

V posledním čísle časopisu OSMD Střecha vyšel úvodní ze série tří článků věnující se úpravě nájmu bytu v novém občanském zákoníku (dále jen „NOZ“), ve kterém jsem se věnoval přechodným ustanovením NOZ a vzniku nájemního vztahu. Téma pokračuje v tomto článku popisem práv a povinností pronajímatele a nájemce a uzavře se v dalším článku přehledem nové právní úpravy skončení nájmu bytu.

Již v prvním článku bylo uvedeno, že prakticky veškerá zvláštní ustanovení upravující nájem bytu a domu k zajištění bytových potřeb (dále jen „nájem bytu“) jsou kogentní. Nelze se od nich tedy odchýlit, vyjma případů, kdy to zákon výslovně umožňuje. To vyplývá z ust. § 2235 odst. 1 NOZ, podle něhož se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle zvláštních ustanovení o nájmu bytu. Byť je úprava nájmu bytu dosti podrobná, platí i nadále, že tam, kde zvláštní úprava chybí, použije se obecné úpravy nájmu či obecných ustanovení závazkových právních vztahů (§ 1721 an. NOZ). Tento článek popisuje novou právní úpravu se zaměřením na porovnání stávajícího a nového právního stavu a doporučení smluvních ujednání tam, kde se lze od zákona odchýlit.

S jistou mírou zobecnění lze říci, že nová právní úprava nejvíce omezuje pronajímatele a současně zvýhodňuje nájemce v případě stávajících smluv uzavřených na dobu neurčitou, nazývaných zjednodušeně, ale výstižně regulovanými nájmy. U nájmu na dobu určitou lze většinu omezení kompenzovat limitovanou dobou nájmu, po jejímž uplynutí má pronajímatel právo se rozhodnout, zda s nájemcem, který přes jeho odpor „využil“ svých práv stanovených zákonem, bude chtít nadále setrvat v nájemním vztahu. Nicméně i u nájmu na dobu určitou přináší NOZ řadu změn, které zkomplikují možnost pronajímatele domoci se svých práv, zejména práva na pobírání nájemného, práva dosáhnout vyklizení bytu po skončení nájmu a práva na řádné užívání bytu nájemcem. Za stávající právní úpravy byla tato nejdůležitější práva pronajímatele a jim korespondující povinnosti nájemce zajišťována zejména prostřednictvím smluvních pokut. Povinnost platit nájemné pak byla zajištěna ještě poplatkem z prodlení ve výši 2,5 promile denně (cca. 91% ročně), která často svévolně neplatiče motivovala k rychlé úhradě jejich dluhů. Ani jeden z těchto právních institutů již v budoucnu nebude možno využít. Použití smluvních pokut ve smlouvách o nájmu bytu výslovně vylučuje ustanovení § 2239 NOZ, podle něhož že se k takovým ujednáním nepřihlíží. Smluvní pokuty uvedené ve stávajících či nových smlouvách nebudou znamenat neplatnost smlouvy, ale nevyhmáhatelnost těchto pokut. Podle uvedeného ustanovení se nepřihlíží ani k jiným ujednáním ukládajícím nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Konkrétní případy takových ujednání stanoví v budoucnu blíže judikatura.

Jak již bylo uvedeno, nebude nájemce v případě neplacení nájemného nucen vedle dlužného nájemného hradit citelnou sankci v podobě poplatku z prodlení. Nadále bude sankcí za prodlení nájemce jeho povinnost platit úrok z prodlení jako u všech ostatních závazkových vztahů, jehož výše se v posledních letech pohybuje pod 10% ročně. Oproti stávající právní úpravě však bude možno si úrok z prodlení sjednat ve smlouvě odchylně od výše stanovené vládním nařízením, která se uplatní subsidiárně pro případ absence odchylného ujednání. Dosud to bylo možné jen v obchodních vztazích. Nepřiměřená výše úroku z prodlení může být nicméně shledána za odporující dobrým mravům ve smyslu ust. § 580 NOZ. Domnívám se však na základě dosavadní judikatury, že pokud pronajímatel sjedná úrok z prodlení ve výši dosavadního poplatku z prodlení, tedy 2,5 promile za každý den, nebude se jednat o nemravné ustanovení. Tuto otázku zodpoví však až soudní praxe, která může takový úrok prohlásit i za obcházení zákazu smluvních pokut.

