

Nájem bytů

JUDr. Pavla Schödelbauerová, vedoucí oddělení bytového práva, Ministerstvo pro místní rozvoj
(tento komentář byl publikován v časopise „Ekonom“ č. 25 v červnu 2006)

Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

Nájemné by - jak při sjednání nové nájemné smlouvy, tak i v případě jeho změny v průběhu nájemního vztahu - mělo být sjednáváno dohodou. Zákon stanoví také náhradní postup, který může pronajímatel použít a nájemné v průběhu nájemního vztahu zvýšit, aniž by k tomu měl souhlas nájemce. Tato možnost se však týká pouze určitých typů nájemních vztahů.

Zákon upravuje postup při jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Z novelizovaného ustanovení paragrafu 696 Občanského zákoníku přitom vyplývá, že nájemné jak při sjednání nové nájemné smlouvy, tak i v případě jeho změny v průběhu nájemního vztahu by mělo být sjednáváno dohodou. Protože však lze předpokládat, že v určitých případech k dohodě nedojde (zejména tam, kde nájemci čerpají ekonomickou výhodu nízkého nájemného přetrvávajícího z období regulace), stanoví zákon o jednostranném zvyšování nájemného náhradní postup, který může pronajímatel použít a nájemné způsobem zde stanoveným zvýšit, aniž by k tomu měl souhlas nájemce. Tento postup však bude podle výše citovaného zákona možné realizovat jen u určité skupiny bytů. Tato skupina je v zákoně vymezena negativním výčtem těch bytů, u kterých je jednostranné zvyšování nájemného z bytu vyloučeno.

Nelze použít pro byty stavěné s úvěrovou pomocí státu. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného tedy nelze použít zejména v těch případech, kdy nájemné není sjednáváno na základě podmínek obvyklých na trhu. Tento postup je nezbytný především v případech, kdy je nutné rozúčtovat skutečné náklady spojené s provozem domu. Jde o byty podle paragrafu 1 odst. 2 písm. a) a c) zákona o jednostranném zvyšování nájemného, ve kterých nájemné musí zahrnovat tzv. ekonomicky oprávněné náklady. Jde o byty bývalých »lidových bytových družstev« a dále byty pronajaté společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby, vzniklé kvůli tomu, aby se stala vlastníkem bytů. Nájemné v těchto bytech bylo původně upraveno vyhláškou č. 176/1993 Sb., a cenovými výměry Ministerstva financí č. 1/2002, respektive č. 6/2002. Zrušení těchto předpisů Ústavním soudem mělo za následek, že nájemné stanovené na základě těchto předpisů se považuje za nájemné smluvené, které je možné měnit pouze dohodou. Dále se zákon o jednostranném zvyšování nájemného nevztahuje na byty stavěné s finanční a úvěrovou pomocí státu (bývalé byty SBD), které jsou v zákoně uvedeny v paragrafu 1 odst. 2 písm. b). Tuto nájemní skupinu bytů zatím upravuje vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb. V poslední řadě jde o byty, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 2003 a byla dotována státem, a byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993. Poskytnutí dotace do výstavby těchto bytů stát podmiňuje limitovaným nájemným upraveným v jednotlivých dotačních titulech o poskytování podpory. U všech ostatních bytů je možné využít postup stanovený zákonem, pokud je skutečně placené nájemné (v zákoně o jednostranném zvyšování nájemného je nazváno „aktuální nájemné“) v těchto bytech nižší než nájemné tzv. „cílové“ a pokud z nájemní smlouvy zcela jednoznačně nevyplývá, že účastníci si nájemné dohodli jinak s tím, že nové úpravy nevyužijí.

Aktuální nájemné a cílové nájemné. Ke stanovení postupu při zvyšování nájemného je třeba definovat některé pojmy. Těmi se zákon zabývá v paragrafu 2, přičemž tyto pojmy platí pouze pro účely tohoto zákona. Nepoužijí se tedy v jiných případech, například pro byty, na které se

zákon o jednostranném zvyšování nájemného nevztahuje nebo při určení podlahové plochy bytu pro účely prodeje podle zákona o vlastnictví bytů apod. Podle definice zde obsažené se nájemným rozumí cena za užívání pronajatého bytu. Dále se vymezuje tzv. „aktuální nájemné“. Aktuální nájemné za m² podlahové plochy bytu je výchozí základnou pro postupné zvyšování nájemného. Jde o podíl v současné době placeného nájemného (bez úhrady za vybavení bytu), a podlahové plochy bytu. Úhradou za vybavení bytu se tento zákon nezabývá. Při výpočtu aktuálního nájemného za m² podle tohoto zákona je tedy zapotřebí nájemné za vybavení bytu odečíst, s tím, že bude zvláštní položkou smlouvy. U smluv uzavřených za účinnosti vyhl. č. 176/1993 Sb. a cenového výměru je třeba vyjít z toho, že po jejich zrušení Ústavním soudem se stala ujednání týkající se úhrady za vybavení bytu ujednáními smluvními. Je tedy možné se jejich obsahem nadále řídit. U nově uzavíraných nájemních smluv je možné stanovit nájemné za vybavení bytu dohodou stran.

Rovněž je třeba upozornit na paragraf 2 písm. d), kde je nově vymezeno určení podlahové plochy bytu, která je rozhodná pro výpočet aktuálního nájemného. Do této plochy se zahrnují výměry všech místností bytu včetně výměr ploch jeho příslušenství ve smyslu paragrafu 121 odst. 2 Občanského zákoníku, a i pokud je toto příslušenství umístěno mimo byt, pokud jsou tyto prostory užívány výhradně nájemcem bytu. Pokud tedy jde o společné příslušenství, nelze jej do podlahové plochy započítat. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou. Nová definice podlahové plochy bytu nezohledňuje tedy například zkosení stropů.

Dále je definována tzv. „**cílová hodnota nájemného**“. **Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu je** nájemné, kterého může být dosaženo při jednostranném zvyšování nájemného nejdříve k 1. lednu 2010. Jde tedy o úroveň nájemného, které může být během čtyř let dosaženo prostřednictvím jednostranného zvyšování nájemného podle zákona. Je stanovena zákonem stanoveným procentem ze základních cen za 1 m² podlahové plochy bytů vyjadřujících střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí.

Byt se sníženou kvalitou. Členění bytů do čtyř kategorií nový zákon z předchozí právní úpravy nepřejal. Zákon pracuje s pojmem „byt se sníženou kvalitou“. Z definice tohoto bytu fakticky vyplývá, že se jedná o byty, které jsme znali dříve jako byty III. a IV. kategorie. Byt tzv. II. kategorie není bytem se sníženou kvalitou a pohlíží se tedy na něj jako na standardní byt; tedy jako na byt tzv. I. kategorie. Pro byty se sníženou kvalitou bylo stanoveno nižší procento ze základní ceny nemovitosti jako cílové nájemné.

Pojmy **základní příslušenství** a **ústřední vytápění** jsou známy již z předchozí právní úpravy a kryjí se i obsahově. Základním příslušenstvím je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod; základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu. Ústředním vytápěním vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.

Podmínky a způsob jednostranného zvýšení nájemného. Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem lze uplatnit v období, které začíná dnem 1. 1. 2007 a končí dnem 31. prosince 2010. Po tomto datu by měla platit již jen nová právní úprava, kterou je třeba v občanském zákoníku zakotvit. Nájemné by tedy mělo být sjednáváno dohodou, přičemž je třeba upravit postup, který umožní stranám řešit situaci v případě, kdy k dohodě nedojde.

Podle pravidel vymezených v zákoně o jednostranném zvyšování nájemného, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje dnem 1. ledna 2007, a to v případě, že se tedy nedohodne na zvýšení s nájemcem jiným způsobem. Následně je oprávněn zvýšit nájemné vždy k 1. lednu běžného roku, popřípadě i později. Pokud tak učiní později než k 1. lednu, nesmí být nově stanovené nájemné požadováno zpětně za období od 1. ledna toho roku, ledaže by se pronajímatel s nájemcem dohodl jinak.

