

Praktický průvodce světem paragrafů



Deregulace očima právníka

Vzhledem k tomu, že významné slovo ve vztahu nájemník – majitel mohou mít soudy, požádali jsme o osvětlení situace a názor právníka, advokáta JUDr. Pavla Nováka.

Dne 1. června 2010 nabyl účinnosti zákon č. 150/2009 Sb., kterým byl novelizován zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Přijatá novela na jednu stranu ukončuje regulaci u asi 450 000 bytů k datu 31. 12. 2010, avšak současně odkládá ukončení postupné deregulace u bytů v hlavním městě Praze, obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel 10 tisíc a více a ve všech krajských městech s výjimkou Ostravy a Ústí nad Labem. V těchto bude probíhat postupná deregulace jako doposud až do 31. 12. 2012.

Vedle tohoto místního kritéria rozhoduje ještě kritérium určitých skupin bytů, kterých se nová situace nedotkne, bez ohledu na to, kde se nacházejí. Jsou to byty uvedené v § 1 odst. 2 zák. č. 107/2006 Sb., např. byty v nájmu členů lidových bytových družstev.

Tam kde regulace bude od 1. 1. 2011 ukončena a nejedná se o byty, které jsou z regulace vyloučeny, nastane situace, kdy se výše nájemného nadále bude určovat už jen vzájemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemníkem.

CO LZE ČEKÁVAT

Bude nájemník bezmocně vystaven astronomickým požadavkům na zvýšení nájemného? Či naopak majitel domu nemá šanci dosáhnout změny nájmu, když nedosáhne dohody? Jak říkaly naše babičky, nic se neří tak horké, jak se to uvaří.

Prvotně je si třeba uvědomit, že ukončením regulace dosavadní nájemní poměr nezániká. Pokud nájemník bude po 1. 1. 2011 řádně platit dosavadní nájemné, nelze nedosažení dohody o výši nájemného považovat za hrubé porušení nájemní smlouvy, a tím i za důvod umožňující dát nájemníkovi výpověď z nájmu bytu.

Nájemní vztah se bude i nadále řídit obecnými ustanoveními o nájemní smlouvě a zvláštními ustanoveními o nájmu bytu obsaženými v občanském zákoníku. Jedná se tedy typicky o soukromoprávní vztah založený na smlouvě, tj. dvoustranném právním úkonu. A právě tu dvoustrannost je třeba zdůraznit, neboť tím je dáno, že ani pronajímatel, ani nájemník nemohou druhé straně nic nadiktovat.

JAK POSTUPOVAT?

Právo a možnost navrhnout změnu výše dosavadního nájemného mají obě strany. Přestože v praxi bude s největší pravděpodobností nejčastější případ, kdy první osloví pronajímatel nájemníka, nelze v žádném případě doporučit nájemníkovi pasivní vyčkávání na kroky pronajímatele. Minimálně z hlediska případného sporu by bylo krajně nevhodné uzavřít se do ulity a tiše vyčkávat, což by se minimálně projevilo na nepřípravenosti nájemníka k vyjednávání. Zanedbatelná rovněž není ani skutečnost, že aktivní nájemník s rozumnými argumenty a aktivním přístupem může v případném sporu očekávat, že neponese soudní výlohy, i kdyby úplně případný spor nevyhrál.

Navíc je to i nájemník, který by měl mít zájem na tom, aby situace byla vyřešena co nejdříve, neboť je to právě on, kdo se ocitá ve značné nejistotě, když neví, jakou výši nájemného bude platit. Lze si například představit u obcí (jako majitelů domů) s omezeným administrativním aparátem případ, kdy obec nebude stíhat řešení výše

nájmu jednotlivých bytů, a to může i s případným soudem trvat několik měsíců nebo i let. Po celou dobu bude nájemník platit dosavadní nájemné. Jelikož se však případné zvýšení určené dohodou nebo soudem vždy vztahuje na dobu od počátku, tedy zpětně, bude při úspěšném zvýšení nájemného nájemník povinen doplatit rozdíl na nájemném za celou dobu zpět, a ještě připlatit poplatek z prodlení.

