

NĚKOLIK POZNÁMEK K USTANOVENÍM ZVLÁŠTNÍ ČÁSTI NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU, TÝKAJÍCÍCH SE NÁJMU BYTU

15. 8. 2014 / JUDr. Stanislav Křeček

Nový občanský zákoník bezpochyby představuje významný legislativní krok k modernímu civilnímu právu. Celá řada nových ustanovení a nových pojmů však současně přináší pro praxi řadu otázek a problémů, které bude muset judikatura vyložit. Současně je ovšem třeba mít na zřeteli, že jakýkoliv výklad zákona se může významně odchýlit, a to se netýká jen této části o. z., od úmyslů a vůle zákonodárce. Na některé problémy spojené s ustanoveními, která se týkají bytového práva, bych chtěl zde upozornit.

Především bych rád poukázal na vztah mezi ustanoveními § 2296 (Jistota) a § 2291 odst. 2 (Zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce). Pokud je v ustanovení § 2291 o. z. příkladmo uvedeno, že zvlášť závažného porušení povinnosti se nájemce dopustí „...nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců.“ je jistě na místě otázka, zda skutečně došlo k závažnému zásahu do práv pronajímatele, pokud nájemce, který v určeném termínu sice opravdu nezaplatil, ale současně však před tím složil, podle ustanovení § 2296, k rukám a k dispozici pronajímatele jistotu ve výši šesti (tří, čtyř...) měsíčních nájmu, tedy částku, kterou má pronajímatel od nájemce k dispozici právě pro jistotu, že, podle výslovného ustanovení § 2254 odst. 1 nájemné bude zaplacen.

Jiná situace by jistě byla, kdyby jistota nebyla složena nebo její výše k pokrytí dluhu, vzniklému nezaplacením v určeném termínu, nepostačovala. Pokud tomu však tak není, jistě lze důvodně pochybovat o tom, že zákonodárce chtěl velmi přísně (výpovědi bez výpovědné lhůty!) postihnout nájemce, který sice nezaplatil v určeném termínu, ale současně pronajímateli ničeho nedluží. Jistě: nebylo by asi zcela v souladu s dobrými mravy možné, kdyby nájemce jen pravidelně doplňoval jistotu a ponechal na pronajímateli, aby si sám z ní odečítal potřebné platby, jistě by se jednalo o porušení nájemní smlouvy, jak to má na mysli ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) o. z., ale pokud složená jistota zcela pokrývá v ojedinělém případě dluh, nemůže se o zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce jednat. Ostatně, pokud by totiž pronajímatel - jak mu ukládá § 2291 odst. 3 - vyzval nájemce, aby v případě dluhu „odstranil závadné chování“ a tento jej odkázal na složenou jistotu, protiprávní stav by byl bezpochyby odstraněn.

Jinou pochybnost vzbuzuje ustanovení § 2292 o. z., resp. třetí věta tohoto ustanovení, která zní: „Opustí - li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.“ Opravdu bylo úmyslem zákonodárce ustanovit, že nájem je možné skončit i pouhým opuštěním bytu, jestliže takové opuštění nevzbuzuje pochybnosti? Jsem přesvědčen, že nikoliv a obávám se, že v opačném případě právní jistota pronajímatelů by v takovém případě byla vážně porušena, neboť pak by bylo třeba, při absenci výpovědi, zkoumat, zda nájem nebyl opuštěním bytu ukončen, nebo zda, i při nevyskytování se nájemce v bytě, nájem ještě trvá. S ohledem na to, že zmínka o skončení nájmu je poněkud nešťastně uvedena v ustanovení o odevzdání bytu, **lze patrně dovodit, že zákonodárce chtěl říci, že pokud došlo k ukončení nájmu a byt nebyl řádně předán, má se za to, že byl předán dnem jeho ukončení.**