Jednostranné zvýšení nájemného v každém dvanáctiměsíčním období nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za m² podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za m² v závislosti na dané lokalitě. Pro zvyšování nájemného je tedy nezbytné znát aktuální nájemné (nájemné placené před zvýšením, upravené podle nové podlahové plochy), dále cílové nájemné (nájemné, jehož má být finálně dosaženo), k jehož určení je nezbytné mít informaci o základní ceně za 1 m² podlahové plochy bytu. Cílové nájemné se pak vypočte jako:

$$CN = 1/12 * p * ZC$$

kde:

CN = cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu

ZC = základní cena za jeden m² podlahové plochy bytu

p = koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu

p má hodnotu:

a) **p = 0,026** u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „MMR“)

b) **p = 0,0325** u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením MMR

c) **p = 0,041** u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením MMR

d) **p = 0,045** u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou

e) **p = 0,029** u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením MMR

f) **p = 0,0365** u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením MMR

g) **p = 0,046** u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením MMR

h) **p = 0,05** u všech ostatních bytů

Jakmile je vypočtena cílová hodnota nájemného, lze postupem stanoveným v příloze zákona určit maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v procentech.

Tento maximální přírůstek se vypočte podle vzorce:

$$MP = (4^{-k+1} \sqrt[k]{CN/AN} - 1) * 100$$

MP = maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %

CN = cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m² (vypočtená předchozím vzorcem)

AN = je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²

k je pořadový rok v rámci platnosti části první zákona, přičemž:

k = 1 pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007

k = 2 pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008

k = 3 pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009

k = 4 pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.

Výše uvedený způsob výpočtu cílových hodnot měsíčního nájemného a maximálních přírůstků vychází z postupu stanoveného v příloze k zákonu. Příloha obsahuje jednak vzorec pro výpočet cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy a jednak vzorec pro určení maximálního přírůstku měsíčního nájemného vyjádřeného v procentech. Při uvedených výpočtech se bere v úvahu základní cena za 1 m² podlahové plochy, která bude vycházet ze statistiky cen nemovitostí, kvalita bytu a jeho umístění.

Sbírka zákonů vždy v červenci. Ustanovení paragrafu 4 citovaného zákona ukládá Ministerstvu pro místní rozvoj vyhlášovat a zveřejňovat formou sdělení ve Sbírce zákonů vždy s účinností od 1. července kalendářního roku:

- *základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytů vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí,
- *cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vypočtené podle příslušného vzorce, a v to členění podle velikostních skupin obcí za jednotlivé kraje, v případě hlavního města Prahy a Brna v členění na části města,
- * maximální přírůstky měsíčního nájemného vypočtené podle příslušného vzorce,
- * územní rozčlenění obcí seskupením katastrálních území převzaté z členění používaného pro účely oceňování majetku pro hl. m. Prahu a Brno,
- * rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel v ostatních případech,
- * postup při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt.

S ohledem na publikaci těchto údajů nebude nutné, aby pronajímatel prováděl výpočet, pokud o to sám nebude mít zájem.

Oznámení a zdůvodnění jen písemně. Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít povinně písemnou formu. Jeho součástí je zdůvodnění, ze kterého vyplývá, jak byla stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného. Pronajímatel musí dbát i na včasné doručení oznámení nájemci, neboť to je předpokladem účinnosti uvedené změny. V případě, že se jedná o byt ve společném nájmu manželů musí být oznámení doručeno oběma manželům. Nájemci se ukládá platit zvýšené nájemné zásadně ode dne uvedeného v oznámení, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí tří kalendářních měsíců od jeho doručení. V praxi to znamená doručit oznámení nejpozději v průběhu měsíce září, aby povinnost k úhradě zvýšeného nájemného vznikla k 1. lednu následujícího roku. Stanovení tříměsíční lhůty má nájemci, v případě důvodných pochybností o způsobu určení nové výše nájemného, umožnit podat žalobu k soudu. Pokud se nájemce obrátí na soud s žalobou na určení neplatnosti zvýšení nájemného, nemůže pronajímatel až do pravomocného rozhodnutí soudu nájemné zvýšit, respektive nájemce není povinen do rozhodnutí soudu zvýšené nájemné hradit. Pokud však soud uzná oprávněnost nároku pronajímatele bude nájemce povinen nájemné doplatit k datu, které bylo v oznámení o zvýšení uvedeno. O tom, že se nájemce obrátil v této věci na soud (pokud pronajímatele neinformuje sám nájemce), se pronajímatel dozví přímo od soudu.

Pokud jde o doručení oznámení, vzhledem k tomu, že zákon nestanoví zvláštní úpravu, lze vyjít z paragrafu 45 Občanského zákoníku. Z jeho textu vyplývá, že pokud se jedná o právní úkony adresované, tj. jsou určeny konkrétnímu okruhu subjektů (neadresované nemají blíže určené adresáty), vyžadují tyto úkony ke své perfekci (vzniku), aby se s nimi seznámily osoby, kterým jsou určeny (uplatňuje se tzv. teorie dojití). Nedošel-li projev vůle jednatelů do sféry adresáta, právní úkon není perfektní. Projev vůle dojde adresátovi, jakmile se dostane do sféry jeho dispozice, tzn. v okamžiku, kdy adresát nabude objektivní možnost seznámit se s

obsahem projevu vůle. Dojití projevu vůle do sféry adresáta dovršuje proces vzniku jednostranného právního úkonu. Tak rozhodl např. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 72/2004, když konstatoval: »Výzva k vydání věci podle paragrafu 5 odst. 1 zákona č. 87/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je vůči povinné osobě účinná dnem, kdy se ocitne v její dispoziční sféře a kdy má povinná osoba možnost se s ní seznámit; o takovou situaci jde i tehdy, je-li telegram obsahující výzvu uložen v poštovní schránce v bydlišti povinné osoby.« Pokud bychom vyšli z aplikace této úpravy, bylo by zřejmě možné dovodit, že oznámení adresované nájemci se dostane do sféry jeho dispozice, čili on má možnost se s ním seznámit, pokud bylo prokazatelně vhozeno do jeho schránky, či pokud bylo uloženo a nevyzvednuto na poštovním úřadu apod. Bude však zřejmě otázkou praxe, jak se s tímto problémem vyrovná.

Novela občanského zákoníku

Nájemní smlouvu lze sjednat jen na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Kauce zajistí vymahatelnost pohledávek z nájemného. Pojem přístřeší zahrnuje pokoj v hotelu, ubytovně nebo noclehárně, kde se poskytuje přechodné ubytování. Může jím být ale jakákoliv jiná místnost nebo prostor, který nebude ohrožovat bezpečnost ubytovaných osob.

Součástí vládního návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu byla i novela občanského zákoníku, která však byla v průběhu projednávání v Poslanecké sněmovně, komplexně pozměněna a která přinesla množství změn týkajících se úpravy nájmu bytů. Novela občanského zákoníku (přijata v druhé části zákona č. 107/2006 Sb., s účinností od 31. března 2006) byla vedena snahou přispět k narovnání vztahů mezi nájemci a pronajímateli v souvislosti s úpravou nájemného.

Služební byt. Do ustanovení paragrafu 685 odst. 1 Občanského zákoníku byla vložena věta, která stanoví, že nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Tato úprava by měla spolu s novým zněním ustanovení paragrafu 710 odst. 4 až 6 Občanského zákoníku odstranit problém spočívající v tom, že zaměstnavatel uzavře se zaměstnancem pracovní poměr na dobu neurčitou a zároveň s ním uzavře nájemní smlouvu k bytu. Skončení pracovního poměru, ať už ze strany zaměstnance nebo zaměstnavatele, nemělo podle ustálené judikatury vliv na skončení nájemního vztahu, a to ani tehdy, pokud nájemní smlouva byla uzavřena s omezením na dobu trvání pracovního poměru. Soudní praxe přitom vycházela z premisy, že takový nájemní vztah nebyl uzavřen na dobu určitou. To například stanovil Nejvyšší soud (ve svém rozhodnutí 2 Cdon 1574/96), když uvedl že smlouvou o nájmu bytu, uzavřenou na dobu trvání pracovního poměru nájemce, který byl sjednán na dobu neurčitou, se nezakládá nájem na dobu určitou.

