

RUKOVĚŤ PRO NÁJEMNÍKY

Současná právní úprava předpokládala, že po skončení účinnosti zákona 107/2006 Sb, o jednostranném zvyšování nájemného bude v intervalu od schválení zákona v roce 2006 do konce roku 2010 přijata „standardní“, tedy **trvalá právní úprava nájemného**, shoda legislativců (vyjádřená též v návrhu nové kodifikace občanského práva zpracovaného ministerstvem spravedlnosti) počítala s tzv. „**nájemným v místě a čase obvyklým**“ jehož zjištění bude vodítkem pro soud v případě, že nedojde k dohodě o úpravě nájemného mezi pronajímatelem a nájemníkem a tedy bude o výši nájemného rozhodovat soud.

Bohužel, **takový zákon přijat nebyl** a platí pouze následující ustanovení občanského zákoníku, které zní:

§ 696

(1) Způsob výpočtu nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy, stanoví zvláštní právní předpis.

(2) Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo záloha na ně se platí spolu s nájemným, nebude-li účastníky dohodnuto nebo právním předpisem stanoveno jinak.

Protože dosud nebyl přijat onen „zvláštní právní předpis“ se kterým občanský zákoník počítá, nezbyvá, než aby o výši nájemného rozhodoval soud. Takový postup též ve svých nálezech potvrdil ústavní soud¹. Soud proto bude přihlížet k důkazům žalobce, jejichž alternativy upravuje mj. občanský soudní řád takto:

Důkazní prostředky

§ 125 o. s. ř.

Za důkaz mohou sloužit všechny prostředky, jimiž lze zjistit stav věci, zejména výslech svědků, znalecký posudek, zprávy a vyjádření orgánů, fyzických a právnických osob, notářské nebo exekutorské zápisy a jiné listiny, ohledání a výslech účastníků. Pokud není způsob provedení důkazu předepsán, určí jej soud.

¹ Viz důvodová zpráva k návrhu zákona, který předkládají senátoři ČSSD ke schválení.

Praxe z aktuálního období – listopadu 2010 prokazuje, **že řada zejména velkých pronajímatelů již vstoupila do jednání s nájemníky².**

Je tedy, s ohledem na nečinnost minulé vlády, ale i vlády současné, která sice přináší v novele občanského zákoníku náznak řešení, ale neúplné (viz dále), i přes předkládaný senátní návrh, třeba **přípravit veřejnost na situaci která nastane po 1.1.2011** a předložit jim jasný a stručný návod, jak postupovat obdrželi-li návrh na uzavření dohody popřípadě žalobu na úpravu nájemného soudem.

Pokusme se o souhrn současné situace podrobněji:

Jsme tedy v situaci, **kdy lze důvodně očekávat, že by soudy postupně vytvářeli judikaturou pravidla pro určení výše nájemného**, a protože důkazy navrhuje žalobce, lze očekávat, že budou návrhy důkazů podávány tak, měřený zisk, ale inklinovaly k zcela tržnímu, smluvnímu nájemnému, **aby nevyjadřovaly jen nezbytně nutné náklady na provoz a údržbu a přinejmenším inklinovaly k tržnímu nájemnému**, údajům nejlépe získaných od **realitních kanceláří které pronajímají nové byty s výší nijak neomezenou. Nájemníci, dost často starší lidé, pak si nesjednají kvalitní právní zastoupení a budou ve sporech neúspěšní.**

Této nežádoucí situaci lze zabránit dvojitým způsobem:

- 1. Urychleným přijetím nové právní úpravy**
- 2. Zpracováním obecné analýzy rozhodných okolností, které by soud měl zjišťovat k nezávislému rozhodnutí do doby, než bude právní úprava přijata.**

Současně je třeba, pokud bude vládní návrh novely občanského zákoníku předložený vládou v Parlamentu projednáván, aby byl doplněn o zásadu, že pojem „nájemné v místě a čase obvyklé“ upraví zvláštní právní předpis nebo přímo tato novela zákona.

Rozhodovací postupy soudu se mohou místně velice odlišovat, je proto vhodné vyjadřovat veřejně právní názor na postupy, které by měly rozhodnutí soudu předcházet, pokud jim nejde zabránit vůbec.

