



Od kdy bude novela občanského zákoníku platit?

Novela byla vyhlášena zveřejněním ve Sbírce zákonů v částce číslo 51 s datem 25. 5. 2011 pod číslem zákona 132/2011 Sb. K tomuto datu se stává platnou. Ke stejnému datu však nabude účinnosti pouze část novely, a to ta týkající se nájemného (tedy novelizace části § 696), avšak pouze pro území, kde skončila platnost zákona č. 107/2006 Sb. ke dni 31. prosince 2010. Závěrečná etapa pak nastane k 1. lednu 2013, kdy nabude účinnosti novelizované znění již zmíněného paragrafu § 696 občanského zákoníku u těch bytů, kterým skončí platnost zákona č. 107/2006 Sb. až k 31. prosinci 2012

Jak bude možné změnit nájemné?

Klíčový paragraf 696, který pro většinu území ČR již nabyl účinnosti, stanoví, že v případě nedohody mezi nájemníkem a pronajímatelem o nové výši nájemného se po uplynutí 3 měsíců od neúspěšného pokusu o dohodu může kterákoliv ze stran obrátit na soud s návrhem na určení nájemného obvyklého. Podání návrhu na soud musí předcházet písemný pokus o dohodu o výši nájemného. Toto ustanovení mohou použít pronajímatelé a nájemci u bytů, kde možnost jednostranného zvýšení nájemného skončila k 31. 12. 2010 ihned. U těch bytů, kde možnost jednostranného zvýšení nájemného končí až k 31. 12. 2012, použije se nová právní úprava až počínaje 1. 1. 2013.

Pronajímatel mi zaslal návrh na zvýšení nájemného v příštím roce (nejedná se o jednostranné zvýšení podle zákona o jednostranném zvyšování nájemného). Jak mám ve věci postupovat?

Zaslaný návrh je návrhem na uzavření dohody o změně nájemného. Bez Vašeho souhlasu ke změně nájemného nemůže dojít. Pokud nedojde k dohodě, můžete se Vy i pronajímatel obrátit na soud, podle nově koncipovaného § 696 občanského zákoníku. Toto ustanovení mohou použít pronajímatelé a nájemci u bytů, kde možnost jednostranného zvýšení nájemného skončila k 31. 12. 2010, ihned. U těch bytů, kde možnost jednostranného zvýšení nájemného končí až k 31. 12. 2012, se použije nová právní úprava až počínaje 1. 1. 2013.

Po skončení možnosti jednostranně zvýšit nájemné chci znovu zvýšit nájemné. Jak mám postupovat?

Změna nájemného je možná dohodou. Doporučujeme tedy zahájit jednání s nájemci o výši nájemného. Bez souhlasu druhé strany již nebude možné nájemné jednostranně zvýšit. Je tedy nutné zaslat písemný návrh na změnu nájemného. Pokud návrh nebude do dvou měsíců akceptován, lze se ve lhůtě dalších tří měsíců obrátit na soud, který rozhodne o výši nájemného, která je v místě a čase obvyklá. Nájemné soud určí k datu podání návrhu.

Pokud nebudu souhlasit s cenovým návrhem pronajímatele, nebude mi hrozit výpověď z bytu?

Ne. Pokud nesouhlasíte s cenovým návrhem pronajímatele, nájem trvá za stávajících podmínek, tedy za stávající výš nájemného. Pokud však návrh splňoval požadavky § 696 (tj. byl písemný a nebyl akceptován do 2 měsíců), může na návrh nájemce nebo pronajímatele, který lze podat pouze ve lhůtě dalších 3 měsíců, rozhodnout o výši nájemného soud. Toto

ustanovení mohou použít pronajímatelé a nájemci u bytů, kde možnost jednostranného zvýšení nájemného skončila k 31. 12. 2010, ihned. U těch bytů, kde možnost jednostranného zvýšení nájemného končí až k 31. 12. 2012, se použije nová právní úprava až počínaje 1. 1. 2013.

Návrh na změnu nájemného uvádí, že v případě mojí pasivity, tedy nereagování do určité lhůty, bude návrh platit. Je to pravda?

Nikoli. Takový dovětek v návrhu nemá právní opodstatnění. Navrhovatel může časově omezit pouze návrh na své straně. V případě pasivity nájemníka platí dosavadní stav, tedy dosavadní výše nájemného. Doporučujeme však vstoupit do jednání a hledat cesty pro dosažení dohody o nájemném. Pokud nedojde k dohodě, tedy i v případě, že se nájemce k písemnému návrhu nevyjádří do dvou měsíců, může rozhodnout o výši nájemného soud na návrh pronajímatele nebo nájemce. Soud určí nájemné, které je v místě a čase obvyklé. Toto ustanovení mohou použít pronajímatelé a nájemci u bytů kde možnost jednostranného zvýšení nájemného skončila k 31. 12. 2010 ihned. U těch bytů, kde možnost jednostranného zvýšení nájemného končí až k 31. 12. 2012, použije se nová právní úprava až počínaje 1. 1. 2013.

Co mám dělat v případě, že na nové nájemné nebudu mít?

Pokud zvýšené nájemné spolu s ostatními náklady na bydlení přesáhne 30 % (v Praze 35 %) disponibilních příjmů domácnosti, lze čerpat příspěvek na bydlení až do výše normativů stanovených pro daný rok Ministerstvem práce a sociálních věcí (MPSV). MPSV poskytuje též doplatek na bydlení. Žádosti o příspěvek na bydlení přijímají kontaktní místa příslušných úřadů práce. O doplatek lze žádat na sociálních odborech pověřených obecních úřadů.

Z čeho budou soudy zjišťovat „nájemné v místě a čase obvyklé“?

Ze zkušenosti z předchozích rozhodnutí soudu lze předpokládat, že soudy budou využívat posudků znalců, ale i další zdroje jako výslech svědků – realitních makléřů, porovnání s dalšími byty popř. mapy nájemného. I samotné strany sporu budou moci navrhnout vlastní důkazy pro zjištění správné výše nájemného. Posouzení a vážení jednotlivých důkazů však bude na soudech samotných.

Pokud soud rozhodne ve prospěch návrhu pronajímatele, bude muset nájemce zaplatit zpětně tuto sumu za dobu trvání soudu?

Soud podle nově připravené úpravy určí výši nájemného ke dni podání návrhu, to znamená, že bude nutné zaplatit rozdíl i zpětně.