Zákon ve snaze tuto praxi zvrátit přijal úpravu, podle které nájem služebního bytu vždy skončí se skončením pracovního poměru, ať již byl tento sjednán na jakoukoliv dobu. Je však třeba upozornit, že i judikatura svým vývojem překonala původní stanoviska v rozhodnutí Nejvyššího soudu (ze dne 22 .6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003), kde bylo konstatováno, že i nájemní vztah sjednaný po dobu pracovního poměru uzavřeného na dobu neurčitou je nájemním vztahem sjednaným na dobu určitou.

Družstevní byt. Druhý odstavec citovaného paragrafu, změnil dikci ve vztahu k družstevním bytům. Účelem bylo vyjádřit podstatu nájmu družstevního bytu, jehož definice není v občanském zákoníku ani v jiných předpisech uvedena. Z nové dikce je zřejmé, že o

družstevní byt se jedná vždy, když je ve vlastnictví bytového družstva a je pronajímán členovi tohoto družstva.

Prodloužení nájmu. Další poměrně významnou změnu představuje ustanovení paragrafu 686a odst. 6 Občanského zákoníku. Podle tohoto odstavce na nájem bytu nelze použít ustanovení paragrafu 676 odst. 2 Občanského zákoníku o prodloužení nájmu. Z jeho znění vyplývá, že užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel nepodá návrh na vyklizení do 30 dnů po skončení nájmu, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Ustanovení o obnovení nájmu ze zákona tedy dále platí pro ostatní nájemní vztahy (nájem nemovitosti, nebytového prostoru, pozemku apod.), neplatí však od účinnosti novely pro byty. Pokud byl tedy sjednán nájem bytu na dobu určitou, která uplyne po účinnosti novely, nájem se již neobnoví. Stejně tomu bude v těch případech, kdy pronajímatel uzavřel s nájemcem smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou a současně v této smlouvě odkázal na použití paragrafu 676 odst. 2 Občanského zákoníku, neboť toto ustanovení již po účinnosti zákona nelze použít. Vyloučení výše uvedeného ustanovení pro nájem bytu však neznamená, že je vyloučeno, aby se nájemce a pronajímatel ve smlouvě o obnovování nájmu dohodli.

Zajištění nájemného a dalších úhrad. Nově vložené ustanovení paragrafu 686a umožňuje zajistit vymahatelnost pohledávek z nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a úhrad jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Toto ustanovení, které upravuje tzv. „kauci“, je tzv. kogentním ustanovením, nelze se tedy od něj odchýlit. Pro pronajímatele to znamená, že pokud se po účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., rozhodne v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy uzavřít i smlouvu o kauci, bude se muset řídit tímto novým ustanovením. Je zde stanoveno, že pronajímatel je při sjednání nájemní smlouvy oprávněn požadovat, aby nájemce složil určitou sumu peněžních prostředků k zajištění případných pohledávek vzniklých ze shora uvedených důvodů. Jedná se tedy o právo pronajímatele, nikoli o jeho povinnost. Pokud se pronajímatel rozhodne této možnosti využít, může požadovat složení částky, jejíž výše nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Pronajímatel je povinen takto získané prostředky za všechny nájemce vložit na zvláštní účet u peněžního ústavu. Upozorňuji, že náklady na vedení zvláštního účtu, na kterém jsou u peněžního ústavu uloženy peněžní prostředky nájemce, nese pronajímatel. Prostředky může použít k úhradě výše uvedených pohledávek za podmínky, že mu tyto pohledávky byly přiznány vykonatelným soudním rozhodnutím, rozhodčím nálezem nebo byly písemně uznány nájemcem. Pokud se jde o uznání závazku nájemcem, je toto nutné v případě každé jednotlivé pohledávky.

V případě, že pronajímatel použil oprávněně peněžní prostředky, je nájemce povinen částku doplnit do jednoho měsíce od čerpání. Může být položena otázka jakým způsobem bude nájemce informován o čerpání a tedy i o povinnosti doplnit finanční prostředky. To nebude činit problém v případě, kdy sám nájemce závazek uzná. Jinak je samozřejmě nájemce informován, že probíhá řízení na základě kterého může být z kauce čerpáno. Je proto v jeho zájmu, aby průběh řízení sledoval a mohl tak dostát své povinnosti. Po skončení nájemního vztahu je pronajímatel povinen peněžní prostředky složené nájemcem spolu s příslušenstvím (tedy běžnými úroky) nájemci vrátit, ledaže byly oprávněně použity a nebyly doplněny. V takovém případě pronajímatel provede započtení oproti pohledávce na vrácení prostředků nájemci. Povinnost vrátit složenou částku (kauci) musí pronajímatel splnit do jednoho měsíce ode dne, kdy mu byl byt nájemcem předán. V případě, že nájemce nesplní povinnost doplnit kaucí prostředky na povinnou výši, může to být považováno za hrubé porušení povinnosti

vyplývající z nájmu bytu, pro které lze vypovědět nájemní vztah bez přivolení soudu podle nově koncipovaného ustanovení paragrafu 711 odst. 2 písm. b) Občanského zákoníku. Bytovou náhradou v tomto případě je však pouze přístřeší. Přejícná ustanovení přijatá v souvislosti s touto novelou Občanského zákoníku neřeší zvláštím způsobem režim smluv o kauci, které byly uzavřeny před účinností novely. Je proto sporné, zda nová úprava dopadne i na tyto smlouvy. Převažuje však názor, že nikoli, neboť tyto smlouvy byly uzavřeny dle ustanovení občanského zákoníku, která nemají bezprostřední souvislost s nájemními vztahy.

Pokud se týká použití ustanovení o kauci pro družstevní byty, lze dospět k závěru, že toto ustanovení by bylo možné použít rovněž u nájmu družstevního bytu, avšak zřejmě jen za předpokladu, že by požadavek kauce byl ve stanovách bytového družstva výslovně uveden jako jedna z podmínek, za nichž lze (ve smyslu § 685 odst.2 ObčZ) uzavřít nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu.

Povinnost pronajímatele předat způsobilý byt. Do 31. 3. 2006 vyplývala přímo ze zákona povinnost pronajímatele předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání (tedy v podstatě byt, který je způsobilý k okamžitému nastěhování) a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (paragraf 687 odst. 1 Občanského zákoníku). Tato úprava (na rozdíl od nájmu nebytových prostor) neumožňovala, aby se pronajímatel a nájemce dohodli o nájmu bytu devastovaného s tím, že nájemce provede jeho úpravu na vlastní náklady. Nově ustanovení paragrafu 687 odst. 2 Občanského zákoníku stanoví možnost v nájemní smlouvě sjednat, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se zároveň s nájemcem dohodne, že provede potřebné úpravy předávaného bytu. Součástí takové dohody je i vzájemné vymezení práv a povinností ve vztahu k prováděným úpravám a opravám. Půjde zejména o dohodu ohledně stavebně technických úprav a změn, finanční vypořádání nákladů, povinností při skončení nájemních vztahů apod. Pokud by došlo k situaci, že by dohoda o úpravách devastovaného bytu neupravovala finanční vypořádání nákladů, dopadl by zřejmě na tuto situaci paragraf 667 Občanského zákoníku. Ten stanoví, že nájemce má po skončení nájmu právo na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Rovněž toto nové ustanovení by bylo možné použít i v případě družstevního bytu, avšak rovněž jen za předpokladu, že stanovy bytového družstva připustí takovou možnost v ustanoveních o podmínkách pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (zařazovaných do stanov bytového družstva podle § 685 odst.2 ObčZ).