² Viz příložené materiály CPI, který pronajímá v severních Čechách cca 15 tisíc bytů, obdobně postupuje na Ostravsku i Bakalova RPG – 45.000 bytů

Z dikce § 696 odst. 1 lze jednoznačně dovodit, že vodítkem má být zvláštní právní předpis, který neexistuje. Obecné principy občanského práva upřednostňují řešení sporů dohodou.

Prvním krokem tedy musí **být jednání o dohodě.**

Je třeba důrazně říci, že jednání o dohodě mezi pronajímatelem a nájemníkem je zcela legální postup, ostatně pronajímatelům nezbyvá, než se pokusit o dohodu.

Náš právní řád preferuje řešení situací dohodou a dává ji v právním řádu přednost. Jakákoliv rada třetí osoby do dvoustranného úkonu – dohody dvou subjektů, je ošidná. Právní následky akceptace nebo odmítnutí dohody se týká vždy pouze těchto subjektů a jakýkoliv „rádce“, byť i takový, který hodlá jedné ze stran poskytnout informace k rozhodnutí, jsou jaksí mimo tento vztah. Přijmete-li doporučení, ať advokáta či specialisty, důsledky a následky dopadají pouze na Vás.

Proto prvořadě doporučujeme velice podrobně prostudovat návrh dohody, který obdržíte. Právě s takovým návrhem doporučujeme vyhledat právní pomoc, ať u odborníků, různých poraden, nebo, a to nejlépe, u advokáta.

Proto se v této části hodláme zaměřit na skutečnost, jak by měl takový návrh na uzavření dohody, který Vám pronajímatel doručí, vypadat.

Tedy :

1. Navrhuje-li Vám pronajímatel dohodu, požadujte, aby Vám její definitivní návrh doručil.
2. To znamená, že obdržíte úplné znění navrhované dohody, kde bude Vaše jméno a příjmení, úplné znění návrhu smlouvy a tento návrh bude podepsán oprávněným subjektem.
3. Omítejte jakékoliv informace o obsahu řešení s tím, že se máte dostavit do kanceláře a bude s Vámi jednáno. To vylučuje Vaše uplatnění Vašeho práva konzultovat konečné znění návrhu smlouvy s odborníkem, nebo podrobné prostudování návrhu a jeho akceptaci.
4. Nezapomeňte, že v posledních letech měl pronajímatel ze zákona právo nájemné jednostranně zvyšovat. Není tedy v situaci, že by, bez jakéhokoliv odůvodnění, žádal okamžité zvýšení nájemného.
5. Chce-li pronajímatel měnit platnou nájemní smlouvu, měl by Vám v příloze návrhu smlouvy toto navýšení odůvodnit. To znamená doložit, že vybírané nájemné dle platné smlouvy je v porovnání s nájemným v okolí sjednaným podstatně nižší, že nepostačuje kryt náklady údržby a nezbytných rekonstrukcí domu.

6. Pokud přistoupíte na zvýšení nájmu, měl by Vám pronajímatel sdělit, co bude v domě v dohledné době několika let opravovat a podobně.“
7. **Dejte přitom pozor na jakékoliv nepatrné změny\ - například změna smlouvy na dobu neurčitou na smlouvu na dobu určitou a podobně!!!**

Pro nájemníky bytů RPG pak doplňujeme jednu specifickou záležitost. Podle smlouvy o privatizaci, která byla uzavřena mezi státem, zastoupeným Ministerstvem financí a panem Bakalou (v přeneseném slova smyslu, neboť pan Bakala je dominantní vlastník) existuje zásada, že nájemníci **mají předkupní právo k bytům.**

Tato zásada byla stvrzena i firmou RPG, jen není, díky nedostatečné formulaci a konkretizaci nájemníky, „uchopitelná“

Proto apelujeme na nájemníky, aby nepodpisovali žádný návrh na změnu nájemní smlouvy, který nebude obsahovat potvrzení tohoto závazku pronajímatelem.

