



## **Právní analýza týkající se postupu při deregulaci nájemného a uzavírání nových nájemních smluv v bytech RPG Byty s.r.o.**

Předkládaná právní analýza je zpracována pro potřeby Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ a týká se návrhu postupu pro nájemce bytů OKD, nyní ve vlastnictví RPG Byty s.r.o. ve věci deregulace nájemného a návrhu na uzavření dodatků k nájemním smlouvám a návrhu na uzavření nových nájemních smluv v případech, kdy byla uzavřena v předchozím období nájemní smlouva na dobu určitou s automatickým prodlužováním.

### **I.**

#### **Postup při deregulaci nájemného v bytech**

K 31.12.2010 končí účinnost ustanovení zákona č. 107/2006 Sb., podle něhož mohl pronajímatel bytu ve většině obcí v České republice (s výjimkou bytů v hl. m. Praze, ve Středočeském kraji u obcí od 10 tis. obyvatel a ve městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín) jednostranně zvyšovat nájemné o částku určenou tímto zákonem. Od 1.1.2011 již není toto ustanovení možné aplikovat, takže platí obecná úprava v § 696 občanského zákoníku, podle níž *„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 jiný zvláštní právní předpis jinak.“*

Vzhledem k tomu, že k 1.1.2011 nebude existovat takový zvláštní právní předpis, není možné podle občanského zákoníku, aby pronajímatel jednostranně bez dohody s nájemcem zvýšil nájemné. Problematikou deregulace nájemného se zabýval v mnoha nálezech Ústavní soud, který vyjádřil v těchto nálezech právní názor, že soudy nemohou odmítat zabývat se žalobou podanou pronajímatelem na zvýšení nájemného, pokud nájemné neodpovídá svou výši podmínkám vyjádřeným obecně v nálezech Ústavního soudu (tj. výše nájemného, která protiústavně omezuje vlastnické právo pronajímatele). Je tedy zřejmé, že od 1.1.2011 nebude existovat jednoznačné pravidlo, jaká je adekvátní výše nájemného, která neodporuje Listině základních práv a svobod ve vztahu k pronajímatelům.

Tuto problematiku má řešit novela občanského zákoníku, kterou vláda předložila dne 24.11.2010 Poslanecké sněmovně, která by se tímto zákonem měla zabývat v 1. čtení na schůzi, která začíná dne 7.12.2010. Novela má upravit řadu ustanovení týkající se nájmu

bytů, přičemž speciálně problematika nájemného je upravena takto:

„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.“*

Vzhledem ke krátkému času do konce roku tato novela vysoce pravděpodobně nebude k 1.1.2011 v účinnosti, takže vznikne určité právní vakuum.

V případě, že by novela byla přijata v té podobě, jak je navržena, znamenalo by to, že jak pronajímatel, tak nájemce má právo obrátit se na soud ohledně výše nájemného, pokud nebylo nájemné sjednáno dohodou a neodpovídá-li nájemné v místě a čase obvyklému nájemnému. Jaké je v místě a čase obvyklé nájemné zatím není zřejmé. Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje cenovou mapu tohoto nájemného, která však bude mít jen informativní povahu. Novela dále předpokládá, že mohou nastat i zvláštní případy, kdy sice nájemné bylo stanoveno dohodou pronajímatele a nájemce, ale došlo k podstatné změně okolností, z nichž oba účastníci při sjednávání nájemného vycházeli. Z navrženého znění je zřejmé, že přednost má v každém případě dohoda.

## **II.**

### **Návrh RPG Byty s.r.o. na zvýšení nájemného**

Z předložených dokumentů vyplývá, že RPG Byty s.r.o. jako pronajímatel bytů OKD zaslal v listopadu 2010 nájemcům bytů, kteří mají smlouvu na dobu neurčitou, dopis s návrhem na úpravu nájemného v těchto bytech, a k tomu připojil návrh Dodatku ke smlouvě o nájmu bytu.

K těmto dokumentům lze vznést následující námitky a připomínky:

V dopise se uvádí, že běžné měsíční místně obvyklé smluvní nájemné v lokalitách v Ostravě, Havířově, Karviné, Opavě a Frýdku-Místku se pohybuje od 80 Kč/m<sup>2</sup> výše. Tuto informaci tato právní analýza nemůže potvrdit, protože nemáme k dispozici aktuální mapu

místně obvyklého nájemného. V současné době se připravuje mapa místně obvyklého nájemného na Ministerstvu pro místní rozvoj, takže nyní není dokument, podle nějž by bylo možné si tuto informaci ověřit či potvrdit.