Ohlašovací povinnost nájemce. ObčZ neobsahuje úpravu podle které, by přijetí další osoby do společné domácnosti nájemce podléhalo souhlasu pronajímatele. Proto je souhlas pronajímatele nutný pouze k přijetí podnájemce do bytu a není nutný k přijetí příslušníka domácnosti. Pro výkon práva nájemce přijmout další osobu do bytu platí obecná zásada, že tím nesmí dojít k zasahování do práv a oprávněných zájmů jiných a výkon tohoto práva nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Příslušníci domácnosti mají k bytu právo odvozené od práva nájemce. Nejsou tedy v přímém vztahu k pronajímateli. Právo domáhat se vyklizení osob, které svůj právní důvod odvozují od práva nájemce má tedy zásadně pouze nájemce bytu a nikoliv pronajímatel. Právní důvod bydlení příslušníků domácnosti zaniká se zánikem práva nájemce. Může však dojít k přechodu práva nájmu pokud jsou splněny podmínky uvedené v paragrafu 706 a následujících ObčZ. Vzhledem k této úpravě bylo ustanovení paragrafu 689 nově rozšířeno o odstavce dva a tři. Tato nová úprava ukládá nájemci povinnost oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob žijících s nájemcem v bytě. Dosud tato povinnost nebyla v zákoně

zakotvena. Úpravu oznamovací povinnosti obsahovaly předpisy Ministerstva financí o regulaci nájemného, a to pro potřeby rozúčtování cen služeb. Po jejich zrušení nebyla tato povinnost nikde přímo zakotvena. Od této občanskoprávní povinnosti, která souvisí bezprostředně s nájemním vztahem, je třeba odlišit přihlašování osob k trvalému pobytu podle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Tato veřejnoprávní norma plní zcela jinou funkci (evidenci obyvatel) a nesouvisí s právy a povinnostmi vyplývajícími z nájemního vztahu.

Podle nové úpravy v Občanském zákoníku je nájemce v písemném oznámení zasláném pronajímateli o změně počtu osob povinen dostatečně spolubydlící osoby identifikovat, a to jménem, příjmením, datem narození a státní příslušností. Oznámení je nutné učinit ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Nesplnění této oznamovací povinnosti ani ve lhůtě jednoho měsíce se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce, což může být podle nové dikce ustanovení paragrafu 711 odst. 2 Občanského zákoníku důvodem k výpovědi nájmu bez přivolení soudu s tím, že jako bytová náhrada postačí pouze přístřeší.

Zákonodárce vyžaduje splnění oznamovací povinnosti ohledně všech osob žijících v bytě s nájemcem. Nemusí nutně jít o osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti ve smyslu ustanovení paragrafu 688 Občanského zákoníku, ale toto ustanovení se vztahuje i na případné návštěvy či jiné osoby v bytě se zdržující. Vzhledem k tomu, že nesplnění této povinnosti ve lhůtě jednoho měsíce je výpovědním důvodem, lze dovozovat, že rozhodná lhůta je jeden měsíc a je třeba oznámit každou osobu, která v bytě pobývá déle než je tato doba. Tato nová ustanovení odst.2 a 3 se vztahují také na družstevní byt a na nájemce družstevního bytu;

Přechod nájmu bytu. Novela občanského zákoníku provedla určité změny i v úpravě přechodu nájmu obsažené v ustanovení paragrafů 706 až 708. Dosavadní úprava přechodu nájmu bytu v případě úmrtí nájemce, byla rozdělena na dvě skupiny osob. Osobám v první skupině stačilo k přechodu nájemního vztahu prokázat, že v den smrti nájemce žily s tímto ve společné domácnosti a že nemají vlastní byt. Osoby ve skupině druhé se stávaly nájemci v případě, že pečovaly o společnou domácnost zemřelého nájemce, nebo na něho byly odkázány výživou, jestliže prokázaly, že s nájemcem žily ve společné domácnosti aspoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Za vlastní byt se pak považuje nejen byt, který je ve vlastnictví této osoby, nýbrž i byt, k jehož užívání je tato osoba oprávněna na základě jiného právního titulu. Mít vlastní byt znamená tedy disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému, a nikoliv jen přechodnému uspokojení potřeby bydlet (například nájem, výpůjčka, věcné břemeno apod.).

V nové úpravě zákonodárce z první skupiny osob, kam patřily děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, vyřadil vnuky, které zařadil od účinnosti zákona do skupiny druhé. Je nutné rovněž upozornit na zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství, na základě kterého byla tato první skupina rozšířena o registrovaného partnera.

Odstavec druhý paragrafu 706 byl novelou rozšířen o vnuka nájemce. Pokud tedy žádá vnuk o přechod práva nájmu a prokáže, že před účinností novely splnil podmínky podle původní úpravy, nájem na něho přejde ve smyslu ustanovení paragrafu 706 před novelou (tzn. pokud žil s původním nájemcem v den jeho smrti, či opuštění společné domácnosti). Pokud soužití vnuka započalo po účinnosti novely, je již třeba, aby prokázal, že žil ve společné domácnosti po dobu tří let, poté může uplatnit nárok na přechod práva nájmu. Pouze v případě vnuků však zákon umožňuje, aby soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodl, že se vnuk stává nájemcem, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta.

Podmínka tří let soužití ve společné domácnosti a neexistence vlastního bytu postačí i v případě osob, které započaly své soužití s nájemcem před účinností novely a dále, po účinnosti novely, v případě osob, které byly příslušníky domácnosti nájemce v den uzavření nájemní smlouvy.

Zvláštní skupinu v odstavci 2 tvoří osoby, které nájemce přijal do bytu po účinnosti tohoto zákona a po sjednání nájemní smlouvy tedy v průběhu trvání nájemního vztahu. U nich dojde k přechodu nájmu pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodnou (to ovšem neplatí v případě vnuka). Zákon nestanoví blíže, kdy tato písemná dohoda má být uzavřena. Ze zákona jednoznačně vyplývá, že se jedná pouze o osoby, které s nájemcem nežily v době uzavření nájemní smlouvy. Smyslem tohoto ustanovení je omezení možnosti přechodu nájmu na osoby, jejichž přijetí do společné domácnosti v průběhu nájemního vztahu nemůže pronajímatel ovlivnit, neboť náš právní řád nevyžaduje k přijetí dalšího člena domácnosti souhlas pronajímatele.

Zánik nájmu bytu. Občanský zákoník upravuje v paragrafu 710 způsoby zániku nájmu bytu. Podle tohoto ustanovení zanikne nájem bytu písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem nebo písemnou výpovědí. V případě, že nájem bytu byl sjednán na určitou dobu skončí také uplynutím této doby, přičemž po účinnosti novely již nedochází k jeho obnovování.

Výčet způsobů zániku nájemního vztahu není vyčerpávající. Nájem může zaniknout v důsledku odstoupení od smlouvy podle paragrafu 679 Občanského zákoníku. Zaniká rovněž smrtí nájemce, pokud nedochází ve smyslu paragrafů 706, 707 a 708 Občanského zákoníku k přechodu nájmu bytu na osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti po dobu stanovenou zákonem a nemají vlastní byt. V případě, že zanikne předmět nájmu (byt nebo nemovitost) například v důsledku živelné pohromy nebo v případě stavebních úprav, zaniká rovněž nájem bytu (paragraf 680 odst. 1 Občanského zákoníku).

Novela přináší poměrně zásadní změny v případě výpovědi nájmu bytu. V ustanovení paragrafu 710 odst. 2 bylo provedeno zpřesnění dosavadní úpravy výpovědní lhůty. Novou dikcí se stanoví, že výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. Ostatní podmínky, spočívající zejména v tom, že výpověď musí být písemná, musí obsahovat lhůtu, ve které nájemní vztah skončí, a výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí končit ke konci kalendářního měsíce, zůstaly v nezměněné podobě.

Ustanovení § 710 má všeobecnou platnost, platí tedy i ve vztahu k nájmu družstevního bytu. Z povahy nájmu družstevního bytu (zejména sepětí nájmu družstevního bytu s členstvím v bytovém družstvu a majetková účast člena na pořízení družstevního bytu jehož je nájemcem, zvláštní způsob zániku nájmu družstevního bytu v důsledku zániku členství v bytovém družstvu podle § 714 ObčZ) je patrné, že pro zánik nájmu družstevního bytu může v praxi přicházet v úvahu v zásadě pouze použití obecných ustanovení o zániku nájmu dohodou (ve smyslu § 710 odst.1 ObčZ) v souvislosti s písemnou dohodou o skončení členství v bytovém družstvu uzavřenou podle § 231 ObchZ, nebo písemnou výpovědí (ve smyslu § 710 odst.2 ObčZ), avšak jen z některých důvodů uvedených v § 711 a v § 711a ObčZ. Zřejmě nepřichází v úvahu použití nových ustanovení odstavců 4 až 6 v § 710 ObčZ, která upravují způsoby skončení nájmu bytu sjednaného na dobu výkonu práce pro zaměstnavatele viz níže.