Tento bod by měl znít takto:

Pronajímatel uznává svůj závazek, který akceptoval při nabytí domu s bytem, který je předmětem pronájmu, a to předkupní právo smluvní strany – nájemníka k předmětnému bytu pro případ, že pronajímatel by jakýmkoliv právním úkonem převedl bytový dům na třetí osobu. V tom případě je pronajímatel povinen rozdělit bytový fond na jednotky prohlášením vlastníka podle zákona o vlastnictví bytů číslo 72/1994 Sb., v platném znění a tuto bytovou jednotku nabídnout k odkoupení nájemníkovi.

Pokud pronajímatel, firma RPG, nebude s tímto zněním souhlasit, musí podat žalobu u soudu. A Vy pak snadno budete požadovat, aby tento jasně formulovaný závazek z privatizační smlouvy soud osvědčil!!!

Takové jednání o změně smlouvy by se nemělo zaměřit za princip výhrůžky či nátlaku – přikládáme Vám návrh na zvýšení nájemného dohodou od...s tím, že pokud na návrh nepřistoupíte, obrátíme se na soud. Vy držíte platnou nájemní smlouvu a změnu žádá pronajímatel. Ať tedy dokládá nezbytnost ekonomickou.

V jednání, které směřuje k uzavření dohody, tedy dobrovolného závazku nájemníka platit vyšší nájemné nemá místo bezprávní výhrůžka, že „nájem bude vypovězen“ či cosi podobného. Nájemní vztahy jsou dosud zákonem chráněny a vypovědět nájemní smlouvu lze pronajímatelem uplatnit pouze s přivolením soudu (§ 711 občanského zákoníku). Uzavření dohody nemůže pronajímatel jakkoli vynucovat.

Zastáváme názor, že **aby soud za stávajícího stavu přijal žalobu na úpravu nájemného**, musí mu být **doložen návrh dohody, kterou pronajímatel nájemníkovi navrhl a doručil**, tedy dohody na zvýšení nájemného, který by měl být **odůvodněn**.

Měl by obsahovat alespoň **základní kalkulaci**, kolik činí roční výběr stávajícího nájemného, kolik je třeba na provoz domu a jak velký **deficit pronajímateli vzniká**, popřípadě by měl doložit, že z pronájmu **nemá žádný zisk**, úhradu (nájem je v principu užívání cizí věci za úhradu).

Návrh takové dohody by pak neměl měnit formu dohody, například vnučenou změnou nájemní smlouvy na dobu neurčitou na nájemní smlouvu na dobu určitou.

Pokud jde o zisk pronajímatele, pak ten by měl být „přiměřený“ jak uvádí zákon o cenách. Právě k úvaze o výši „přiměřeného zisku“ je třeba, aby nájemník mohl posoudit sumu prokazatelných nákladů versus vybrané nájemné.

Pokud návrh dohody takové údaje neobsahuje, měl by nájemník **bezodkladně, písemně, doporučeným dopisem oznámit pronajímateli, že takové údaje žádá a do doby jejich doručení se nemůže k návrhu dohody o zvýšení nájemného vyjádřit, natož ji akceptovat. Znovu se vracíme již k uvedenému pod body 1 až 7.**

Akceptace dohody je vždy věcí shody obou stran, taková dohoda jako svobodný projev vůle **musí být v souladu se zákonem**, nesmí se přičít dobrým mravům, musí mít předepsanou (písemnou) formu, **přičemž nesmí být uzavřena pod nátlakem za nápadně nevýhodných podmínek**. V případě pochybností **je proto třeba vyhledat konzultaci kvalifikovaného právníka – advokáta, neboť posouzení návrhu je mnohdy poměrně složité a drobný výdaj za konzultaci se jistě vyplatí.**

Teprve v případech, kdy nedojde k dohodě byt' řádně předložené, pro nesouhlas s dohodou nebo její částí, zejména navrhované výši nového nájemného, **nastoupí případná soudní žaloba.**

Podotýkáme, že je třeba dát pozor na různé proklamace – například, že dohodou se stanoví principy ujednání, **kteřé budou mít přednost před budoucí právní úpravou** apod. S takovými částmi nedoporučujeme souhlasit.

