

Právní posouzení odpovědi RPG Byty, s.r.o. a odpovědi na otázky

1) K novému návrhu RPG Byty, s.r.o., zaslanému nájemcům bytů, kteří mají smlouvy na dobu neurčitou:

Nájemce obdržel návrh dvou variant dodatku ke smlouvě o nájmu bytu. V obou případech jde o dodatek, který nic nemění na tom, že nadále zůstává v platnosti dosavadní nájemní smlouva na dobu neurčitou. Návrhy se liší v tom, na jaké období se stanoví zvýšené nájemné. Z těchto dvou návrhů je akceptovatelný návrh dodatku ke smlouvě o nájmu bytu, který vychází z protinávrhu, který nájemci zasílali v uplynulých měsících RPG Byty, s.r.o., jako majiteli domu, tzn. postupné zvyšování nájemného od 1.3.2011 do 31.12.2014 s tím, že výše nájemného od 1.1.2015 bude určena novou dohodou, případně soudním rozhodnutím, když k dohodě nedojde. Toto řešení je v souladu i s předpokládaným zněním novely občanského zákoníku, která je nyní projednávána v Parlamentu a která by měla v brzké době nabýt účinnosti.

V dopise zaslaném nájemcům bytů je uvedeno, že přijetí varianty s postupným zvyšováním nájemného do r. 2014 není spojeno s garancí výhod (výměny oken, čerpání ze záchranného fondu RPG atd.). K tomu lze uvést, že tyto garance ani pro nájemce, kteří přijali původní návrh RPG Byty, s.r.o., nejsou převedeny do skutečně vymahatelných právních záruk, takže jde jen o nezávazný příslib. Zároveň lze uvést, že každý nájemce má nárok na to, aby vlastník domu (pronajímatel) udržoval byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a není možné plnění této povinnosti podmiňovat souhlasem s určitým způsobem zvyšování nájemného (viz § 687 občanského zákoníku, podle nějž platí, že „*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) K návrhu RPG Byty, s.r.o., na uzavření nové nájemní smlouvy, kdy předchozí nájemní smlouva byla na dobu určitou s automatickým prodlužováním:

V případě, že tato smlouva byla uzavřena v době před novelou občanského zákoníku, tj. do 30.3.2006, lze dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR konstatovat, že takové ujednání je absolutně neplatné, takže osoba užívající takto byt nemá platnou nájemní smlouvu a nelze než doporučit uzavření nové nájemní smlouvy, byť je nevýhodnější než ta předchozí.

RPG Byty, s.r.o., na svých internetových stránkách uvádí, že stejně tak neplatné je toto ujednání, byla-li smlouva uzavřena po 30.3.2006, tj. po novele občanského zákoníku. Odvolává se přitom na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 4938/2008. Toto rozhodnutí Nejvyššího soudu se však týká nájemní smlouvy s automatickým prodlužováním uzavřené v r. 2003, tj. před novelou. V tuto chvíli tedy zatím podle judikatury nelze uzavřít, že by byla neplatná ujednání o automatickém prodlužování nájemní smlouvy v případě, že smlouva byla uzavřena po 30.3.2006, tj. po novele občanského zákoníku.

Proto se doporučuje nájemcům bytů v těchto případech reagovat na návrh na uzavření nové nájemní smlouvy tak, že doposud není judikaturou spolehlivě doloženo, že by ujednání o prodlužování nájmu bytu v nájemní smlouvě s automatickým prodlužováním uzavřené po 30.3.2006 bylo absolutně neplatné. Dokud toto nebude právně nepochybné, je třeba vycházet z názoru, že takové smlouvy jsou platné a že dochází k prodlužování nájmu bytu v souladu se smluvními podmínkami, které nejsou v rozporu s občanským zákoníkem. V takovém případě pak není zapotřebí uzavírat novou nájemní smlouvu a lze uzavřít případně jen dodatek týkající se výše nájemného (viz bod 1)).