V dopise se uvádí, že další úprava nájemného je možná podle platné legislativy dohodou, což odpovídá aktuálnímu právnímu stavu podle občanského zákoníku. Dále se však v dopise uvádí, že pokud k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem nedojde, soud rozhodne o výši místně obvyklého nájemného. **Toto tvrzení však neodpovídá současně zákonné úpravě v občanském zákoníku** a může to pouze vyplývat nepřímo z nálezů Ústavního soudu. Společnost RPG Byty s.r.o. jako pronajímatel zde předjímá doposud neschválenou novelu občanského zákoníku, dříve než byla schválena Parlamentem a nabyla účinnosti vyhlášením ve Sbírce zákonů.

Samotný návrh RPG Byty s.r.o. spočívá v postupném každoročním zvyšování nájemného o určitou procentuálně stanovenou částku, a to do r. 2014. Od roku 2015 pak návrh spočívá v tom, že i nadále bude mít pronajímatel právo jednostranně zvyšovat každý rok nájemné maximálně o 7% a dále o inflaci, a to až do doby, kdy výše nájemného dosáhne průměrné výše místně obvyklého nájemného v daném čase stanovené pro daný typ bytů dle údajů pro byty v domech nevlastněných obcemi.

Takto předložený návrh jde jednoznačně nad rámec novely občanského zákoníku, která je předložena vládou do Parlamentu ke schválení. Návrh RPG Byty s.r.o. znamená, že bude pronajímatel moci kdykoli každoročně zvyšovat nájemné, přičemž nebude povinen řídit se nějakou mapou místně obvyklého nájemného. Občanský zákoník předpokládá, že se nájemné má řídit především dohodou a není-li dohoda, soudním rozhodnutím. Toto soudní rozhodnutí by stanovilo výši nájemného k datu podání žaloby k soudu. Takové soudní rozhodnutí by určilo výši nájemného v dané konkrétní situaci, ale neumožňovalo by pronajímateli každoročně zvyšovat nájemné, ledaže by podal novou žalobu. Tento princip má nutit pronajímatele k dohodě s nájemcem. **Návrh RPG Byty s.r.o. v případě jeho přijetí ze strany nájemníka již tomuto nájemci neumožňuje, aby v jeho konkrétním případě (dle stavu bytu, dle poskytovaných služeb ze strany pronajímatele apod.) rozhodl soud, jaká je adekvátní výše nájemného. Nájemce se přijetím návrhu RPG Byty s.r.o. tedy vzdává svého práva uplatňovat námitky k výši nájemného u soudu, a to kdykoli v budoucnu, tzn. třeba i za deset let.**

V dopise RPG Byty s.r.o. se uvádí, jaké nájemce získá výhody, když přijme předložený návrh.

Uvádí se, že nájemci jsou zachovány veškeré jistoty plynoucí z nájmu sjednaného na dobu neurčitou. **K tomu je třeba uvést, že výhody plynoucí z nájmu sjednaného na dobu neurčitou jsou v případě, že nájemce má takovou smlouvu, samozřejmě zachovány pro všechny nájemce, tedy i ty, kteří nepřijmou předložený návrh na úpravu nájemného.**

Dále se uvádí, že nájemci získají dlouhodobou jistotu, jaké nájemné bude ve sjednaném období platit. **To neodpovídá skutečnosti, protože předložený návrh stanoví je rámcová pravidla, takže výše nájemného např. za pět let není v tuto chvíli nijak zřejmá.** Přijetím návrhu tedy nájemce nezískává jistotu, jaké nájemné bude za pět či deset let platit.

Podle dopisu uzavřením dodatku k nájemní smlouvě o zvýšení nájemného vzniká nárok na zařazení do programu „RPG fond bydlení“. **Tento uváděný nárok není nijak garantován, ani smluvně zakotven, takže se jedná o právně nezávazný příslib, podobně jako byl příslib z r. 2005 ze strany právního předchůdce RPG INDUSTRIES SE a jeho spolumajitele, že byty budou nabídnuty k převodu do vlastnictví nájemcům za částku ve výši 30-50 tis. Kč.** Takový příslib tedy není právně vymahatelný a nájemce se nemůže splnění slibu zařazení do programu „RPG fond bydlení“ domáhat, a pokud tento slib nebude v budoucnu plněn, nemá to žádný dopad na platnost uzavřeného Dodatku ke smlouvě o nájmu bytu ohledně zvýšení nájemného.