Nájem sjednaný na dobu výkonu práce. Podle ustanovení paragrafu 685 odst. 1 lze nájemní smlouvu sjednat na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Tím byla, jak je výše uvedeno vyjádřena skutečnost, že nájemní vztah skončí vždy se skončením pracovního poměru. V důsledku této změny byly do ustanovení paragrafu 710 nově včleněny odstavce 4, 5 a 6 řešící zánik nájemní smlouvy sjednané tímto způsobem v případě, že nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele. Tyto případy zákon člení do dvou skupin podle důvodů skončení pracovního poměru. V první skupině jde o případy, kdy nájemce přestane bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. V tomto případě nájem bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo ukončeno vykonávání prací. Do druhé skupiny se řadí případy, kdy nájemce skončil vykonávání práce pro pronajímatele, ale měl k tomu vážný důvod. Za takový vážný důvod se považuje splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn. Podle ustanovení paragrafu 710 odst. 5 Občanského zákoníku se nájem bytu za těchto okolností změní na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k ukončení práce.

Výpověď nájmu bytu. Stávající znění ustanovení paragrafu 711 upravující skončení nájemního vztahu výpovědí bylo rozděleno do nových ustanovení paragrafů 711 a 711a. Pro výpověď nájmu bytu zůstává zachováno, že jej lze vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů, neboť nájem bytu je i nadále chráněn. Nová dikce paragrafu 711 Občanského zákoníku však zavádí právo pronajímatele vypovědět nájem bez přivolení soudu v zákonem stanovených případech. Důvody k takové výpovědi spočívají výhradně v osobě nájemce (hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo povinností vyplývajících z nájmu bytu, zejména neplacení nájemného, do této skupiny jsou nově zařazeny i výpovědní důvody spočívající v porušení povinnosti nájemce ohlásit změny v počtu osob a dále nedoplnění kauce do potřebné výše, nájem více bytů, neužívání nebo jen občasné užívání bytu bez vážných důvodů, neužívání bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení osobou zdravotně postiženou). Takto lze však postupovat až u výpovědí podaných po účinnosti zákona.

Výpověď pronajímatele musí mít písemnou formu a musí být nájemci doručena. Pro doručování lze vycházet obdobně z postupu popsaného při doručování oznámení o zvýšení nájemného (viz výše). Pronajímatel ve výpovědi musí uvést důvod výpovědi, výpovědní lhůtu (paragraf 710 odst. 2) a musí nájemce poučit o možnosti podat do 60 dnů od doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. V případě, že nájemci podle zákona přísluší bytová náhrada, musí výpověď obsahovat rovněž závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. Vzhledem k tomu, že pronajímatel má ze zákona povinnost zajistit nájemci pouze přístřeší, má se za to, že výpověď musí obsahovat závazek pronajímatele zajistit nájemci toto přístřeší (jako bytovou náhradu svého druhu). Současně lze z dikce dovodit, že ke splnění této povinnosti postačí, pokud pronajímatel ve výpovědi uvede, že k datu skončení nájmu, případně vyklizení bytu zajistí možnost uzavřít například ubytovací smlouvu ve smyslu paragrafu 754 Občanského zákoníku, či uzavře takovou smlouvu ve prospěch třetí osoby (paragrafů 50 Občanského zákoníku). V případě, že pronajímatelova výpověď bude ve smyslu odstavce 3 neúplná, právní následky takové výpovědi nenastanou, neboť lze dovodit, že taková výpověď bude absolutně neplatná. To znamená, že v případě sporu o vyklizení bytu k této neplatnosti přihlédne soud bez dalšího.

Pokud se nájemce obrátí na soud se žalobou na určení neplatnosti výpovědi, nese zároveň důkazní břemeno při vyvracení skutečností uvedených pronajímatelem ve výpovědi jako výpovědní důvod.

Z odstavce 4 vyplývá, že má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění bytové náhrady. Je nutné dodat, že toto právo má nájemce pouze v případě výpovědi podle písm. c) a d), pokud soud využije moderačního práva. Bytové náhrady popř. přístřeší nejsou vůbec řešeny ve vztahu k výpovědi podle písm. e). Lze mít za to, že se jedná o byty téměř vždy ve vlastnictví obcí a stavěných se státní podporou, proto se ponechává na uvážení obce zda a jakou bytovou náhradu (popř. přístřeší) poskytne.

V případech výpovědi bez přivolení soudu má bývalý nájemce nárok pouze na přístřeší vyjma důvodů c) a d), kdy soud může zákon zmírnit, a proto je vhodné se k této skutečnosti vyjádřit a popsat blíže i institut přístřeší, a to i vzhledem k tomu, že v některých případech byla tato nová úprava označena za chybu.

Z ustanovení § 712 odst. 5 občanského zákoníku po novele č. 107/2006 Sb., vyplývá, že v případě, kdy nájemní poměr skončí výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Soud může na návrh nájemce rozhodnout, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt, jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c) a d).

Z výše uvedeného tedy vyplývá (kromě chybného odkazu na odst. 1 namísto odst. 2), že v případě výpovědních důvodů a) a b) (a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě, b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3) stačí při ukončení nájmu výpovědí poskytnout pouze přístřeší.

V žádném případě se nejedná o chybu, ale o systémovou úpravu, která byla obsažena i v původním vládním návrhu při jehož projednávání prošla běžným legislativním procesem a následně byla převzata do komplexního pozměňovacího návrhu v Poslanecké sněmovně. Dle obecně přijatého názoru je třeba vztahy těch nájemců, kteří nejsou schopni dodržovat povinnosti, s nimiž je nájem bytu svázán řešit zcela jinými způsoby.

Je třeba si uvědomit, že občanský zákoník jako základní soukromoprávní norma nemá do budoucna plnit sociální funkce, mezi které poskytování bytových náhrad nepochybně patří což je i promítnuto v nově připravovaném kodexu občanského práva, který je k nahlédnutí na webových stránkách Ministerstva spravedlnosti. Ten se již úpravou bytových náhrad vůbec nezabývá, neboť v obvyklém režimu závazkových vztahů nelze uplatňovat regulativní postupy omezující vlastnické právo. Z tohoto důvodu byl učiněn touto novelou první krok k vytvoření podmínek pro přijetí standardní úpravy a zcela odůvodněně byla navržena a přijata výše zmíněná úprava.

Podstata přístřeší. Podle dosavadního doslovného znění ustanovení paragrafu 712 odst. 1 Občanského zákoníku není přístřeší bytovou náhradou, neboť ustanovení paragrafu 712 upravuje jako bytové náhrady náhradní byt a náhradní ubytování. Z ustanovení paragrafu 712

odst. 5 Občanského zákoníku vyplývá, že přístřeší je určité provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění svého bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Je to tedy zařízení, který má umožnit vyklizení bytu. Vzhledem k obecné definici, lze pod pojem přístřeší zahrnout rovněž pokoj v hotelu, ubytovně nebo noclehárně, kde se poskytuje přechodné ubytování. Může jím být ale jakákoliv jiná místnost nebo prostor, který nebude ohrožovat bezpečnost ubytovaných osob.

Nejvyšší soud (ve svém rozhodnutí ze dne 17. 7. 1997) vyjádřil názor, že přístřeší je bytovou náhradou svého druhu. V odůvodnění výše zmíněného rozhodnutí konstatuje, že ačkoliv jsou podle ustanovení paragrafu 712 Občanského zákoníku bytovými náhradami náhradní byt a náhradní ubytování, nelze zcela opominout ani přístřeší. I když přístřeší není v občanském zákoníku výslovně označeno za bytovou náhradu, přesto tuto funkci v nezbytně nutné míře plní, neboť slouží, byť i jen jako provizorium a na nezbytně nutnou dobu k zajištění potřeby bydlení.

