

Vážený pane starosto,

Obracíme se na Vás s rozbohem zaslané nájemní smlouvy na byt. Zaměřili jsme se především na patrně problematické ujednání čl. VI odst. 3 smlouvy, ale dle Vašeho pokynu jsme provedli též základní posouzení zbytku smlouvy, ke kterému Vám přikládáme komentáře či upozornění.

Hned v úvodu je namístě poznamenat, že se jedná o smlouvu, která je jen obtížně aplikovatelná v kontextu stávající právní úpravy a není dle našeho názoru zpracována kvalitně. Je třeba připomenout, že po uzavření této smlouvy došlo k novelizaci právní úpravy, jež se týká nájmu domu a bytu. Od 1. 1. 2014 se tato problematika řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Tento zákon obsahuje v některých případech problematické přechodné ustanovení týkající se právě nájemních smluv uzavřených před nabytím účinnosti občanského zákoníku. Jedná se o ust. § 3074 občanského zákoníku, ve kterém je stanoveno, že se nájem řídí úpravou v občanském zákoníku ode dne jeho účinnosti, tj. od 1. 1. 2014, a to i v případě smluv uzavřených před tímto datem. Toliko vznik nájmu stejně jako práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku se posuzují dle právní úpravy účinné před 1. 1. 2014. Tato přechodová právní úprava tedy vnáší do občanského práva nepravou retroaktivitu, když konstatuje, že i smlouvy uzavřené před účinností občanského zákoníku podléhají jeho úpravě.

Dle výše uvedeného tedy veškerá ujednání nájemní smlouvy musejí být poměřena s právní úpravou občanského zákoníku, ten přitom obsahuje dvě poměrně velmi restriktivní podmínky chránící nájemce bytu. Dle ust. § 2235 odst. 1 občanského zákoníku platí, že se nepřihlíží k ujednáním nájemní smlouvy, která zkracují práva nájemce dle zákona. Dle ust. § 2239 občanského zákoníku platí, že se nepřihlíží k ujednáním, ve kterých se nájemce zavazuje k úhradě smluvní pokuty, ani k ujednáním, která jsou vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Tyto dvě limitní ujednání je třeba mít na paměti, když hodláte aplikovat ustanovení nájemní smlouvy (ať už byla uzavřena před nebo po nabytí účinnosti občanského zákoníku).

K jednotlivým ujednáním smlouvy se ve světle výše uvedeného vyjadřujeme následovně. Z ujednání čl. VI odst. 3 nájemní smlouvy dle našeho názoru jednoznačně vyplývá, že kupní cena má být navýšena o inflaci, dle indexů zveřejňovaných Českým statistickým úřadem. Toto ujednání totiž hovoří o nepřekročitelnosti kupní ceny, tj. základu, jež byl smluvními stranami sjednán, hovoří však výslovně o upravené „této ceny“ o inflační index. Obec Chotěšov by navíc měla zcela jistě zastávat právě tento výklad, neboť kupní cena stanovení před dvaceti lety je zjevně příliš nízká a hospodárným postupem je prodej bytu za cenu, která je zároveň platně sjednaná a zároveň co nejchopodárnější – touto cenou je samozřejmě cena upravená o inflační index. Pro úplnost je třeba doplnit, že ve smlouvě bylo sjednáno též odkoupení pozemku, k čemuž nedojde, neboť s účinností od 1. 1. 2014 se celý dům stal součástí pozemku a tento již nelze od nemovitosti oddělit (s určitými výjimkami, které zde není namístě aplikovat). Kupní cena tedy de facto klesá, neboť její součástí již nebude hodnota odkupovaného pozemku. I z tohoto posledně uvedeného důvodu jsme přesvědčeni, že navýšení kupní ceny o inflační index není ze neoprávněné či přehnané.

Ohledně ostatních ujednání pak můžeme uvést následující (byť se v tomto případě jedná spíše o naše vyjádření a názory, nikoli o závazný výklad, který je v případě této nepřilíh kvalitně zpracované a velmi staré smlouvy relativně nevyzpytatelný).

- **článek III.**

Z ujednání vyplývá, že nájemné bylo stanoveno na základě právního předpisu. Daná vyhláška č. 176/1993 Sb. však byla účinná jen do 31. 12. 2001, protože je možné nájemné nyní sjednat libovolně jiným způsobem. K „jednostrannému“ zvyšování nájemného by však mohlo dojít prostřednictvím postupu dle ust. § 2249 občanského zákoníku. Dle našeho názoru je stanovené nájemné patrně

neobvykle nízké, protože by obec jako pronajímatel měla přinejmenším uvážit zahájení procedur ke zvýšení nájemného.