**Stejně tak je nevymahatelný závazek pronajímatele, deklarovaný v dopise RPG Byty s.r.o., že byt, který nájemce užívá, bude v případě přijetí návrhu na zvýšení nájemného, zařazen do investičního plánu** a že nejpozději do konce roku 2014 budou v nájemcem užívaném bytě vyměněna okna. V případě, že RPG Byty s.r.o. tento závazek nesplní, nemá to žádné právní důsledky a není žádná sankce za to, kdyby společnost RPG Byty s.r.o. tento slib nesplnila.

V dopise se uvádí, že ten nájemce, který podepíše Dodatek neprodleně, nejpozději do 15.12.2010, získá 50% slevu na čistém nájemném za měsíc únor 2011 jako bonus za rychlé jednání. **Toto je opět nevymahatelný příslib, který není obsažen v dodatku o nájemném, takže se této slevy nemůže nájemce domáhat.**

K dopisu je přiložen Dodatek ke smlouvě o nájmu bytu, ale **tento dodatek není podepsán pronajímatelem, takže tento Dodatek nemá veškeré náležitosti návrhu smlouvy.**

Dopis obsahuje sdělení, co nastane, kdy nájemce návrh dodatku k nájemní smlouvě nebude akceptovat. Pronajímatel uvádí, že podá žalobu k soudu, přičemž evidentně pronajímatel nehodlá vyčkat přijetí právní úpravy – novely občanského zákoníku a vydání cenových map Ministerstvem pro místní rozvoj. Tento postup pronajímatele je sice právně možný, ale rozhodně jej nelze označit za jednání svědčící o skutečné vůli vést jednání s nájemcem o skutečné dohodě na výši nájemného, ale **působí jako extrémní časový nátlak, kdy nájemce má podepsat dodatek k nájemní smlouvě určující trvalé zvyšování nájemného bez možnosti obrátit se případně v budoucnu k soudu a bez toho, aby takové zvyšování nájemného respektovalo pravidla, která mají být obsažena v novele občanského zákoníku.** Nájemce v současné době při podpisu takového Dodatku jedná v časové tísní a pod tlakem hrozby podání žalob, přičemž tato možnost bude teprve zákonem upravena. Je otázka, nakolik je uzavření takové smlouvy právním úkonem učiněným svobodně podle § 37 občanského zákoníku.

Navíc nájemce v tuto chvíli nemá k dispozici všechny informace pro to, aby se mohl skutečně svobodně a vážně rozhodnout o výši nájemného v budoucích pěti až deseti letech. **To, že společnost RPG Byty s.r.o. vystavuje nájemce tomuto časovému tlaku a není ochotna vyčkat na přijetí právní úpravy a vydání cenových map Ministerstvem pro místní rozvoj, svědčí o jednání, které může být posouzeno jako jednání, které není v souladu s dobrými mravy.** Přitom zákon je již v legislativním procesu a cenové mapy mají být připraveny v únoru, takže by pronajímatel jistě nic neztratil, pokud by poskytl nájemcům adekvátní lhůtu k jednání o návrhu dohody.

Stejně tak není korektní hrozba pronajímatele vyjádřená v dopise, kde kromě podání žaloby na zvýšení nájemného na úroveň místně obvyklého nájemného od data podání žaloby, pronajímatel hrozí i tím, že byt, který nájemce užívá, nebude zařazen do investičního plánu. Přitom pronajímatel je povinen ve vztahu ke všem nájemcům dodržovat své povinnosti, tzn. udržovat pronajímané byty ve stavu způsobilém k dohodnutému užívání a **není možné, aby limitoval plnění své povinnosti ve vztahu k nájemcům, kteří s ním neuzavřou dohodu o zvýšení nájemného.**

K samotnému textu Dodatku ke smlouvě o nájmu bytu lze uvést, že v článku I. se uvádí, že „Pronajímatel uzavřel s nájemcem nájemní smlouvu, na základě které přenechal nájemci do nájmu byt .....“, přičemž ale **toto tvrzení nemusí být v řadě případů pravdivé,** protože pronajímatel společnost RPG Byty s.r.o. zřejmě ve většině případů vstoupila do práv pronajímatele tím, že se stala vlastníkem bytů OKD, takže společnost RPG Byty s.r.o. jako pronajímatel neuzavřela s nájemcem nájemní smlouvu.