Nový občanský zákoník nově upravuje pojem předání bytu, a to stejně pro případ zpřístupnění bytu pronajímatelem nájemci při vzniku nájemního vztahu (§ 2242 NOZ), tak také pro případ jeho odevzdání nájemcem zpět pronajímateli při skončení nájmu (§ 2292 NOZ). Za zpřístupnění bytu pronajímatelem i jeho odevzdání nájemcem se nadále považuje pouhé předání klíčů druhé smluvní stran, pokud jí nic nebrání v přístupu do bytu. Zatímco pronajímatel bude mít ve většině případů zájem na zdokumentování stavu bytu v době jeho předání nájemci, při skončení nájmu legalizuje právní úprava i nyní poměrně rozšířenou praxi, kdy nájemce pouze vhodí klíče do schránky pronajímatele, aniž by se obtěžoval mu byt fyzicky předat. Pro pronajímatele to znamená ztíženou možnost prokazovat, v jakém stavu se byt při „předání“ nacházel, když se ho vlastně vůbec neúčastní.

Nově se také zpřesňuje, v jakém stavu je pronajímatel povinen byt nájemci zpřístupnit (§ 2243 an. NOZ). Podle tohoto ustanovení musí být byt způsobilý k nastěhování a obývání. Podmínky této způsobilosti si mohou strany ujednat ve smlouvě. Pokud tak neučiní, definuje jí podpůrně zákon tak, že byt musí být čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý. Jestliže byt v takovém stavu není, může nájemce odmítnout se nastěhovat a není přitom povinen platit nájemné, anebo se nastěhuje a má právo na přiměřenou slevu z nájemného do odstranění vady. Nájemce však není oprávněn odmítnout se nastěhovat, pokud stav bytu předem znal, anebo si jej přes výzvu pronajímatele neprohlédl. Zákon výslovně nestanoví, zda v takovém případě nemá nájemce, který se přes vady do bytu nastěhoval, právo na slevu z nájemného, i když to lze nepřímou dovodit z toho, že nemá právo se domáhat odstranění takových vad. Nezbyvá proto, než vyčkat judikatury k tomuto ustanovení. Prozatím velmi doporučuji již ve smlouvě, nikoli jako dosud až v předávacím protokolu, který může nájemce odmítnout podepsat, co nejpodrobněji popsat stav bytu a zakomponovat do smlouvy prohlášení nájemce, že mu je tento stav bytu znám a že si byt prohlédl. Jinak se může pronajímateli stát, že se nájemce do bytu nenastěhuje a s poukazem na jeho vady nebude vůbec platit nájemné. Pronajímatel přitom nemá možnost takový nájem jednostranně ukončit.

Základní povinností nájemce je platit nájemné. Napříště již nemusí nájemní smlouva obsahovat výši nájemného, ani způsob jejího určení. Nájemce pak bude povinen platit nájemné obvyklé. Tato úprava však nemá praktický význam, neboť nelze uzavírání smluv bez určení výše nájemného očekávat. Zajímavější je otázka zvyšování nájemného v průběhu nájemního vztahu. Tato úprava se uplatní i u stávajících nájemních vztahů, včetně nájmu na dobu neurčitou. V případech nových nájemních smluv lze ujednat každoroční zvyšování nájemného, nejčastěji v podobě tzv. inflační doložky. Strany mohou naopak ve smlouvě zvyšování nájemného vyloučit. Ve všech ostatních případech, a to i u stávajících nájmu na dobu určitou i neurčitou, má pronajímatel právo domáhat se zvýšení nájemného až na výši obvyklou v daném místě. Toto právo má však určitá omezení. Především se na rozdíl od stávající právní úpravy nelze domáhat zvýšení o více než dvacet procent za poslední tři roky. Nájemné lze zvyšovat nejvýše jednou ročně. Obdobně, jako je tomu nyní, stanoví zákon způsob akceptace návrhu nájemcem i možnost domáhat se zvýšení nájemného soudně, včetně praktického ustanovení o zvýšení nájemného zpětně ke dni podání žaloby. Podstatným rozdílem oproti stávajícímu znění je tedy zejména omezení rozsahu zvýšení na dvacet procent za tři roky. Takové omezení nemusí umožnit pronajímateli dosáhnout zvýšením skutečně obvyklé výše nájemného tam, kde je dosud ve značném nepoměru s tzv. „regulovaným nájemným“ (např. u malých bytů v Praze). Na rozdíl od nynější úpravy bude postup při zjištění obvyklého nájemného určovat zvláštní právní předpis. Proto je pro pronajímatele nepochybně výhodnější využít ke zvýšení stávající právní úpravy, i když je otázkou, jaký vliv bude mít nová právní úprava na dosud probíhající spory, když se uplatní v plném rozsahu již od 1.1.2014, jak bylo vysvětleno v minulém článku.

