

Informace o změnách v bytové politice v souvislosti se změnou občanského zákoníku

Novela občanského zákoníku zveřejněná ve Sbírce zákonů pod č. 132/2011 zásadně mění práva a povinnosti nájemců a pronajímatelů bytů. Část již platí od konce května letošního roku, ale většina změn vstupuje v účinnost počátkem listopadu.

Podstatnou úpravou prochází především postup při sjednávání nájemného.

Jeho jednostranné zvyšování vzalo za své s koncem roku 2010 ve většině míst a na další dojde v roce 2013. Uvedená úprava se vztahuje nejen k těmto nájům bytů, ale také tam, kde jde o nájem na dobu neurčitou, v rámci které bylo nájemné sjednáno dohodou, to však pouze v případě, že došlo k podstatné změně okolností.

Podle této novely musí dojít ke zvýšení nájemného dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, přičemž pronajímatel musí zaslat nájemci písemný návrh na zvýšení nájemného. Potom mohou nastat dva případy:

Nájemce souhlasí: Pak se nájemné zvýší počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu

Nájemce **nebude souhlasit - tj. do dvou měsíců od doručení návrhu pronajímatele písemně nesdělí, že se zvýšením nájemného souhlasí, může se pronajímatel obrátit do tří měsíců na příslušný soud, aby určil výši nájemného, které je v místě a čase obvyklé.** Jeho úkolem tedy není rozsoudit spor dvou protichůdných představ o výši nájemného, ale najít takovou částku, která odpovídá místnímu trhu. Nájemné se bude určovat od data podání návrhu, čímž může dlužná částka za dobu soudního řízení poměrně narůst.

Mění se pravidla pro přechod nájmu bytu. Dosud platí, že pokud se nájemce z bytu odstěhuje a zůstanou v něm další lidé, kteří s nájemcem žili ve společné domácnosti, může dojít k přechodu nájmu bytu na ně. Od 1. listopadu se vše mění. Přechod nájmu bude možný jen v případě smrti nájemce.

Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho úmrtí ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou nájemcův manžel (manželka), partner (partnerka), rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, je na tento přechod nárok bez jakýchkoliv dalších podmínek. Na jinou, než uvedenou osobu, která žila s nájemcem ve společné domácnosti v den jeho úmrtí a nemá vlastní byt, však přejde nájem jen tehdy, pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě písemně souhlasil.

Hlavní změna spočívá v tom, že i když nájem bytu přešel ze zákona, skončí nejpozději dnem uplynutí dvou let od okamžiku přechodu nájmu. Nový nájemce si tedy musí před skončením nájmu s pronajímatelem domluvit jeho pokračování, nebo si hledat jiné bydlení. Ukončení nájmu dva roky po přechodu nájmu se netýká lidí, kteří dosáhli k okamžiku přechodu nájmu věku 70 let či nedosáhli věku 18 let. V druhém případě ale nájem skončí nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak. Novela občanského zákoníku ruší možnost přechodu nájmu bytu v případech, kdy nájemce opustí trvale společnou domácnost, s výjimkou opuštění domácnosti jedním z manželů v případě společného nájmu bytu. Změny občanského zákoníku dle novely jsou účinné kromě sjednávání nájemného až od prvního dne šestého měsíce po vyhlášení novely ve Sbírce zákonů. Do té doby platí pro přechod nájmu bytu i ostatní záležitosti ustanovení dle původního znění občanského zákoníku. To znamená, že do doby účinnosti novely se například přechody nájmu bytů neomezují dvěma roky

Nově musíte hlásit osoby s pobytem přesahujícím dva měsíce. Dodnes má nájemce možnost vzít si do bytu kohokoliv. Pokud se k vám někdo přestěhoval, bylo vaší povinností pronajímateli nahlásit změnu v počtu osob v domácnosti. Od listopadu však budete muset bez zbytečného odkladu písemně oznámit jak počty osob, tak jejich jména a data narození. Pochopitelně nebudete hlásit návštěvu babičky, která k vám přijede na týden, ale pobyt člověka, který u vás bude déle než dva měsíce. Pokud to nesplníte, počítejte s tím, že hrubě porušíte povinnost vyplývající z nájmu bytu. Pokud to nájemce neučiní ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, může dostat výpověď z nájmu bytu i bez přivolení soudu

K tomu, abyste si do domácnosti nastěhovali někoho jiného, souhlas pronajímatele nepotřebujete. Ovšem za předpokladu, že to nebudete mít ve smlouvě. Novela pronajímateli umožňuje právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu. To ale neplatí například pro osoby blízké. Na druhou stranu nájemce není povinen na takové ujednání přistoupit.

Dlouhodobá nepřítomnost nájemce v bytě. Jestliže nájemce ví, že bude dlouhodobě nepřítomný v bytě, např. při delším pobytu v cizině, má povinnost oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, že to bude nezbytně nutné. Půjde např. o možné havárie, kdy je třeba dostat se do bytu, aby se předešlo škodám.

Omezení počtu členů domácnosti. Podle novely občanského zákoníku má nyní pronajímatel výslovně zakotvené právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Naplňování tohoto ustanovení bude problematické, ale jde o snahu předcházet přeměně bytů na ubytovny.

Institut služebních bytů je touto novelou zrušen, ovšem bývalé služební byty budou mít i nadále zvláštní režim. Jsou nahrazeny institutem nájmu bytu na dobu výkonu práce pro pronajímatele a zpřísnují se podmínky nájmu. Například i když přestane nájemce vykonávat určité práce pro pronajímatele, na které je vázán nájem bytu, kvůli věku, zdravotnímu stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem uplynutím dvou let. Užívá-li služební byt po smrti nájemce osoba blízká, bude povinna na výzvu pronajímatele byt vyklidit do tří měsíců

Výměna bytů bude i nadále možná, ale pokud pronajímatel nebude s výměnou bytu souhlasit, je zbytečné se obracet na soud, ten již nebude moci zvrátit rozhodnutí pronajímatele. V praxi to bude znamenat, že dojde k výraznému snížení počtu výměn bytů a zhoršení podmínek.