

Nový Občanský zákoník a jeho dopad na spory nájemníků s RPG Byty v otázce výše nájemného

6.2.2013

DOTAZ: Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ

Můžete nám prosím vysvětlit, jaký dopad bude mít novela Občanského zákoníku na spory nájemníků s RPG?

ODPOVĚĎ: JUDr. Ivan Příkryl

Podle dnes platné úpravy platí, že nedojde-li k dohodě o změně výše nájemného, pak nastupuje zvláštní, zákonem upravený proces:

1. písemný návrh pronajímatele na zvýšení, souhlasí-li nájemce, platí návrh a zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu.
2. nesouhlasí-li nájemce nebo mlčí-li déle než dva měsíce od doručení návrhu, běží pronajímateli lhůta dalších tří měsíců, aby podal žalobu k soudu.
3. Neučiní-li tak, proces se opakuje.

Znamená to tedy, že pronajímatel nemůže „čekat“ a podávat žalobu později. Chce-li upravit výši nájemného má postupovat podle platné úpravy a v uvedených lhůtách podat žalobu. Neučiní-li to, musí proces opakovat. To zabraňuje žalovat na zvýšení nájemného třeba několik měsíců až let zpětně.

Soud pak rozhodne, bere v potaz nájemné v místě obvyklé, ale zde je třeba dát pozor na to, z čeho soud čerpá (cenové mapy, znalecké posudky – jinak má právo použít vše, co věrohodně vypovídá o srovnatelné výši – ale když se žalovaný – nájemník – nebude kvalifikovaně bránit, pak lehce soud rozhodne podle důkazů předložených žalobcem.

Po 1. 1. 2014, kdy bude účinný nový občanský zákoník, tento postup upravuje § 2249 obdobně.

Nesjednají-li si strany zvyšování nájemného každý rok, a nebo nevyloučí-li jakékoliv zvyšování nájmu (což v nájemní smlouvě mohou učinit !!),

Může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného v místě a čase obvyklého.

Zvýšení nesmí být vyšší než 20% za poslední tři roky.

K návrhu, který byl učiněn dříve než za rok od posledního zvýšení se nepřihlíží.

Zjištění „srovnatelného, v místě obvyklého nájemného“ má být vydán prováděcí předpis.(dosud není)

Souhlasí-li nájemce s navrženým zvýšením, pak nový nájem platí třetím měsícem od přijetí návrhu na zvýšení.

Nesdělí-li nájemce nic (je nečinný) do dvou měsíců od doručení návrhu má pronajímatel další lhůtu třech měsíců k podání žaloby soudu a ten nájemné určí sám (opět ve výši srovnatelného v místě a čase obvyklého nájemného)

Praktická doporučení:

Stav se příliš nemění.

Pozitiva: Konkrétní lhůty návrhů na zvýšení, vyjádření nájemce a žalobu k soudu vlastně zabraňují žalovat zvýšení zpětně před podáním návrhu.

Nepřijetí návrhu nemá vliv na platnost nájemní smlouvy.

Podávání žalob až po účinnosti nového občanského zákoníku tak nemá význam. Lhůty se počítají od odeslání návrhu a propadnou, pokud v uvedených lhůtách nebyl podán návrh soudu. Pak se proces může opakovat ale s návrhem na zvýšení v novém termínu.

Pozor na § 125 občanského soudního řádu, ten stanoví, co lze jako důkaz předložit soudu:

„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.“

Spory o nájemné vyžadují kvalifikovaný postup i od nájemce nejlépe alespoň konzultaci s právníkem.

Zdraví

JUDr. Ivan Přikryl