Novinkou je ovšem zavedení možnosti nájemce domáhat se snížení nájemného na obvyklou výši, a to zásadně za stejných podmínek, za kterých může pronajímatel nájemné zvyšovat, tedy např. rovněž ode dne podání návrhu k soudu. Může se tak stát, že nájemce uzavře smlouvu, akceptuje v ní určitou výši nájemného, nicméně následně navrhne pronajímateli snížení tohoto nájemného. U krátkodobých smluv k tomu nebude příliš často docházet, nicméně v případech dvouletých a delších nájmu lze takový postup očekávat. Protože se jedná o ustanovení dispozitivní, doporučuji důrazně ve smlouvách zakotvit, že se snížení nájemného v průběhu nájmu vylučuje. U stávajících „regulovaných“ nájmu lze rovněž očekávat návrhy na snížení nájemného zejména u velkých bytů, bytů s nevýhodným umístěním či v méně atraktivních lokalitách apod., neboť tyto parametry zákon o jednostranném zvyšování nájemného (č. 107/2006 Sb.) nezohledňoval buďto vůbec, nebo nedostatečně rozlišujícím způsobem.

Nově je možno zvyšovat nájemné také v případě stavebních úprav, které zlepšují užitnou hodnotu byt, celkové podmínky bydlení v domě, anebo vedou k úsporám energií či vody (§ 2250 NOZ). Nájemné je v takovém případě možno zvýšit až o deset procent z vynaložených nákladů ročně, avšak jen na základě dohody s nájemci. Pokud se takto pronajímatel dohodne s nájemci alespoň dvou třetin bytů v domě, zvyšuje se nájemné i u nájemců, kteří s tím nesouhlasí. Jestliže k dohodě nedojde, má pronajímatel právo navrhnout zvýšení o tři a půl procenta ročně z vynaložených nákladů. Nepříliš vhodná formulace „může navrhnout“ by mohla vést k závěru, že i takové zvýšení podléhá akceptaci ze strany nájemců, tedy dohodě, nicméně se domnívám, že do této výše je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné jednostranně, jinak by toto ustanovení postrádalo smysl.

Pokud jde o služby spojené s užíváním bytu, dává zákonodárce přednost dohodě stran o tom, jaké služby budou nájemci poskytovány. Doporučuji tohoto ustanovení využít a uvést ve smlouvě úplný výčet těchto služeb. Pokud takové ujednání ve smlouvě nebude, může se nájemce po pronajímateli domáhat všech služeb uvedených v ust. § 2247 odst. 2 NOZ, které mezi tato plnění kromě obvyklých dodávek vody či osvětlení společných prostor zařazuje také např. zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání či čištění komínů. Způsob rozúčtování služeb stanoví zvláštní zákon, kterým je nový zákon č. 67/2013 Sb., o kterém jsou již čtenáři Střechy informováni a jehož rozbor přesahuje obsah tohoto článku.

Nájemné a zálohy na služby jsou splatné do pátého dne měsíce, za který se nájemné platí, nebyl-li ujednan den pozdější (§ 2251 odst. 1 NOZ). Uvedený dovětek je velmi důležitý, neboť ze spojení s již citovaným ust. § 2235 odst. 1 NOZ, podle něhož se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva, lze dovodit, že nelze platně stanovit den splatnosti dříve než pátý den běžného měsíce. Dosud obvyklá ujednání o splatnosti nájemného např. do konce měsíce předcházejícího tak již zřejmě nebudou platná. Spornou je i další použitelnost běžné praxe vybírání prvního nájemného při uzavření smlouvy. Nadále však bude možno si sjednat odchýlně platební období. Proto je možno využít této úpravy a sjednat např. dvouměsíční platební období. Nájemné na první měsíc tak bude splatné až pátého dne tohoto měsíce, nicméně nájemné za druhý měsíc již bude splatné předem, tedy také do pátého dne prvního měsíce. Tento způsob stanovení platebního období sice není příliš praktický, nicméně je zřejmě jedinou možností, jak alespoň částečně napravit následky nemožnosti domáhat se placení nájemného předem.