Dále je v Dodatku uvedeno, jak se počítá inflační doložka, přičemž ta zahrnuje nejen míru inflace, určenou dle indexu nárůstu cen spotřebního zboží za bezprostředně předcházející kalendářní rok, ale k tomu zahrnuje také částku alikvotního podílu případného navýšení daně z nemovitosti připadající na m<sup>2</sup> podlahové plochy. Kromě toho je uvedeno, že obvyklé nájemné je průměrná výše místně obvyklého nájemného v daném čase stanoveného pro daný typ bytů dle údajů pro byty v domech nevlastněných obcemi. **Takto definované obvyklé nájemné neodpovídá zřejmě definici v místě a čase obvyklého nájemného tak, jak jej bude, byť informativně, obsahovat cenová mapa. Je evidentní, že tato definice obvyklého nájemného také nezohledňuje konkrétní stav bytu ani investice vložené nájemcem do bytu. Přitom nájemce podpisem Dodatku souhlasí s jednostranným zvyšováním nájemného trvale vždy až na úroveň obvyklého nájemného dle uvedené definice a inflaci zahrnující i zvýšení daně z nemovitosti. Domníváme se, že takto jednostranně stanovované nájemné může být vyšší, než bude nájemné dle cenové mapy vydané Ministerstvem pro místní rozvoj a dle budoucí judikatury soudů. Proto by si nájemci měli velmi dobře rozmyslet, zda takový Dodatek podepíší a zda se jím nevzdají práva do budoucna moci spolurozhodovat o výši nájemného na základě dohody.**

## **Doporučení:**

**Na základě výše uvedených výhrad a připomínek se doporučuje, aby nájemce velmi dobře zvážil, zda předložený Dodatek ve znění, které je mu zasláno k přijetí do 31.12.2010, podepíše.** Takový podpis totiž znamená, že i v budoucnu, kdy by byla přijata poněkud odlišná právní úprava v novele občanského zákoníku, nebude se vztahovat na tohoto nájemce, protože nepochybně bude novela u nájemného vycházet z principu přednosti dohody o nájemném mezi pronajímatelem a nájemcem.

**V případě, že se nájemce rozhodne nepodepsat návrh smlouvy, měl by pronajímateli zaslat odpověď a případně vlastní návrh na úpravu nájemného.** S ohledem na to, že doposud nebyla schválena zákonná úprava občanského zákoníku týkající se možnosti účastníků nájemního vztahu podat žalobu k soudu, návrh by se mohl týkat jen určitého období s tím, že určení nájemného na další období bude stanoveno dohodou v souladu s novelou občanského zákoníku, která bude v průběhu roku 2011 schválena.

### **III.**

#### **Návrh RPG Byty s.r.o. na uzavření nové nájemní smlouvy namísto nájemní smlouvy na dobu určitou**

Pronajímatel nyní oznamuje některým nájemcům bytů, kteří mají uzavřeny nájemní smlouvy s doložkou automatického prodlužování, že podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 4732/2008 ze dne 21.4.2010 zanikla jejich nájemní smlouva, a z toho důvodu navrhuje těmto nájemcům narovnání vzniklé situace uzavřením nové nájemní smlouvy na dobu neurčitou.