Nový občanský zákoník v několika těchto ustanoveních určuje pronajímateli práva, o jejichž obsahu se z textu zákona ničeho nedovíme. Mám zde na mysli ustanovení § 2272 odst. 3, které dává právo pronajímateli „... požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu...“. Nechci se zde zabývat očividným problémem spočívajícím v tom, že zákonodárce se snad vůbec poprvé v českém právu snaží reglementovat tak svrchované subjektivní otázku, jakou je přiměřenost bytu pro občana (která má být, podle mého smysluplně zkoumána pouze tam, kde stát poskytuje sociální dávky na „přiměřený“ byt), ale jde mi o obsah práva „požadovat“. Požadovat je jistě možné cokoliv, problém však nastane, jestliže požadavku není vyhověno.

V souvislosti s jiným oprávněním pronajímatele, které je patrné z ustanovení § 2256 odst. 2 (Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele....), totiž s oprávněním pronajímatele dávat nájemcům rozumné pokyny, si kladu otázku, zda obě jinak nespécifikovaná oprávnění (požadovat a dávat rozumné pokyny) by mohlo nalézt svoji odezvu v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d), totiž zda by nerespektování rozumných pokynů a nerespektování požadavků pronajímatele mohlo dosáhnout takové intenzity, aby bylo možné dát nájemci výpověď podle shora uvedeného ustanovení tedy „je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu“.

Osobně se domnívám, že ano. Mám již naznačené pochybnosti o smysluplnosti celého ustanovení § 2272 o. z. a moc se těším na to, jak budou soudy rozhodovat o žalobách, ve kterých bude pronajímatelem tvrzeno, že nájemci nežijí v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, ale přesto jsem přesvědčen, že zákon není jedinou normou, která má chování občanů řídit. Že stejně tak je obecně dobré, aby se lidé řídili i rozumnými pokyny, oprávněnými přáními a požadavky. Intenzitu nesouladu chování, rozumnost pokynů a požadování ovšem bude vždy posuzovat soud a jsem přesvědčen, že mu to má být - v extrémních

situacích - umožněno.

Velmi vítám, že, na rozdíl od předchozí právní úpravy, jsou nedostatky náležitostí uložených právním předpisem postihovány neplatností. To předchozí právní úprava sice stanovila, např. že ve výpovědi je třeba uvést poučení nájemce o právu bránit se proti výpovědi žalobou, ale následek neuvedení takového poučení nebyl výslovně stanoven. Lze uvítat, že dnes je tomu jinak: podle § 2235 se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva, podle § 2286 je neplatná výpověď, která neobsahuje poučení nájemce o tom, že má právo vznést proti výpovědi námitky a navrhnout její přezkoumání soudem, podle § 2291 se nepřihlíží k výpovědi bez výpovědní lhůty, pokud nájemce předem nebyl upozorněn na závadný stav a nevyzván k jeho odstranění. Pak ovšem na druhou stranu vzbuzuje pochybnost, zda ustanovení § 2288 odst. 3 (Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odst. 1 a 3, uvede výpovědní důvod ve výpovědi) rovněž způsobuje neplatnost takové výpovědi (pokud důvod není ve výpovědi výslovně uveden), když text zákona zde nic takového (na rozdíl od jiných ustanovení) nestanoví. Patrně nikoliv, jde o uložení povinnosti, při jejíž absenci neplatnost nenastává...

Nájemce jistě musí řádně plnit své povinnosti. Pokud je nájemce porušuje hrubě, je to důvodem k výpovědi podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) s tříměsíční výpovědní lhůtou. Pokud takové povinnosti porušuje zvláště závažným způsobem je to důvodem k výpovědi bez poskytnutí výpovědní lhůty. Pak si ovšem lze položit otázku, jaký důsledek má to, že nájemce porušil svoji povinnost závažným způsobem (§ 2269 odst. 3: Nesplní-li nájemce svoji povinnost podle odst. 1 považuje se toto jednání za porušení povinnosti nájemce závažným způsobem...) nebo to, že závažně porušil svoji povinnost (odst. 1 věta druhá § 2272: Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu, neučiní-li tak ...má se za to že závažně porušil svou povinnost).