Odpovědi na položené otázky:

1. *Když nájemníci podepíší návrh RPG, nemůže ho RPG za pár měsíců znovu napadnout a žádat vyšší nájem?*
 - Pokud nájemci bytů podepíší návrh dodatku ke smlouvě o nájmu ohledně zvyšování nájemného, který jim zaslal majitel, tj. RPG Byty, s.r.o., není možné, aby pronajímatel po dobu dohodnutého vyššího nájemného podal žalobu k soudu na určení jiného nájemného.
2. *Jak se bude u soudu stanovovat místně obvyklé nájemné, budou tam nájmy obcí, stav domu, nájmy, které RPG sjednává s nájemníky s neplatnými smlouvami?*
 - Zatím nelze činit závěry ohledně rozhodování soudů ve věcech o určení výše místně obvyklého nájemného, protože se tato judikatura teprve vyvine.
3. *Nemůže RPG blokovat výměny bytů a podmiňovat je novými smluvními podmínkami, jak to bude fungovat po přijetí navržené novely?*
 - Obecně lze uvést, že majitel fakticky může blokovat výměnu bytů. Vzhledem k tomu, že novela občanského zákoníku ještě nebyla schválena definitivně, nelze uvádět, jak to bude po novele fungovat.
4. *V Novele je uvedeno, že pokud bylo nájemné stanovováno dle zvláštního předpisu, mohou se pronajímatelé obracet na soud, co se tím myslí, týká se to i smluv s doložkou o automatickém prodlužování?*
 - Odpověď - viz předchozí bod, zatím novela nebyla platně schválena.
5. *Může RPG nájemníky hned po 14.3. zažalovat z důvodu bezdůvodného obohacení, do kdy mají nájemníci čas na přijetí návrhu RPG, když ho přijmou až po 14.3., nemůže ho RPG vzít zpět?*
 - Lhůta uvedená v dopise RPG nemá právní závaznost, nicméně je třeba reagovat bez většího odkladu, protože v případě delšího prodlení je možné, že se RPG obrátí na soud (zřejmě ale až po definitivním schválení novely občanského zákoníku, kdy bude definitivně jasné její znění).
6. *Jak by měli nájemníci vůči RPG postupovat, návrh dopisu (minimalizace rizika, co nejvýhodnější podmínky)?*
 - Reakce je uvedena výše pod bodem 1) a 2).

7. *Odloží si nájemníci navýšení, když návrh RPG akceptují až za 3 měsíce?*

- Reakce je uvedena výše, zatím novela nebyla definitivně schválena, takže nelze činit nyní závěry.

8. *Kdy může dát RPG žalobu?*

- Odpověď viz výše bod 7.

9. *Bude novela platit od 1. března?*

- Novelu nyní projednává Senát, který může přijmout pozměňovací návrhy a tím vrátit návrh Poslanecké sněmovně. Poslanecká sněmovna by pak o zákonu hlasovala znovu. Následně ještě zákon musí podepsat prezident, případně jej může vrátit Poslanecké sněmovně s vetem, která by hlasovala opětovně. Zákon tedy určitě nenabude účinnosti dříve jak v dubnu 2011.

10. *V případě žaloby k jakému datu bude soud určovat výši nájmu, k datu podání žaloby nebo k okamžiku projednávání?*

- Odpověď viz výše bod 7.

11. *Jak se bude kalkulovat s nájmy, které RPG nabízí nájemníkům s neplatnými smlouvami?*

- Pokud uživatel bytu nemá platnou smlouvu, není ani nájemcem, takže se na něj nevztahuje ustanovení o navyšování nájemného, ale může být nucen platit náhradu za bezdůvodné obohacení (v principu to bývá částka obvyklého nájemného vybíraná za byt).