Podle uvedeného rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 4732/2008 i podle dalších rozsudků Nejvyššího soudu ČR např. sp. zn. 26 Cdo 2419/2008, sp.zn. 26 Cdo 4931/2008, sp.zn. 26 Cdo 3929/2008 se ustálila rozhodovací praxe soudů tak, že v případě uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou s možností obnovování (prodlužování) nájemní smlouvy vázané na řádné placení nájemného a úhrad za služby, jedná se o ujednání neplatné podle § 39 občanského zákoníku. Neplatnost takového ujednání o automatickém prodlužování nájemní smlouvy za stanovených podmínek vyplývá z toho, že bylo tímto obcházeno ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku, které se na byty vztahovalo do 30.3.2006 (do novelizace občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb.). Toto ustanovení umožňovalo obnovování nájemní smlouvy v případě, že byla uzavřena na dobu určitou za týchž podmínek, pokud pronajímatel nepodal proti nájemcům do třiceti dnů žalobu o vyklizení bytu. Neplatnost smluvního ujednání o automatickém prodlužování nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za předpokladu řádného placení nájemného a úhrad za služby obcházel zákon, tedy § 676 odst. 2 tím, že byly stanoveny odlišné podmínky pro obnovování nájemního vztahu. Zároveň Nejvyšší soud ČR dovodil, že takové ujednání je neplatné i z důvodů neurčitosti podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku.

Z dostupných rozsudků Nejvyššího soudu vyplývá, že v případě, že byla uzavřena smlouva o nájmu bytu na dobu určitou v období před 31.3.2006 (tedy do účinnosti novely občanského zákoníku), a pronajímatel po uplynutí této doby určité nepodal do třiceti dnů žalobu o vyklizení bytu, nájemní smlouva se opakovaně obnovovala podle § 676 odst. 2 občanského zákoníku za týchž podmínek uvedených v této nájemní smlouvě, a to vždy nejdéle na jeden rok.

Dále z uvedených rozsudků vyplývá, že obnovení nájemního vztahu podle ust. § 676 odst. 2 občanského již od 31.3.2006 není možné, neboť to vylučuje ustanovení § 686a odst. 6 občanského zákoníku, kterým byla vyloučena pro nájemní smlouvy k bytu platnost ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku.

Od 31.3.2006 tedy není možné automatické prodlužování nájmu bytu na dobu určitou s tím, že pronajímatel tomu mohl zabránit jen včas podanou žalobou na vyklizení bytu (do 30 dnů od uplynutí dohodnuté doby určité). Zároveň tím ale není zakázáno, aby pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že nájem bytu na dobu určitou se obnoví za dohodnutých podmínek.

Podle výše uvedeného je tedy zřejmé, že rozhodným datem je to, zda nájemní smlouvy na dobu určitou byla uzavřena do 30.3.2006 nebo od 31.3.2006. **Zatímco u smluv uzavřených do 30.3.2006 s automatickým prodlužováním v případě placení nájmu a náhrad za služby je takové ujednání neplatné a tato smlouva zanikne nejpozději dne 31.3.2007, u smluv uzavřených od 31.3.2006 s automatickým prodlužováním v případě placení nájmu a náhrad za služby je takové ujednání platné, pokud splňuje podmínky určitosti právního úkonu podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku.**

**Pokud jde o souvislosti výše uvedené judikatury, lze konstatovat, že tyto právní závěry jsou poněkud jednostranné ve vztahu k nájemcům bytů, protože postihují jejich právní jistotu. Byl to pronajímatel, který nájemci předložil namísto smlouvy na dobu neurčitou smlouvu na dobu určitou s automatickým prodlužováním s tím, že nájemce byl informován, že to je pouze pojistka pro pronajímatele proti neplatičům nájemného a že pro řádně platícího nájemce jde vlastně o smlouvu se stejnými důsledky jako v případě nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Nájemce neměl na výběr, zda podepsat tuto smlouvu nebo trvat na podpisu smlouvy na dobu neurčitou. Nyní, kdy se ustálila rozhodovací praxe Nejvyššího soudu, že taková ujednání byla absolutně neplatná, což je nepochybně ve prospěch pronajímatelů a v neprospěch nájemců, kteří byli takto vlastně v dobré víře, a nyní v důsledku právního pochybení ze strany pronajímatele se nájemci ocitli v právní nejistotě.** Nicméně tato judikatura je nyní konstantní a nelze předpokládat, že by se měl tento právní názor soudů měnit.

**Proto nájemcům, kteří před datem 31.3.2006 uzavřeli s pronajímatelem smlouvu na dobu určitou s automatickým prodlužováním, nezbyvá než přistoupit na uzavření nové nájemní smlouvy, kterou pronajímatel nájemci navrhuje.** V případě, že by nájemce neuzavřel novou nájemní smlouvu, vystavoval by se riziku, že pronajímatel podá proti němu

žalobu na vyklizení bytu, protože by byt užíval bez právního důvodu, tedy bez platné nájemní smlouvy.