Placení záloh na služby spojené s užíváním bytu je dle našeho názoru ve smlouvě upraveno velmi netransparentně, neboť nájemci není zřejmé, kolik bude platit, až do okamžiku, kdy má zálohy uhradit. Předpokládáme však, že si již nájemci a pronajímatel vyvinuli mimosmluvní mechanismus na oznamování a stanovování výše záloh, a proto poměrně špatně vystavěné ujednání nebude patrně nepůsobí v praxi problémy.

- **článek IV.**

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, pozbylo účinnosti dne 1. 1. 2014. Nyní se na drobné opravy bytu a hrazení náklady za ně užijí ustanovení nového občanského zákoníku (viz ust. § 2259 a násl. občanského zákoníku). Ohledně drobných oprav se pak uplatní ust. § 2257 odst. 2, které stanovuje, že nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné úpravy související s užíváním bytu (tuto odpovědnost nájemce nelze smluvně rozšiřovat). Vymezení běžné údržby a drobné úpravy bytu je stanoveno v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., vymezení pojmů běžná údržba a drobné úpravy při užívání bytu. Z tohoto úhlu pohledu tedy nebude použitelné ujednání odst. 6, které konstatuje, že náklady na všechny opravy a výměny předmětů vnitřního vybavení bytu včetně nákladů spojených s jejich dopravou a instalací ponese nájemce. Takové ujednání zkracuje práva nájemce oproti zákonné úpravě a k takovému ujednání se proto nepřihlíží.

Dle ust. § 2263 odst. 1 občanského zákoníku pronajímatel musí souhlasit s provedením změny, jež je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí. Nesouhlas pronajímatele může být opřen jedině o vážný a spravedlivý důvod. V jiném případě se může nájemce domáhat toho, aby souhlas s úpravou poskytl namísto pronajímatele soud.

Prohlídka pronajaté věci pronajímatelem upravuje ust. § 2219 odst. 1 občanského zákoníku, které umožňuje pronajímateli vstup do bytu, avšak po té, co pronajímatel předem v přiměřené době oznámí nájemci, že chce do bytu vstoupit. Toto oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Z toho vyplývá, že bude-li chtít pronajímatel vstoupit do bytu za účelem prohlídky, opravy nebo údržby, pak to musí pronajímatel v dostatečné lhůtě předem nájemci oznámit.

- **článek V.**

Dle ust. 2256 odst. 2 občanského zákoníku dodržuje nájemce po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Je-li zimní úklid a posyp obvyklým chováním nájemníků v době, stanoveným např. domovním řádem, pak je dané ujednání platné.

- **článek VI.**

Zánik nájmu bytu se bude řídit prakticky výhradně právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku (viz ust. § 2285 a násl.). Výpovědní doba dle ust. § 2286 odst. 1 občanského zákoníku běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Jak v případě výpovědi ze strany nájemce (ust. § 2287 ve spojení s ust. § 2231) tak i ze strany pronajímatele je výpovědní doba tříměsíční. Nově může pronajímatel nájemní smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku.

Pokud byste měli zájem o jakékoli další konkrétní posouzení, jsme Vám samozřejmě k dispozici. Jsme rozhodně ochotni se hlouběji zabývat některými konkrétními ujednáními smlouvy a možnostmi jejich aplikace, pokud však v praxi nevyvolává žádné z ujednání problém, není dle našeho názoru žádoucí je

rozebírat. Jsme tedy připraveni především řešit již konkrétní aplikační problémy a neshody mezi nájemci a pronajímatelem. V případě jakýchkoli i navazujících dotazů se na nás tedy neváhejte opět obrátit.

S pozdravem

Mgr. Tomáš Hrstka
advokát

KVB advokátní kancelář s.r.o. tel.: +420 226 259 401
advokátní kancelář Teplého 2786 e-mail: pravnik@akkvb.cz
530 02 Pardubice web: <http://www.akkvb.cz>



Obsah této zprávy je právně chráněn a může obsahovat důvěrné informace. Pokud nejste zamýšleným adresátem, prosím informujte nás a zprávu včetně příloh vymažte.

This message is privileged and may contain confidential information. If you are not the intended addressee please inform us and delete this message with its attachments.