Zřetelně zde zákonodárce odlišil taková závažná porušení od hrubého porušení nájemní smlouvy, mající za následek výpověď z nájmu bytu, tím spíše pak je nemá za zvláště závažné porušení povinnosti, mající za následek výpověď z nájmu bytu dokonce bez výpovědní lhůty. Věc lze vyložit i tak, že nejde o běžné opomenutí nájemce, ale o porušení povinnosti, které by při případném opakování mohlo být již považováno za porušení hrubé. S ohledem na relativně malou intenzitu zásahu do práv pronajímatele by tam, kde se hovoří o porušení povinnosti závažným způsobem, nebylo patrně možné hovořit o zvláště závažném porušení povinnosti, majícím za následek výpověď z nájmu bez výpovědní lhůty.

Významné právo nájemce, které přináší nový občanský zákoník, obsahuje ustanovení § 2275, totiž právo nájemce dát byt nebo část bytu do podnájmu další osobě nebo osobám, a to bez souhlasu pronajímatele. V odst. 1 tohoto zákonného ustanovení je právo na podnájem bez souhlasu pronajímatele bezpochyby chráněno ustanovením § 2235 odst. 1, tedy tím, že se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle tohoto pododdílu. K ujednání v nájemní smlouvě, které by zakazovalo nájemci podnájem, by se zjevně nepřihlíželo. S tím ovšem poněkud nesouladí druhá věta odst. 2 tohoto zákonného ustanovení o tom, že pokud se pronajímatel nevyjádří k žádosti nájemce o souhlas s podnájmem celého bytu (ve kterém nájemce nebydlí), považuje se souhlas za daný, avšak to neplatí, pokud byl ujednan zákaz nájmu. Zde zákonodárce sice hovoří o zákazu podnájmu, ale bezpochyby měl na mysli pouze podnájem celého bytu, kde zákon souhlas pronajímatele vyžaduje. Ustanovení by bylo srozumitelnější, pokud by poslední věta odst. 2 § 2275 zněla: „To neplatí, pokud byl ujednan zákaz podnájmu bytu, ve kterém nájemce nebydlí.“

Za zmínku jistě stojí i to, že nová právní úprava podnájímání bytů nikterak neupravila výši částky, kterou nájemce může od podnájemníka požadovat, a to ani např. zmínkou o „platbě v místě obvyklé“ jako je tomu u nájemného. Nebylo tomu ani v předcházející právní úpravě, která jinak výši nájemného regulovala zákonem. Výše podnájemného byla naopak velmi podrobně upravena v zákonech na ochranu nájemníků, které platily za 1. republiky.

Toto ovšem není jediná pochybnost, která se v souvislosti s novým institutem podnájmu v legislativě objevuje. Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, obsahuje přílohu k tomuto nařízení nazvanou „Charakteristiky nájemních vztahů“. Jde o taková ujednání v nájemní smlouvě, která by měla ovlivnit výši obvyklého nájemného. Kromě takových charakteristik, jako jsou délka nájmu, platba jistoty, existence inflační doložky, interval placení nájemného, je zde uvedena možnost podnájmu. Obsah této charakteristiky však dokládá pouze to, že její autor nebo autoři zjevně netušili nic o ustanovení § 2275 o. z., který nabylo účinnosti stejně jako toto nařízení vlády (1. 1. 2014), neboť tato charakteristika je zde popsána takto: Varianty charakteristiky: a) ujednána možnost podnájmu části bytu, b) ujednána možnost podnájmu celého bytu, c) ujednan zákaz podnájmu. To, že k podnájmu části i celého bytu již není třeba žádného ujednání, autoři zřejmě nic netušili. O tom, zda toto vládní nařízení může dobře sloužit soudům ke stanovení místně obvyklého nájemného, lze jistě mít pochybnosti...

