

Právní analýza týkající se postupu při deregulaci nájemného a uzavírání nových nájemních smluv v bytech RPG Byty s.r.o. (hlavní závěry)

Právní analýza byla 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. Právní analýzu zpracovala JUDr. Hana Marvanová, kompletní analýza je k dispozici na stránkách Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ (www.BYTYOKD.CZ). Níže uvedený materiál představuje pouze stručnou rekapitulaci hlavních závěrů této analýzy.

Návrh RPG Byty s.r.o. na zvýšení nájemného – hlavní rizika

Od roku 2015 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.

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 námítky k výši nájemného u soudu, a to kdykoli v budoucnu, tzn. třeba i za deset let.

Přísliby oprav v případě přijetí návrhu nejsou nijak smluvně vymahatelné, dodatek není podepsán pronajímatelem, takže tento Dodatek nemá veškeré náležitosti návrhu smlouvy.

Postup pronajímatele 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.

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.

Nájemce sice může získat slevu na nájemném za únor 2011 (není to ale nikde smluvně garantováno a tudíž ani vymahatelné), v dalších letech se tato dohoda může stát pro nájemníky ale pastí.

Návrh RPG Byty s.r.o. na uzavření nové nájemní smlouvy namísto nájemní smlouvy na dobu určitou – hlavní rizika

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.

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.

Společnost RPG Byty s.r.o. také 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., napořád předkupní právo za cenově zvýhodněných podmínek (cena 40 000 Kč za bytovou jednotku a současně 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). 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 nabyvatel akcií OKD, a.s., při ocenění bytů v rámci privatizaci majetkového podílu státu v OKD, a.s. Pronajímatel však v dopise toto právo nájemců ignoruje, přestože tento závazek byl stvrzen i v rozhodčím řízení, takže je platný a není vypověditelný.

Doporučení:**Smlouvy na dobu neurčitou, Dekrety**

V této chvíli se domníváme, že není vhodné návrh RPG Byty v předložené podobě akceptovat, protože představuje pro nájemníky do budoucna značná rizika. 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.

Smlouvy na dobu určitou s automatickým prodlužováním podepsané od 31.3.2006

Tyto smlouvy jsou stále platné, není tedy důvod, aby nájemníci neuváženě a pod tlakem přistupovali na návrhy společnosti RPG Byty. Měli by ale společnosti RPG Byty rovněž poslat vlastní variantu návrhu.

Měl by někdo návrh RPG Byty podepsat?

Ohroženou skupinou jsou nájemníci se Smlouvami na dobu určitou, resp. Smlouvami na dobu určitou s doložkou automatického prodlužování, které byly uzavřeny před 31.3.2006, protože tyto smlouvy jsou dnes neplatné.

Proto nájemcům, kteří před datem 31.3.2006 uzavřeli s pronajímatelem smlouvu na dobu určitou s automatickým prodlužováním, zřejmě nezbyvá než pod tlakem 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 (tedy většinou dekrety) a nepodepisovat nové nájemní smlouvy,** protože to je pro nájemce nevhodné a navíc je to nadbytečné.

Závěr:

V případě, že na návrh RPG Byty nepřistoupíte, je důležité zaslat této společnosti vlastní návrh dohody do 31.12.2010, základní koncept návrhu a detailnější instrukce připravíme a budou k dispozici na našich stránkách i v naší kanceláři v nejbližších dnech.

V žádném případě by ale nájemníci neměli podepisovat tzv. Podmínky k nájmu, které byly zaslány jako příloha návrhu nové Nájemní Smlouvy.

Další informace naleznete na stránkách Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ (www.BYTYOKD.CZ), kde naleznete rovněž kompletní verzi právní analýzy.

Stávající situace znovu potvrzuje, jak je důležité, aby nájemníci bytů OKD (RPG) postupovali vůči RPG Byty i celé podnikatelské skupině Zdeňka Bakaly koordinovaně a společně tak hájili své oprávněné zájmy. Přidejte se k nám a staňte se členy Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ!

Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