

Mgr. Lenka Holendová
advokátka
zapsaná v seznamu ČAK pod ev. č. 9103

sídlo: 28. října 434/211
709 00 Ostrava-Mariánské Hory
IČ : 66249716

e-mail: lenka.holendova@centrum.cz

Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ

Nádražní 932/118
702 00 Ostrava

Ostrava 6. února 2013

Právní posouzení konkrétních předložených situací/zodpovězení dotazů

E-maily ze dne 23. 01. a 03. 02. 2013 jste mne požádali o posouzení následujících v e-mailech uvedených situací, resp. zodpovězení dotazů:

1. Zda RPG Byty, s. r. o. může namontovat měřiče tepla ve všech bytech kromě paní, která odmítá hradit náklady za montáž?

Ano, může. Zákon č. 318/2012 Sb., kterým byl změněn zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, uložil *vlastníku budovy vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem; konečný uživatel je povinen umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů*. Jak jsem již uvedla v předchozím právním posouzení, tuto povinnost musí vlastník budovy splnit v termínu do 01. 01. 2015. Do té doby tuto povinnost nemá, takže ji pravděpodobně zatím nebude plnit vůči tomu, kdo se nezavázal mu náklady s tím spojené uhradit (prostřednictvím Dodatku ke Smlouvě o nájmu bytu o instalaci indikátorů vytápění), a tímto postupem zákon nijak neporušuje. Nájemci, kteří nepodepsali dodatek, se tímto postupem nesmí nechat znervóznit. **I když dodatek nepodepíší, RPG jim měřiče do konce r. 2014 stejně namontuje, a to na svůj náklad.**

Pokud RPG tuto povinnost nesplní do 01. 01. 2015, dopustí se neprovedením montáže měřičů správní deliktu, za který jí hrozí pokuta až do Kč 200 000,-- (a to podle ust. § 12a odst. 3 písmeno b) zák. č. 318/2012 Sb.)

2. Jak to bude vypadat při vyúčtování nákladů na teplo u paní bez měřičů?

Jako doposud, podle právní úpravy obsažené v zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií a zák. č. 458/2000 Sb., energetický zákon a k těmto zákonům vztahujících se prováděcích

předpisů (k energetickému zákonu se vztahuje prováděcí vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění mezi konečné spotřebitele). Za řádné rozúčtování odpovídá majitel domu a tento musí splnit požadavky platných právních předpisů určujících pravidla pro vyúčtování. Není proto možné, aby nájemci, kteří nepodepíší dodatky k měřičům, byli nějak poškozováni či dokonce trestáni. Pokud by nájemci měli nějaké podezření, že jim není účtováno řádně, mohou vyúčtování tepla reklamovat a domáhat se prokázání řádnosti vyúčtování.

3. K podepsání či nepodepsání dodatku a možnosti zrušení podepsaného dodatku

Dovoluji si odkázat na předchozí právní posouzení, v němž jsem se problematikou neexistence povinnosti podepsat Dodatek ke Smlouvě o nájmu bytu o instalaci indikátorů vytápění a naopak povinností umožnit instalaci měřičů podrobně zabývala. Shrnuji, že žádný právní předpis neukládá nájemci povinnost nést náklady spojené s instalací měřičů tepla v bytě. Proto nájemce ani nemá povinnost uzavřít s pronajímatelem dohodu (smlouvu, dodatek k nájemní smlouvě) o úhradě těchto měřičů a jejich instalace. Pokud však již takovou dohodu (smlouvu, dodatek k nájemní smlouvě) uzavřel, jedná se o platné ujednání, které je pro smluvní strany závazné. Vzor dodatku, který mi byl předložen ke zpracování předchozího právního posouzení, neobsahuje možnost, jak tento dodatek jednostranně zrušit (např. odstoupením ze strany nájemce), navíc je v jeho závěru formulace o tom, že dodatek se uzavírá z pravé a svobodné vůle jednajících osob, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv tísní, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek, proto by bylo velmi obtížné hledat např. onu tíseň nebo omyl, aby bylo možno platnost dodatku napadnout. Podle známé teze je každý povinen znát právo a je povinen být bdělý svých práv, nájemci tedy měli znát i uvedené zákony (o hospodaření energií a novelu č. 318/2012 Sb.), měli by tedy vědět, že se ukládá povinnost instalace měřičů vlastníkům budov, ale nikde se neukládá povinnost hradit náklady s tím spojené nájemci. Nájemci, kteří dodatky podepsali, tak učinili v nevědomosti právní úpravy, kterou však nelze klást k tíži pronajímateli, tedy RPG, dodatky jsou tedy platné a nájemci je nemohou jednostranně zrušit. Šly by zrušit pouze dohodou, na což však RPG pravděpodobně nepřistoupí (proč by to dělala), nebo mohou doufat, že dojde ke splnění rozvazovací podmínky, která je uvedena v čl. V. dodatku, tedy že se dodatek zruší, pokud do 6 měsíců neuzavře dodatek či neumožní instalaci měřičů aspoň 70% nájemníků bytů v domě.

Na tomto místě si dovoluji opakovaně zdůraznit povinnost nájemníků umožnit instalaci měřičů v bytech (i bez uzavření dodatku), jinak se dopustí přestupku dle ust. § 12 odst. 1 písmeno j) zák. č. 318/2012 Sb., za což jim hrozí pokuta do výše Kč 50 000,-- - viz předchozí právní posouzení.

