch případů, kdy období, po které lze uplatnit jednostranné zvyšování nájemného z bytu pronajímatelem, končí až dnem 31. 12. 2012.