Nový občanský zákoník zavádí možnost složit dlužné nájemné do notářské úschovy, a to v případech, kdy se strany o dlužném nájemném nedohodnou (§ 2253). Důsledkem takového postupu nájemce je nemožnost pronajímatele dát nájemci pro dluh na nájemném výpověď či mu odpírat plnění ze smlouvy. V zásadě tak stačí, že nájemce prohlásí dluh na nájemném za sporný, složí ho do notářské úschovy a

nehrozí mu ukončení nájmu výpovědí. Pronajímateli nezbude v takovém případě nic jiného, než se domáhat vydání dlužného nájemného z notářské úschovy soudně.

Úprava kaucí, které jsou nadále nazývány jistotou, je v NOZ úspornější než v současné právní úpravě, proto se doporučuje přesněji práva a povinnosti stran ohledně využití kauce či způsobu jejího doplnění stanovit co nejpřesněji ve smlouvě. Podstatnou změnou oproti stávající úpravě je tak zřejmě jen zvýšení maximální výše kauce na šestinásobek měsíčního nájemného z dosavadního trojnásobku (do kterého se ovšem zahrnovala i výše zálohy na služby).

V novém občanském zákoníku je výslovně zakotveno právo nájemce v bytě pracovat a podnikat (§ 2255 odst. 2 NOZ). Nejedná se ovšem o novinku v pravém slova smyslu, neboť judikatura umožňuje nájemci byt tímto způsobem využívat i v současné době bez výslovného zákonného ustanovení. Na rozdíl od této judikatury nová právní úprava omezuje takové právo nájemce na případy, kdy to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Domnívám se tak, že např. provozování účetní kanceláře v pátém patře domu, kam chodí nájemce navštěvovat řada jeho klientů a způsobuje tak zvýšené náklady na úklid v domě i na provoz výtahu proti vůli pronajímatele (jedná se o konkrétní případ z praxe), již nadále nebude na základě tohoto ustanovení možné. Obecně lze říci, že každé přijímání zákazníků v bytě, pokud není jen ojedinělé, způsobí zvýšené zatížení pro byt a dům. Tradiční otázkou samozřejmě zůstává, zda se tímto ustanovením budou doslovně řídit i soudy.

I nadále je nájemce povinen provádět drobné opravy a běžnou údržbu bytu, chybí však jejich věcné vymezení prováděcím právním předpisem, jako tomu bylo dosud. Lze očekávat, že soudní praxe bude i nadále používat nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ačkoli se účinností NOZ zrušuje. Vždyť vyhláška 176/1993 Sb. také již více než deset let neplatí, přesto je např. u rozúčtování služeb mlčky respektována i nadále a z pravidel v ní uvedených vychází i soudy.

Výslovně se nájemci přiznává právo chovat v bytě zvíře, což dosud bylo sporné. Toto právo je omezeno v případě, kdy by chov působil pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě a nájemce je povinen hradit zvýšené náklady na údržbu společných částí domu. Není ovšem jasné, jak bude pronajímatel prokazovat, jaké zvýšené náklady na údržbu mu např. chov psa v bytě přináší.

Nájemce je povinen za určitých okolností povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popř. jeho přestavbu nebo jinou změnu. V zásadě lze tyto případy shrnout tak, že se buďto nedotknou ve zvýšené míře nájemce, anebo se jedná o úpravy zcela nezbytné pro zachování stavu domu. V ostatních případech je možno úpravu bytu, ale také úpravu domu provádět jen se souhlasem nájemce (§ 2259 NOZ). Toto ustanovení vyvolává rovněž řadu otázek, například pokud bude chtít pronajímatel realizovat výstavbu nových bytů formou střešní nástavby nebo vestavby. Jistě se nejedná o úpravu nezbytnou pro další chod domu a bezpochyby bude znamenat „větší nepohodlí pro nájemce“, zejména pro nájemce bytů v posledním patře, nad kterými se nástavba spojená vždy s hlukem, prachem a dalšími imisemi a většinou i s odstraněním střešní konstrukce bude realizovat. Z citovaného ustanovení lze dovodit, že takovou nástavbu bude možno provádět jen se souhlasem nájemce.