4. K dotazu pana Standy K. (Váš e-mail z 03. 02. 2013)

Podle popisu situace a podle mých dosavadních zkušeností s nájemními smlouvami na byty RPG má pan K. původní nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Pokud nepodepsal dohodu o navýšení nájemného (ve formě dodatku ke stávající nájemní smlouvě, příp. zcela nové nájemní smlouvy), je povinen platit poslední dohodnuté nájemné, tedy Kč 50,52 za m² (což odpovídá i nejvyšší výši nájemného dle zák. č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu). Pokud platil více, aniž to měl s RPG písemně dohodnuto, RPG mu správně rozdíl mezi částkou Kč 50,02/m² a placenými částkami (v r. 2011 Kč 57,25/m² a v r. 2012 Kč 62,52/m²) vrátilo. Pokud nyní nesouhlasí

s nájemným pro r. 2013 ve výši Kč 67,52/m², nemusí je hradit. Je však stále povinen platit poslední dohodnuté nájemné Kč 50,02/m². RPG pak může postupovat podle ust. § 696 obč. zákoníku, podle něhož nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu, tzn., že ne do minulosti, pouze od podání žaloby do budoucna. Soudíme už 2 takové případy, v obou sporech soudy nařídily znalecké posudky k určení výše obvyklého nájemného, neboť bez znaleckého posouzení toto samy určit nemohou.

5. K dotazu na rozdílnost právní úpravy zvyšování nájemného podle aktuálně účinného občanského zákoníku a nového občanského zákoníku účinného od 01. 01. 2014:

Současný občanský zákoník upravuje zvyšování nájemného v ust. § 696, podle něhož se nájemné sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Nedojde-li k dohodě, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného – jako to RPG činila v posledních dvou letech, a to návrhy dodatků k těm nájemním smlouvám, o nichž tvrdila, že jsou platné, příp. návrhy nových smluv v případech, kdy stávající nájemní smlouvy považovala za neplatné. Pokud s navýšením nájemce souhlasil, podepsal dodatek nebo novou smlouvu a tím došlo k dohodě o vyšším nájemném splatném od data uvedeného ve smlouvě. Nesdělil-li nájemce pronajímateli do 2 měsíců od doručení návrhu na zvýšení nájemného, že se zvýšením souhlasí, měl pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších 3 měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud poté rozhodne o výši nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu (a bude placeno od tohoto dne, nikoliv zpětně do minulosti). Za účelem zjištění obvyklého nájemného soud vždy nařídí znalecký posudek.

Nový občanský zákoník, který má nabýt účinnosti dne 01. 01. 2014 (a je otázkou, zda jí nabude, nebo zda bude účinnost ještě odložena), v přechodných ustanoveních (§ 3074) uvádí, že nájem se řídí novým zákoníkem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem (samotný vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních předpisů). Nájemné je upraveno nově v ust. § 2246 a násl. Obecně platí, že nájemné si strany sjednají dohodou, nesjednají-li si jej, má pronajímatel právo na nájemné obvyklé; postup pro zjištění obvyklého nájemného má upravovat prováděcí předpis. Co se týče **zvyšování nájemného**, nově bude možno si v nájemní smlouvě každoroční zvyšování nájemného výslovně dohodnout, nebo jej také výslovně vyloučit. Pokud si strany zvyšování nájemného nedohodnou ani jej nevyloučí a pronajímatel chce nájemné zvýšit, pak shodně se současnou právní úpravou písemně navrhne nájemci zvýšení nájemného; nesdělí-li nájemce pronajímateli do 2 měsíců od doručení návrhu na zvýšení nájemného, že se zvýšením souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších 3 měsíců, aby výši nájemného určil soud. Ten opět určí obvyklé nájemné ke dni podání žaloby. Lhůty je třeba dodržet.

Znění § 696 současného obč. zák. a § 3074, § 2246 a násl. nového obč. zák. připojuji v příloze.

Dle mého názoru je současná právní úprava zvyšování nájemného, pokud se na něm strany nedohodly, principiálně shodná s právní úpravou nového občanského zákoníku, neshledávám žádnou podstatnou rozdílnost, zřejmě i proto, že současná právní úprava je poměrně nová, takže byla do nového zákoníku převzata. Aktuální i nová úprava předkládá existenci prováděcího předpisu stanovující podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, tyto zatím neexistují a určení výše obvyklého nájemného je tak zatím ponecháno na rozhodování soudu, tedy na znaleckém posouzení.

Mohu pouze dedukovat, proč RPG sděluje nájemcům, že s řešením výše nájemného počká na platnost nového občanského zákoníku – buď zatím vyčkává, jak soudy rozhodnou o žalobách na určení výše nájemného, které zatím podala (jde o čas i peníze, které vkládá do soudních poplatků a právního zastoupení), nebo čeká na prováděcí předpis, který stanoví postup pro zjištění obvyklého nájemného. Pak bude moci lépe odhadnout, na jaké nájemné by měla jako pronajímatel nárok.

S pozdravem

Mgr. Lenka Holendová
advokátka