Vyvstává zde otázka, jaký je kvalitativní rozdíl mezi náhradním ubytováním, coby bytovou náhradou kvalitativně vyššího druhu, a přístřeším. V rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové čj. 19 Co 690/97 byl vysloven názor, že i přístřeší, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si povinný opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska stavebně technického uspořádání, musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení, byť společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné.

Z výše uvedeného by pak plynulo, že jako přístřeší lze respektive je nutné použít obdobné prostory jako v případě poskytnutí náhradního ubytování. Přitom přístřeší by měla být kvalitativně nižší forma bytové náhrady. Jediným možným kritériem snížení kvality bytové náhrady ve formě přístřeší (oproti náhradnímu ubytování) je časové omezení poskytnutí přístřeší. Bytová náhrada by totiž měla být zásadně poskytnuta na stejnou dobu na jakou byl sjednán původní nájem. Přístřeší by však mělo být poskytováno vždy na časově omezenou dobu, tak aby bylo možné vyklidit byt.

Předpokladem pro úspěšnost vyklizení je, že bytová náhrada odpovídá požadavku, který stanoví zákon. Pro přístřeší nejsou stanovena žádná bližší kritéria, která by měl tento zvláštní druh bytové náhrady splňovat. Z tohoto důvodu by pro nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením bytu mělo postačit, aby oprávněný předložil soudu potvrzení jiného pronajímatele, popřípadě provozovatele ubytovacího zařízení o tom, že se tento zavazuje uzavřít s povinným smlouvu (pravděpodobně o nájmu obytné místnosti či ubytovací smlouvu, vždy na časově omezenou dobu), na základě které bude zajištěna možnost užívání přístřeší, které by mělo splňovat výše citované základní parametry podle přijaté judikatury.

Exekuční doložka. Úprava skončení nájmu Občanského zákoníku přijatá novelou č. 107/2006 Sb., která jednak umožňuje výpověď bez přivolení soudu a jednak vylučuje zákonné obnovování nájemního vztahu sjednaného na dobu určitou, otevírá prostor pro zkoumání možnosti využít v těchto vztazích sjednání tzv. »exekuční doložky«. Jedná se o možnost ujednat v nájemní smlouvě přímou vykonatelnost, tedy možnost, kdy je možné přistoupit k nařízení a provedení exekuce na základě veřejné listiny bez nutnosti předchozího soudního řízení.

Podle stávající úpravy, která s takovou možností nepočítala, je nutné po ukončení nájemního vztahu, v případě, kdy nájemce byt dobrovolně nevyklidí, podat návrh k soudu na vyklizení, a teprve rozhodnutí soudu, kterým je vyklizení povoleno je exekucním titulem, jehož na základě lze nařídit exekuci.

Podle paragrafu 78 písm.) Exekučního řádu a podle paragrafu 71 a až 71 c Notářského řádu lze sepsat zápis o dohodě subjektů, jímž tyto subjekty svolí, aby byla podle tohoto zápisu nařízena a provedena exekuce, jestliže nesplní pohledávku nebo jiný nárok vyplývající ze závazkového vztahu.

Ačkoliv je právo nájmu do určité míry zvláštní právní úpravou, zakotvující zvýšenou ochranu nájemce, nelze podle mého názoru s ohledem na přijetí nové úpravy vyloučit použití exekutorského zápisu, avšak pouze pro výše uvedené případy. Je zjevné, že tam, kde je nutné přivolení soudu k výpovědi nájmu nelze tuto možnost využít.

Výpověď nájmu s přivolením soudu. Ustanovení paragrafů 711a odst. 1 Občanského zákoníku taxativně stanoví případy, kdy pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu. Jde o výpovědní důvody uvedené v dosavadním ustanovení paragrafu 711 odst. 1 písm. a), b), e) a f) ve znění před novelou. Povinnost vyklidit byt musí nájemce splnit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování. Tato úprava zůstává bez podstatné změny.

Druhy bytových náhrad ve vazbě na novou úpravu. Nárok na bytovou náhradu vzniká obvykle za předpokladu předchozí existence práva nájmu bytu. Analogii připouští soudní praxe i v případě zániku práva bydlení vyplývajícího z vlastnického práva k nemovitosti a dále i v případě nutnosti vyklidit nemovitost ve vlastnictví jednoho z manželů po rozvodu..

Právní úprava bytových náhrad obsažená v paragrafech 712-714 ObčZ. Podle ustanovení paragrafu 712 odst. 1 jde o náhradní byt a náhradní ubytování. Bytovou náhradou je podle paragrafu 712 odst. 2 ObčZ především náhradní byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Tomuto obecnému požadavku musí vyhovovat každý náhradní byt i v těch případech, kdy ObčZ pro jednotlivé výpovědní důvody obsahuje bližší náležitosti náhradního bytu a rovněž tam, kde ObčZ bližší vymezení náhradního bytu neobsahuje. Náhradní byt musí v některých případech splňovat speciálně stanovené požadavky. Dle soudní judikatury je za bytovou náhradu nejnižší kvality považováno i přístřeší. (viz výše)

Přiměřený náhradní byt. Je nejvyšší formou bytové náhrady. Je to byt podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má být vyklizen. Přiměřený náhradní byt je především bytem v téže obci. Pokud jde o hlavní město Prahu, považuje se celé území Prahy za obec. Náhradní byt může být proto i v jiné městské části než je byt vyklizovaný. Přiměřený náhradní byt by měl odpovídat bytu vyklizovanému i co do jeho vybavení a velikosti. S přihlédnutím k místním podmínkám nelze trvat na absolutní srovnatelnosti avšak odlišnost náhradního bytu nesmí být v žádném případě podstatná. Dle soudní judikatury je bytem přiměřeným i takový náhradní byt, ve kterém je výše nájemného určena dle místních podmínek na trhu, a to i když ve vyklizovaném bytě byla výše nájemného původně regulovaná. Přiměřený náhradní byt musí být poskytnut v těch případech, kdy nájemní poměr skončil, protože:

- pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;

- nájemce přestal z vážných důvodů pro pronajímatele pracovat a pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který pro něj bude pracovat;
- je potřebné z důvodů veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;
- jde-li o byt, který stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto prostor chce tento byt užívat.

Náhradní byt o menší podlahové ploše

Kromě přiměřeného náhradního bytu, připouští ObčZ, aby vyklizovanému nájemci byla zajištěna méně hodnotná bytová náhrada v podobě náhradního bytu o menší podlahové ploše, ObčZ umožňuje ve výše uvedených případech, kdy může být přiznáno právo na nejvyšší kvalitu bytové náhrady (přiměřený náhradní byt) aby soud z důvodů hodných zvláštního zřetele rozhodl, že nájemce má v případě výpovědi z výše uvedených důvodů právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt (nikoliv ovšem nižší kvality a méně vybavený).

Náhradní byt nižší kvality, méně vybavený

Právo na náhradní byt mají dále podle paragrafu 713 ObčZ manžel, děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří žili v den smrti nebo trvalého opuštění společné domácnosti s nájemcem služebního bytu ve společné domácnosti a užívají dále tento služební byt. To platí přiměřeně i pro byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Podle paragrafu 713 odst. 1 může soud v odůvodněných případech rozhodnout, že stačí byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený popř. i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt nebo náhradní ubytování.

Náhradní ubytování

Je další formou bytové náhrady (paragraf 712 odst. 4 ObčZ). V jeho definici dochází ke změně proti původní úpravě. Zatímco původní úprava (do konce roku 1994) rozuměla náhradním ubytováním i společné užívání bytu o jedné obytné místnosti nebo pokoje ve svobodárně nebo ubytování v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného uživatele, nová úprava jím rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.

Náhradní ubytování může soud přiznat po rozvodu manželství rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit. Právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování má nájemce dále za podmínek uvedených v paragrafu 6 zákona ČNR č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje ObčZ. Je to jednak v případech, kdy zanikne nájem bytu sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jednak v případech, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou delší deseti let a zanikl uplynutím této doby a na straně nájemce nastanou takové závažné okolnosti, že by nebylo spravedlivé požadovat po něm vyklizení bytu bez náhrady.