Bývá také obvyklý princip tzv. **smluvní odpovědi** – tedy písemnému „protinávřhu“, ve kterém odstraníte ty části smlouvy, se kterými nesouhlasíte a navrhnete výši nájemného, které jste ochotni a schopni akceptovat.

Obdržíte-li žalobou na zvýšení nájemného, je třeba pečlivě přečíst poučení, které soudy spolu s žalobním návrhem doručují. Procedura jednání soudu – upravená občanským soudním řádem, se v zájmu urychlení práce soudů v posledních letech podstatně změnila. Může nastat situace, že když se k žalobě nevyjádříte a nereagujete, podstatně si zkomplikujete své důkazní postavení u soudu.

I v tomto případě je nejlepší obrátit se k advokátovi, přinejmenším s žádostí o konzultaci, ideálně, když v konzultaci vyjádří advokát pochybnosti o úspěchu žalobce, zmocnit jej k zastupování. **Náklady zastoupení pak uhradí ten, kdo ve sporu neuspěl, ve Vašem případě žalobce. Bez odborné konzultace k takovým závěrům nelze dospět.**

Řada odborníků se i v případě nelézání důvodů ke změně výše nájemného domnívá, že soud musí připustit návrhy na provedení důkazů osvědčující důvodnost navrhované změny. Proto doporučujeme písemně doručit soudu návrh na provedení následujících důkazů :

Takové určení postupu soudů by mělo vycházet z těchto principů:

- a) Soud by měl požadovat posudek hospodaření domu (rozpočet na opravy v budoucnosti, důkaz, že vybírané nájemné bylo použito v převážné míře na opravy v domě, že nebylo jen ziskem pronajímatele)
- b) Pronajímatel plní své zákonné povinnosti, udržuje dům, a též služby spojené s bydlením,
- c) Ověřené kopie nájemních smluv v tomto domě a nejbližším okolí (pozor, lokalita je velice významná)
- d) Kvalita bytu a domu, příslušenství a srovnání, jak vysoké nájemné se platí v ostatních bytech a okolí,
- e) Případně žádat posudky nezávislého znalce (technika či ekonom).
- f) Lze žádat též technický audit domu a plán oprav konstrukčních prvků a vybavení (výtahy atd.) Ten by každý řádný hospodář měl mít.
- g) Revizní zprávy plyn, elektro, atd. které osvědčí nezbytnost oprav těchto zařízení a odhadovaný náklad.

Ovšem **návrhy na doplnění dokazování musíte u soudu písemně uplatnit, jinak se řízení může protáhnout neúměrně dlouhou** dobu, nebo v prvním stupni neuspějete.

Důrazně upozorňujeme, že soud nemůže odmítnout rozhodnutí, může žalobu zamítnout, ale pokud nájemné upraví, provede to zpětně, ke dni podání žaloby. Proto se jeví nesmyslným argument vládních politiků, vyjádřený lakonicky „než soudy rozhodnou, uplyne čas a my připravíme nějaká řešení“. Navýšení nájemného spolu se zpětnou účinností ode dne podání žaloby může z Vás v mžiku udělat velkého dlužníka, nelze proto spor podcenit.

Situace pronajímatelů, jak jsme již uvedli, není tak napjatá, jak pronajímatelé vyjadřují. Od roku 2006 měli možnost **každoročně jednostranně zvyšovat nájemné**, což jste jistě poznali. Došlo v mnohých lokalitách k podstatnému zvýšení vybíraného nájemného. Proto jejich „ukvapenost“ a proklamace, že podají žaloby ihned prvního ledna 2011, jsou nedůvodné již z toho hlediska, když ve **vyjádření k soudu vyčísíte konkrétně o kolik se vybírané nájemné zvýšilo** za toto období a navrhnete, **aby soud žalobu zamítl** a přihlédl k projednávaným novým zákonným úpravám, které mají tyto vztahy řešit.