Také právo pronajímatele rozhodovat o změnách v bytě nebo domě prováděných nájemcem se v novém občanském zákoníku omezuje. Nadále podléhají takové změny souhlasu pronajímatele, ovšem s výjimkou případů, kdy je změna nezbytná vzhledem ke zdravotnímu postižení nájemce nebo spolužijících osob a pronajímatel nemá vážný a spravedlivý důvod odmítnutí souhlasu. V takovém

případě může souhlas pronajímatele svým rozhodnutím nahradit soud. Nájemce takto může přes odpor pronajímatele dosáhnout i změny společných prostor v domě, např. vstupu do domu.

Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit v bytě a domě úpravy, které provedl, ledaže pronajímatel restituci původního stavu nežádá. Na rozdíl od stávající právní úpravy se nerozlišuje, zda se jedná o úpravy provedené se souhlasem pronajímatele či bez jeho souhlasu. Proto doporučuji si v případě, kdy chce pronajímatel dohodnuté změny v bytě zanechat, upravit toto již v nájemní smlouvě či v podmínkách, za kterých je souhlas udělen. Jinak může končící nájemce i odsouhlasené a žádané úpravy odstranit.

Nájemce má stejně jako dosud (§ 689 odst. 4 OZ) povinnost informovat pronajímatele o své nepřítomnosti v bytě, pokud potrvá déle než dva měsíce. Přitom má označit osobu zajišťující vstup do bytu v době nepřítomnosti (§ 2269 NOZ). Toto ustanovení ovšem neobsahuje účinnou sankci a bude tak stěží vymahatelné. Nesplnění této povinnosti je totiž porušením povinností nájemce závažným způsobem až tehdy, pokud v jeho důsledku nastane vážná újma, tedy zjednodušeně, až když se něco stane.

Stejně jako dosud má pronajímatel právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do domácnosti nájemce s výjimkou osob blízkých a dalších případů hodných zvláštního zřetele a právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil pouze přijatelný počet osob (§ 2272 NOZ).

Jedním z nejvíce diskutovaných ustanovení je právo nájemce dát byt do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele, které se stalo určitým symbolem omezení práv pronajímatelů v nové právní úpravě. Toto právo nájemci NOZ skutečně přiznává, i když s určitými omezeními. Především z poslední věty ust. § 2274 NOZ lze dovodit, že stejně jako u přijímání dalších členů do domácnosti nájemce má pronajímatel s výjimkou osob blízkých a dalších případů hodných zvláštního zřetele právo si souhlas s podnájemem vyhradit ve smlouvě. Proto doporučuji ve všech nových smlouvách takovou výhradu jednoznačně zakotvit. Nicméně, jak již bylo uvedeno, „využití“ tohoto práva nájemce lze u nových smluv uzavíraných vesměs na určitou dobu eliminovat hrozbou neprodloužení smlouvy. U stávajících nájemců, zejména opět těch „regulovaných“ tuto výhradu do práv pronajímatele prosadit nelze. Pak zbývá již jen jediné omezení nájemce, který nemůže dát byt do podnájmu třetí osobě, aniž by v bytě sám trvale bydlel. Ve všech ostatních případech mu toto právo náleží a pronajímatel je nemůže ovlivnit. Nájemce může dokonce vybírat od podnájemců vyšší nájemné, než sám pronajímateli platí. Snad jen v případě, kdy by bylo možno podnajímaní jednotlivých místností v bytě např. studentům označit za podnikání, mohl by je pronajímatel vyloučit s odkazem na již citované ust. § 2255 odst. 2 NOZ s tím, že způsobuje zvýšené zatížení pro byt a pro dům. Prosaditelnost takové konstrukce před soudem je však sporná.

Z uvedeného přehledu práv a povinností nájemce a pronajímatele je zřejmé, že nový občanský zákoník vychyluje jejich rovnováhu výrazně ve prospěch nájemce. I tam, kde je možno se od právní úpravy odchýlit, stanoví zákon podpůrně úpravu, která takřka bezvýjimečně zvýhodňuje nájemce. Proto doporučuji věnovat v případě uzavírání nových nájemních smluv zvýšenou pozornost jejich znění a zachovat rovnováhu práv účastníků alespoň tam, kde je to možné. U stávajících nájemních smluv takových možností mnoho nezůstává, pokud nedojde k ukončení nájemního vztahu. To je však již tématem dalšího článku ze série věnované novému občanskému zákoníku.

Mgr. Stanislav Němec, advokát