**Zvláštní případ může nastat tehdy, pokud nájemce, který má smlouva na dobu určitou s automatickým prodlužováním uzavřenou před 31.3.2006, měl právo užívat byt před uzavřením této smlouvy například z titulu přechodu nájmu bytu.** Jedná se zejména o případy, kdy předchozí nájemce bytu získal tento byt na základě dekretu a dohody o převzetí bytu před r. 1989 a toto jej opravňovalo k užívání bytu stejně jako nájemní smlouva. Navíc nájemní smlouva před r. 1992 nemusela být písemná. Například v případě přechodu nájmu bytu, kdy byt užívá příslušník domácnosti předchozího nájemce, který měl řádnou nájemní smlouvu na dobu neurčitou (či dekret na byt) a který se odstěhoval nebo zemřel, dochází ke vzniku nájemního práva ze zákona, není k tomu zapotřebí vystavení nájemní smlouvy. **Pokud tento příslušník domácnosti předchozího nájemce přesto souhlasil s uzavřením nájemní smlouvy na dobu určitou s automatickým prodlužováním, je tato smlouva neplatná jako celek, neboť takový nájemce se stal nájemcem ze zákona a nepotřeboval toto stvrdit novou nájemní smlouvou. V takovém případě (je však zapotřebí analyzovat každý případ zvlášť) se doporučuje nájemcům trvat na původním nájemním právu založeném na nájemním právu předchozího nájemce a nepodepisovat nové nájemní smlouvy, protože to je pro nájemce nevýhodné a navíc je to nadbytečné.**

**Konkrétní připomínky k návrhu RPG Byty s.r.o. adresovanému nájemcům se smlouvami na dobu určitou:**

Předložený návrh informuje nájemce o vzniklé situaci v souvislosti s rozhodnutím Nejvyššího soudu ohledně neplatnosti ujednání o automatickém prodlužování nájemní smlouvy. Předložená nájemní smlouva ohledně nájemného odpovídá návrhu na uzavření Dodatku ke smlouvě o nájmu, který v tomto období obdrželi nájemci bytů se smlouvami na dobu neurčitou. Proto tedy připomínky a námítky týkající se deregulace nájemného (viz předchozí bod II. této právní analýzy) se vztahují i na návrh nové nájemní smlouvy na dobu určitou.

Za pozornost stojí pasáž dopisu, v níž je uvedeno, že „Při uzavření této nájemní smlouvy získáte i **zákonné předkupní právo.**“ **Společnost RPG Byty s.r.o. zde zamlčuje, že nájemci bytů ve vlastnictví této společnosti (dříve bytů OKD), mají dle Smlouvy o koupi akcií uzavřené dne 16.9.2004 mezi Fondem národního majetku ČR a společností KARBON INVEST, a.s., v bodu 7.6. písm. d) právo specifikované v této Smlouvě takto:**

*„Kupující se dále zavazuje zajistit, že po uplynutí trvání Doby omezení, a to bez jakéhokoliv časového omezení tohoto závazku, budou v případech převodu vlastnictví k jakékoliv bytové jednotce, která je ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Společnosti (OKD, a. s., IČ: 00002593, pozn. aut.) či vznikne na základě prohlášení Společnosti jako vlastníka budovy s byty, která je ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Společnosti, tyto bytové jednotky přednostně nabídnuty dosavadním nájemcům, pokud jsou fyzickými osobami, a to v souladu s pravidly stanovenými podle § 22 odst. 1 a 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění (zákon o vlastnictví bytů); kupní cena za převod bytové jednotky do*



*vlastnictví nájemce přitom bude stanovena způsobem podle odstavce (c) bod (ii) výše (kupní cena za převod bytové jednotky do vlastnictví nájemce bude vycházet z ceny, která byla použita při ocenění Prodávaných akcií posudkem č. 50/2004 ze dne 26.2.2004 vypracovaným znaleckými ústavy VOX CONSULT, s.r.o. a Komerční bankou, a.s. (pozn.: tedy 40 000 Kč za bytovou jednotku) a kupní cena bude zároveň přiměřená a obvyklá ve srovnání s kupní cenou obdobných bytů převáděných v daném čase a místě z vlastnictví státu, krajů a obcí do vlastnictví nájemcům – pozn. Aut.); závazek Kupujícího podle tohoto odstavce (d) se neuplatní, pokud Společnost nabídne uvedeným způsobem bytovou jednotku k převodu nájemci v průběhu Doby omezení, avšak nájemce ve lhůtách stanovených podle § 22 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů nabídku na převod bytu ani právo na přednostní nabytí nevyužije.“*