12. *Mohou nájemníci, kteří akceptovali návrh RPG v prosinci, od svého souhlasu odstoupit, hrozí jim nějaké sankce?*

- Pokud nájemce přijal návrh RPG a byl podepsán oběma smluvními stranami dodatek k nájemní smlouvě nebo nová nájemní smlouva, nemůže tento svůj úkon vzít nájemce zpět bez souhlasu pronajímatele. Muselo by dojít k uzavření nové smlouvy či nového dodatku ke smlouvě.

13. *Co je bezpečnější a taktičtější? Odmítnou navyšování bez oprav, nebo souhlasit a obratem zažádat o slevu nájmu?*

- Nájemce má nárok, aby dle § 687 občanského zákoníku pronajímatel předal nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistil nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Nájemce má nárok na přiměřenou slevu z nájemného, když může užívat pronajatý byt pouze omezeně z důvodů vad, které nájemce nezpůsobil a které omezují nájemce v řádném užívání bytu. Toto právo musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem, které zakládají právo na slevu z nájemného. Pokud jde o výši nájemného, oba uvedené postupy jsou možné, tzn. žádat v rámci dohody o výši nájemného slevu z obvyklého nájemného vzhledem ke stavu bytu, nebo souhlasit s postupným zvyšováním nájemného a uplatnit u pronajímatele slevu.

14. *Jak mají postupovat nájemníci, kteří mají Smlouvu na dobu určitou s automatickým prodloužením po 31.3.2006 a RPG odmítá uznat její platnost a státní úředníci odmítají*

těmto nájemníkům vyplácet příspěvek na bydlení – tím se dostávají do neřešitelné situace a jsou pod extrémním nátlakem nuceni podepsovat nevýhodné nájemní smlouvy!?

- Dokud není pravomocně rozhodnuto soudem o tom, že ujednání ve smlouvě o automatickém prodlužování, když smlouva byla uzavřena po 30.3.2006, je neplatné, platí stav, že jde o řádně uzavřenou nájemní smlouva, jejíž doba trvání se dle smluvního ujednání prodlužuje. Úředníci nejsou oprávněni odmítat takovým nájemcům vyplatit příspěvek na bydlení, protože není oprávněním úředníka posoudit platnost řádně uzavřené smlouvy. Takové posouzení může provést pravomocně pouze soud.

15. *Mohou si nájemníci vyžádat od RPG podepsaný návrh dodatku (Smlouvy), RPG nyní posílá nepodepsaný návrh?*

- Nájemci si tento návrh podepsaný mohou vyžádat, ale lze uvést, že ve spojení s textem dopisu je nepochybné, že se jedná o návrh, kterým je RPG Byty, s.r.o., vázána ve smyslu § 43a a násl. občanského zákoníku.

16. *Nájemníci, kteří dali RPG protinávrh, kde souhlasili se zvýšením nájmu, mají nyní obavu, aby se z nich nemohli stát neplatiči, protože RPG jim odmítá stahovat vyšší nájem, jak mají postupovat?*

- Doporučuji, aby nájemci počkali na reakci RPG.

17. *Nájemnice má dle RPG neplatnou nájemní smlouvu podepsanou po 31.3.2006, při podpisu smlouvy zaplatila tzv. přistoupení k dluhu ve výši 182.700,-Kč. Má tato nájemnice šanci vymoci toto přistoupení k dluhu, pokud je smlouva neplatná, nebo protistrana odmítá plnit podmínky této smlouvy? Pokud může přistoupení k dluhu vymoci, tak za jakých podmínek?*

- V současné chvíli je nejlépe trvat na tom, že ujednání o automatickém prodlužování nájmu v případě smlouvy uzavřené po 30.3.2006 je platné. V případě, že by rozhodl soud pravomocně o opaku, pak by bylo možné žádat vydání bezdůvodného obohacení, případně podat i žalobu, neboť bylo-li by zjištěno, že je ujednání ve smlouvě neplatné, je každý z účastníků smlouvy povinen vrátit druhému vše, co podle tohoto ujednání dostal (§ 457 občanského zákoníku).