V prvním případě má nájemce právo na bytovou náhradu jen po dobu na kterou byl nájem původně sjednán. Například při sjednání nájmu na dobu určitou pět let, pokud musí nájemce byt vyklidit po uplynutí dvou let, má právo na poskytnutí bytové náhrady **po dobu tří let**. Ve druhém případě má nájemce nárok na bytovou náhradu a zákon nestanoví zda má být poskytnuta na dobu určitou nebo neurčitou. Na náhradní byt ani ubytování není právní nárok v těchto případech:

- skončil-li nájem služebního bytu výpovědí, protože nájemce přestal bez vážných důvodů pracovat pro pronajímatele,
- skončil-li nájemní poměr proto, že nájemce hrubě porušuje dobré mravy v domě nebo hrubě porušuje povinnosti spojené s nájmem bytu,
- skončil-li nájemní poměr výpovědí, protože nájemce má dva nebo více bytů a nelze po něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt,
- skončil-li nájem výpovědí, protože nájemce byt bez vážných důvodů neužívá nebo ho užívá jen občas,
- skončil-li nájem sjednaný na dobu určitou do deseti let uplynutím této doby
- skončí-li nájem v bytě nebo domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba..

Jedná se tedy především o případy, kdy nájemní poměr skončil pro občanskoprávní delikt nájemce, tedy hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo hrubé porušování povinností spojených s nájmem bytu, jejichž společným znakem je zcela negativní postoj nájemce k právu. Zde přiznává ObčZ nárok pouze na přístřeší, a to i v případech, kdy jde o rodinu s nezaopatřenými dětmi, stejně jako v případech kdy nájemce má dva byty nebo byt neužívá. Pokud však jde o neužívání nebo občanské užívání bytu může soud v odůvodněných případech přiznat i náhradní byt v jiné obci pokud se jedná o rodinu s dětmi..

Vyklizení bytu

Vyklizení bytu, za který nepřísluší bytová náhrada

Jestliže povinnému není přiznáno právo na bytovou náhradu, tj. náhradní byt ani náhradní ubytování ani přístřeší a přitom povinný ve stanovené lhůtě byt nevyklidil, pronajímatel má možnost se obrátit na soud se žalobou dle § 80 občanského soudního řádu, podle kterého lze podat žalobu na splnění povinnosti, která vyplývá z právního vztahu (v daném případě skončení nájmu zejména uplynutím doby a následná povinnost nájemce byt vyklidit). Dále pak lze postupovat podle paragrafu 340 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů (občanského soudního řádu) tj. podat návrh na vyklizení bytu.

Pokud soud nařídí aby povinný vyklidil byt, za který není třeba zajistit bytovou náhradu, lze po právní moci tohoto usnesení provést vyklizení. Ačkoliv se v daném případě sice nejedná o výkon rozhodnutí ve smyslu uvedeného ustanovení, ale o splnění povinnosti vyplývající z právního vztahu, postup je stejný. Podle paragrafu 341 odst. 1 občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.) se vyklizení provede tak, že soud učiní opatření, aby z vyklizovaného objektu byly odstraněny věci patřící povinnému a příslušníkům jeho domácnosti, jakož i věci, které patří sice někomu jinému, ale jsou se souhlasem povinného umístěny ve vyklizovaném nebo na vyklizovaném objektu. Soud učiní rovněž opatření, aby z vyklizovaného objektu byli vykázáni povinný a všichni, kteří se tam zdržují na základě jeho práva. Soud rovněž vyrozumí povinného nejméně pět dnů předem, kdy bude vyklizení provedeno. Vyrozumí o tom, rovněž příslušný orgán obce a oprávněného. Podle paragrafu 341 odst. 2 občanského soudního řádu se věci odstraněné z vyklizovaného objektu odevzdají povinnému nebo některému ze zletilých příslušníků jeho rodiny. Není-li vyklizení přítomen nikdo, kdo by mohl převzít věci nebo jestliže jejich převzetí odmítne, pak se věci sepíší a dají na náklady povinného do úschovy obci nebo jinému vhodnému schovateli. Pokud není možné dát věci do úschovy, vyklizení nelze provést. Soud vyrozumí povinného o tom, komu jeho věci byly dány do úschovy. V případě, že povinný věci u obce nebo schovatele nevyzvedne do šesti měsíců ode dne kdy byly uschovány, budou prodány na návrh obce (schovatele) podle ustanovení o prodeji movitých věcí. Z výtěžku budou uspokojeny náklady úschovy a prodeje (paragraf 342 o.s.ř.), zbytek bude vyplacen povinnému. Věci, které se nepodaří prodat, soud nabídne obci nebo

schovateli na úhradu nákladů úschovy za dvě třetiny odhadní ceny. Odmítnou-li věci převzít, připadají státu. Náklady úschovy, které nebudou uhrazeny z výtěžku prodeje ani převzatými věcmi je na základě rozhodnutí soudu podaného na návrh obce nebo schovatele povinen uhradit vyklizovaný.

Vyklizení bytu, za nějž přísluší bytová náhrada nebo přístřeší

Jestliže povinný má právo na některou z forem bytové náhrady, kterou mu pronajímatel zajistil a nevyklidí byt dobrovolně ani po stanovené lhůtě, pronajímatel se musí obrátit na příslušný okresní (obvodní soud). Vyklizení bytu se pak provádí na základě paragrafu 343 občanského soudního řádu. Soud na návrh pronajímatele nařídí výkon rozhodnutí v případech, kdy předcházelo soudní rozhodnutí o přivolení výpovědi nájmu, v ostatních případech nařídí vyklizení, avšak pouze tehdy, pokud bude prokázáno, že je povinnému zajištěna bytová náhrada, která mu přísluší (obvykle přístřeší). Pokud nebude prokázáno, že bytová náhrada byla pro povinného zajištěna a že odpovídá vykonávanému rozhodnutí, nařídí soud před rozhodnutím o nařízení výkonu rozhodnutí (vyklizení) jednání. Důkaz o zajištěné bytové náhrady se provádí listinou vydanou státním orgánem, orgánem obce nebo notářským zápisem. Při jednání soud provede i další důkazy za účelem zjištění skutkového stavu. Výkon rozhodnutí se provede přestěhováním povinného a všech, kteří s ním bydlí do náhradního bytu nebo místnosti poskytnuté jako náhradní ubytování, případně do přístřeší. Vykonavatel provádějící vyklizení přibere k tomuto úkonu vhodnou osobu, podle možností, zástupce orgánu obce (paragraf 344 o.s.ř.). V dalším se postupuje obdobně jako při vyklizení bytu bez poskytnutí náhrady. O vyklizení vyrozumí soud povinného nejméně pět dnů předem.

Samotným přestěhováním povinného a všech, kteří s ním bydlí do náhradního bytu nebo místností určených jako náhradní ubytování, nevzniká povinnému nájem bytu. Ten může vzniknout pouze na základě uzavřené nájemní smlouvy k náhradnímu bytu. Pronajímatel se ke sjednání nájemní smlouvy zavázal tím, že buď navrhl nájemci uzavření nájemní smlouvy, nebo uzavřel smlouvu ve prospěch třetí osoby. Pokud by pak odmítal splnit závazek a uzavřít nájemní smlouvu, mohl by se povinný domáhat u soudu splnění tohoto závazku. Povinný k vyklizení bytu je ovšem v jiné situaci. V jeho případě nelze žalovat na uzavření nájemní smlouvy. Pokud tedy povinný bude bydlet v náhradním bytě, aniž uzavřel nájemní smlouvu nebo bude mít v bytě uloženy věci z vyklizovaného objektu bez uzavření smlouvy, bude povinen nahradit pronajímateli úhradu za bezdůvodné obohacení podle paragrafu 451 ObčZ. Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu. Výše této náhrady se bude zpravidla rovnat výši nájemného, za kterou by bylo možné daný prostor pronajmout.

Podnájem bytu. Paragraf 719 odst. 1 Občanského zákoníku určuje, že pokud podnájemní smlouva není uzavřena s písemným souhlasem pronajímatele, je považována za neplatný právní úkon. Zároveň se takové jednání nájemce, který uzavřel podnájemní smlouvu bez písemného souhlasu pronajímatele, považuje za důvod pro výpověď nájmu bytu spočívající ve zvlášť hrubém porušení povinností nájemcem, a proto náleží k těm důvodům, kdy pronajímatel nemusí žádat o přivolení k výpovědi soud. Z přechodných ustanovení pak plyne, že takto lze postupovat až v případě podnájemních smluv uzavřených až po účinnosti novely občanského zákoníku. Zároveň se najisto stanoví skončení podnájemního vztahu na dobu neurčitou skončením hlavního nájemního vztahu.