**Jedná se o smluvní předkupní právo zřízené ve prospěch nájemců bytů, které není pouhým zákonným předkupním právem, jak to uvádí dopis RPG Byty s.r.o. z 15.11.2010, ale je to předkupní právo s cenovou výhodou v souvislosti s cenovou výhodou, kterou obdržel vlastník OKD při ocenění bytů v rámci privatizaci majetkového podílu státu v OKD, a.s.** Na základě takto formulovaného závazku získávají všichni nájemci bytů ve vlastnictví společnosti RPG Byty s.r.o., pokud se jedná o byty bývalé OKD, a.s., právo v případě prodeje jednotlivých bytů, aby si tento byt mohli koupit za zvýhodněných podmínek oproti jiným zájemcům, a to tak, že mají nárok na nižší cenu tohoto bytu dle výše uvedeného čl.7.6 písm. d) uvedené Smlouvy o koupi akcií. Toto právo je časově neomezené a vztahuje se na každého nájemce uvedených bytů.

**Pronajímatel však v dopise toto právo nájemců ignoruje, přestože tento závazek byl stvrzen i v rozhodčím řízení, takže je platný a není vypověditelný.** Závazek zatěžuje mateřskou společnost RPG INDUSTRIES SE, která je povinna zajistit dodržování tohoto závazku ve prospěch nájemců bytů OKD, nyní ve vlastnictví dceřiné společnosti RPG Byty s.r.o.

Společně s návrhem nové nájemní smlouvy RPG Byty s.r.o. zasílá nájemcům Podmínky nájmu bytů společnosti RPG Byty s.r.o. Tyto Podmínky neobsahují podpis nájemce a v návrhu nájemní smlouvy je pouze uvedeno, že tyto Podmínky nájmu bytů tvoří přílohu č. 2 této smlouvy s tím, že nájemce prohlašuje, že se s těmito Podmínkami nájmu bytů podrobně před uzavřením této smlouvy seznámil. Z uvedené formulace je zřejmé, že na jednu stranu tyto Podmínky mají být součástí smlouvy a na druhou stranu nejsou odsouhlaseny dohodou obou stran a nájemce je s nimi pouze seznámen.

**V textu Podmínek nájmu bytů společnosti RPG Byty s.r.o. se nachází řada ustanovení, která jsou buď v rozporu s dobrými mravy či se zákonem. V těchto Podmínkách jsou uvedeny značně vysoké sankce pro nájemce, např. zákonný poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, paušální náhrady ve výši 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti, náhrada škody v paušální výši 20.000,- Kč vedle nároku na vydání bezdůvodného obohacení v případě prodlení nájemce s vyklizením či předáním bytu. Pronajímatel také uvádí, že provedení administrativních úkonů ve prospěch nájemce je zpoplatněno administrativním poplatkem**

podle sazebníku uvedeného v sídle pronajímatele. **V Podmínkách jsou dále uvedena nestandardní ustanovení, která nejsou běžná ve smlouvách o nájmu bytu, např. nájemce má poskytnout pronajímateli kopii svého občanského průkazu, pronajímatel je oprávněn nahlásit nájemce-dlužníka do evidence dlužníků negativního klientského registru SOLUS, nájemce má souhlasit s tím, aby veškeré jeho osobní údaje byly použity obchodními partnery pronajímatele, vždy však ve prospěch jedné ze smluvních stran příslušné nájemní smlouvy.** Dále je v Podmínkách stanoveno, kolik osob může být příslušné velikosti užívat s tím, že v případě, že počet uživatelů bytu včetně nájemce překročí sjednaný počet osob, je pronajímatel oprávněn od příslušné nájemní smlouvy odstoupit. **Toto ustanovení odporuje občanskému zákoníku, a je tudíž absolutně neplatné.**

7.12.2010

JUDr. Hana Marvanová  
advokátka