Pokud jde zejména o případy, kdy velcí pronajímatelé (CPI, RPG) se zaklínají bezodkladnou potřebou revitalizace domů, nezapomeňte soudu doložit **své vlastní investice do vylepšení bytu**, a také **upozornit na zásadu, že nezískali bytový fond za tržní cenu, a tedy oproti jiným investorům nemají na trhu rovné postavení** (hraničící s průkazem nepovolené veřejné podpory). Zatím co jiní investoři pronajímající byty museli při získání vlastnictví platit tržní cenu a logicky se dovolávají svobodného, tržního nájemného (na které se pronajímatelé donekonečna dovolávají), tito vlastníci získali v rámci privatizace bývalých podnikových bytů nemovitost za symbolickou cenu a proto by mohli část investic dorovnat ze svého.

Závěrečné shrnutí:

Budeme bránit oprávněné zájmy a právní postavení nájemníků, a tyto své postupy budeme veřejnosti předkládat. Pokud jde o lokality s hromadným podáním žalob (CPI, RPG na Ostravsku), pak budeme kontaktovat advokátní kanceláře, které by občanům (po projednání a odborných konzultacích) v krajních případech nebo u významných spojených kauzách poskytnou kvalifikované služby a právní pomoc.

Praktické případy z praxe :

Má-li za jistý příklad posloužit postup z praxe, tak máme k dispozici návrhy společnosti CPI a.s.

Ta navrhuje „dohodu o změně smlouvy“ dle § 40 odst. 2 o.z., rámcově tohoto obsahu:

Specifikují si byt, který je předmětem smlouvy, osvědčují si dosavadní smluvní vztah a výši nájemného ke dni 31.12.2010,

*Ve snaze vyhnout se soudním sporům sjednávají si úpravu nájemného dohodou s tím, **že tato dohoda má přednost i před budoucím právním předpisem, bude-li vydán.** To je v soukromém právu možné, takže v případě signování smlouvy CPI již právní úprava nezajímá.*

Nájemné se upraví 3 x vždy 1.lednu 2011 až 2013, konkrétní částky v návrhu uvedeny nejsou. Budou ale jistě doplněny při individuálním jednání.

Od 1.1.2014 se bude nájemné měnit jen o míru inflace vyjádřenou nárůstem indexu spotřebitelských cen v daném roce, a to vždy jednostranným předpisem ze strany pronajímatele.

V průvodním dopise k návrhu smlouvy se pronajímatel odkazuje na následující:

Od 1.1. 2010 neexistuje právní předpis pro řešení problému, Citují nálezy ústavního soudu zn. I ÚS 489/05 kde soud uvedl, že soudy při rozhodování o výši nájemného bude pro budoucnost obecný soud toto nalézat a určovat konstitutivním rozhodnutím a tím dotvoří objektivní právo.

Zdůrazňují zásadu vyslovenou ústavním soudem, že musí obecné soudy o úpravě nájemného rozhodnout a to v závislosti na místních podmínkách, což je časově označeno dnem podání žaloby, pro futurum.

Tedy nic kontra legem, avšak hrozí již zmíněné riziko nekvalifikovaného postupu ze strany nájemníků. Ti, kteří budou žalováni, se k žalobě mohou vyjádřit a činit návrhy, které jim procesní právo dává, tedy navrhnout důkazy či je předkládat a podobně.

Pronájem bytu není institutem analogickým pro jakýkoliv jiný právní vztah, jednak nízkým stupněm necessity, nemožností jej řešit v našich klimatických podmínkách jinak, než ubytováním a absence je doprovázena ohrožením života. Exekutiva (s výjimkou koncepce úpravy nájemného, jehož první část byla přijata v zákoně 107/2006 Sb) zůstala v nečinnosti další 4 roky. Část standardního řešení, které mělo nyní nastoupit, nebyla v roce 2006 přijata a pak byla opět ignorována.

Po prvním lednu nebudou vlastníci otálet a podají žaloby co nejdříve (již s ohledem na zásadu danou Ústavním soudem sp. Č. IV ÚS 175/08 ze dne 9.9.2008 kde je určen počátek – datum ke kterému bude rozsudek soudu účinný na den podání žaloby !!! Tolik příklad z praxe.

© JUDr. Ivan Píkrýl