Dočkáme se nového Občanského zákoníku? Přijetím zákona o jednostranném zvyšování nájemného byl vytvořen solidní základ pro postupné odstranění cenových deformací na trhu nájemního bydlení. Současně pokračuje odstraňováním nežádoucího stavu, kdy určitá

skupina pronajímatelů byla v nerovném postavení vůči pronajímatelům jiným. Pokud se týká úpravy občanského zákoníku v oblasti nájemních vztahů, je otázkou, nakolik je možné pouhou novelou překonat přetrvávající stereotypy v této oblasti. Nepochybně i četnost soudních sporů a vydaná rozhodnutí Ústavního soudu přispěla nakonec k přijetí nové zákonné úpravy. Dílčí novely občanského zákoníku včetně této novely poslední, představují provizorium nastolující dočasné řešení, které je chápáno jako vytvoření časového prostoru pro přijetí dlouho očekávané rekonstrukce občanského práva, která doufejme definitivně zakotví standardy kontinentální právní kultury do našeho právního řádu.

Regulace nájemného omezuje vlastnická práva. Pojem nájem, resp. nájemní smlouva se do občanského zákoníku vrátil s nástupem demokratického systému (novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.), osobní užívání bytů se transformovalo na nájem bytu, osobní užívání jiných obytných místností na nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, osobní užívání místností nesloužících k bydlení na nájem nebytových prostor (zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor). Osobní užívání pozemků se změnilo na vlastnictví fyzické osoby. Ačkoliv tato poměrně zásadní novelizace občanského zákoníku byla vydávána a označována za zásadní koncepční změnu, přesto do určité míry přispěla ke konzervaci dosavadní koncepce právních vztahů v soukromoprávní oblasti. Vzhledem k absenci vlastní kodifikace občanského práva na našem území vycházela totiž především z občanského zákoníku z roku 1950 a dále ze zákoníku mezinárodního obchodu z roku 1963.

V této souvislosti je vhodné připomenout úvahy, které Ústavní soud učinil ve svém nálezu sp. zn. Pl. ÚS 8/02: Nájemní poměr podle evropských standardů je zpravidla dočasný, kdežto u nás je zásadně uzavírán na dobu neurčitou, a vzhledem k tomu, že přechody práva osobního užívání bytu se velmi podobaly právům při dědění vlastnictví, právo osobního užívání bytu zakládalo fakticky trvalý vztah a vyvinulo se v jakési quasivlastnictví, přičemž současná úprava přechodu práva nájmu v této tendenci pokračuje. Převážná část nájemních vztahů z minulosti nevznikla svobodnou smlouvou, ale administrativním příkazem často proti vůli vlastníků v souladu s koncepcí postupného převodu celého bytového fondu do tzv. vyšších socialistických forem vlastnictví. Takto se tzv. bytové právo stalo součástí práva veřejného a není dobře srovnatelné s evropským pojetím klasického soukromoprávního institutu nájmu. Navíc tento hybridní právní vztah označovaný za socialismu jako osobní užívání a nyní pouze přejmenovaný na nájem se také, z hlediska občanskoprávní teorie, přesunul z oblasti práv závazkových mezi jakási nová práva věcná. Tato přeměna proběhla a přetrvává i fakticky v reálném životě. Jak i konstatoval Ústavní soud, byla zmíněná transformace osobního užívání na »klasický« nájem nedokonalá, neboť nájemní vztah si zachoval řadu rysů právního vztahu předchozího, což se projevilo jak vysokým stupněm ochrany nájemníků normami občanského práva, tak i regulací výše nájemného. Oba tyto faktory pak společně způsobily, že v řadě oblastí České republiky nelze hovořit ani o hypotetickém konsensu smluvních stran (spíše se často jedná o hlubokou disharmonii). Ačkoliv byla v průběhu devadesátých let učiněna řada pokusů k postupnému narovnávání vztahů mezi nájemci a pronajímateli, nedošlo nikdy k dohodě, která by vyústila v přijetí zásadnější změny těchto vztahů.

Absence zákonné úpravy zejména v oblasti nájemného vedla nakonec v kritiku zákonodárnyho sboru ze strany Ústavního soudu: „Dlouhodobá nečinnost Parlamentu České republiky spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy ... je protiústavní a porušuje čl. 4

odst. 3 , čl. 4 odst. 4 a čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod .“

Občanský zákoník (ve znění novely č. 509/1991 Sb., účinné od 1. 1. 1992) stanovil v paragrafu 696, že způsob výpočtu nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy, stanoví zvláštní předpis. Tímto předpisem byla nejprve vyhláška č. 173/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Upozorňuji, že tato vyhláška však byla vydána k provedení ustanovení paragrafu 20 odst. 1 písm. a) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, nikoli provedení paragrafu 696 Občanského zákoníku. Na základě ústavní stížnosti senátorů byla shledána Ústavním soudem jako nepřípustná a protiústavní a s účinností k 1. 1. 2002 Ústavní soud tento podzákoný předpis zrušil. Stejně tak byly zrušeny i následně vydané cenové výměry Ministerstva financí č. 01/2002 a 06/2002, které upravovaly předmětnou problematiku takřka identickým způsobem jako shora zmíněná vyhláška.

Ústavní soud uvedl, že regulace nájemného představuje omezení vlastnického práva, které je přípustné pouze tehdy, je-li stanoveno zákonem, sleduje-li legitimní cíl v podobě konkrétního ústavně aprobovaného veřejného zájmu a vyhovuje-li principu proporcionality. Tento princip byl podle názoru Ústavního soudu porušen. Daný stav vyžadoval odstranění diskriminace vlastníků bytových domů tak, aby bylo naplněno jejich právo na pokojné užívání jejich majetku. Dotčené kategorii vlastníků jsou podle Ústavního soudu i nadále nejen upírána některá z podstatných oprávnění tvořících obsah jejich vlastnického práva, ale navíc jsou »manévrováni« do situace, kdy v celé řadě případů jsou nuceni »dotovat« to, co se Ústavnímu soudu jeví jako věc celospolečenské povahy a odpovědnosti, tedy jako břemeno, jehož odstranění není v silách jen určité sociální skupiny a jehož závažnost a povaha vyžaduje skutečně odpovědný a vyvážený přístup i ze strany státu a celé společnosti. Dle Ústavního soudu není pochyb o tom, že příslušná kategorie vlastníků je povinna se podřídit určitým omezením při zvyšování nájemného, může se tak stát ovšem za podmínek vyplývajících z čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny, čemuž tak není, neboť určité kategorie vlastníků jsou nuceny se podrobit podstatným omezením svého vlastnického práva, zatímco jiné nikoliv, a k tomuto omezení dochází způsobem, jenž nešetří podstatu vlastnického práva.

V důsledku zrušení cenových předpisů a z obav nekontrolovaného růstu cen nájemného vláda České republiky přijala nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým stanovila cenové moratorium nájemného z bytu. Cílem tohoto předpisu bylo zmrazení nájemného a nemožnost jeho zvýšení buď i dohodou. Ani tento předpis neshledal Ústavní soud v souladu s ústavním pořádkem a svým náleznem jej v březnu 2003 zrušil.

Následující zákonodárné pokusy směřující k naplnění výše citovaných požadavků Ústavního soudu nebyly opakovaně úspěšné a důsledkem shora uvedeného právního stavu bylo především to, že právní úprava neumožnila jednostranné zvýšení nájemného u určité skupiny bytů. Tato skutečnost, v kombinaci s úpravou ukončení nájemního vztahu uzavřeného na dobu neurčitou výpovědí, vedla k zakonzervování výše nájemného. K překonání výše uvedeného stavu byl vládou předložen zákon o jednostranném zvyšování nájemného, a novela občanského zákoníku, který byl následně vyhlášen pod č. 107/2006 Sb.