Nedosti však na tom. V souvislosti s aktuálními diskusemi o problematice zajištění sociálního bydlení přišly některé organizace (OSMD a Platforma pro sociální bydlení) s nápadem, že by institut podnájmu mohl být vhodným řešením pro ubytování osob, které nad obvyklou míru poškozují byt nebo dům, a proto je v jejich případě třeba práva nájemců bytů poněkud omezit. Představa je taková: aktivistický občan dostane byt „do nájmu“ a on sám v tomto bytě zřídí „podnájem“ pro málo přizpůsobivé osoby, které

však mají pouze „práva“ podnájemce, nikoliv práva nájemce bytu a bude tedy možné jeho bydlení v bytě, v případě potřeby, bez průtahů ukončit.

Odhlédneme-li však od dosud málo známé skutečnosti, že takovéto osoby bude obtížné ubytovat již s ohledem na ustanovení § 2923 (kdo poskytne útulek osobě s nebezpečnými vlastnostmi odpovídá za škodu, kterou taková osoba způsobila, společně a nerozdílně...), jde o nápad, který zcela zjevně směřuje k obcházení zákona, a takováto smlouva o nájmu bytu i o podnájmu by byla patrně z tohoto důvodu neplatná.

Je ovšem třeba na tomto místě poukázat na skutečnost, že stále v praxi přetrvává stav, kdy byt je některými pronajímateli, a to i obcemi (!) z těchž „sociálních“ důvodů nebo pro větší ochranu bytového fondu (dříve Městská část Praha 6) dán „do nájmu“ právnické osobě, která pak „podnajímaním“ ubytovává další osoby bez práv nájemců bytů. To je zcela nepřijatelné nejen podle současné právní úpravy (§ 2235 odst. 1 o. z.), ale i podle platné judikatury, týkající se předchozí právní úpravy (např. rozsudek NS ČR ze dne 26. 10. 2006 ve věci 26 Cdo 1973/2006 a další...), ze které plyne, že byt je možné dát do nájmu pouze fyzické osobě, která zde uspokojuje svoji potřebu bydlení.

Ustanovení § 2269 stanovilo nájemci novou povinnost, totiž oznamovat pronajímateli osobu, která v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí, umožní (komu?) vstup do bytu. Přístup do bytu nájemce bez jeho souhlasu v nezbytných případech krajní nouze nezpůsobil dosud v praxi vážnější problémy. Přivolaná policie byt otevřela a po provedení nezbytných opatření jej opět uzavřela a zapečetila. Lze očekávat, že praktické používání nové právní úpravy dosud neexistujícího problému může být v praxi zatíženo mnoha výkladovými problémy. Kdy bude „nezbytně zapotřebí“ vstoupit do bytu nepřítomného nájemce mimo případy krajní nouze (požár v bytě, únik vody z bytu), při kterých tak jako tak nová ustanovení § 2269 stejně nebude možné použít?

Pochybnosti vzbuzuje zvláštní formulace poslední části druhé věty odst. 1 tohoto zákonného ustanovení, která ukládá nájemci povinnost stanovit osobu, která byt zpřístupní, avšak v případě, kdy tak nájemce neučiní, řeší zákonodárce věc takto: nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

Termín „být po ruce“, kterou zákonodárce použil, může v praxi přinést problémy. Znamená-li „po ruce“ být okamžitě k dispozici, je otázkou, v kterém okamžiku má tato osoba nájemci být „po ruce“. Nájemce nebude v bytě v těchto případech nepřítomen delší dobu, kterou zákonné ustanovení stanoví jako dobu delší než dva měsíce, pro ten případ stanoví osobu, která v tomto okamžiku (v okamžiku, kdy jí ustanoví) může zajistit vstup do bytu, pokud by to bylo zapotřebí. Ale jistě nelze od nájemce spravedlivě požadovat, aby zajistil, že tato osoba bude „po ruce“ i po delší době, že nezemře, nebude v dosahu apod. Jsem přesvědčen, že na nájemci lze pouze požadovat, aby označil osobu, která podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí bude v jeho nepřítomnosti schopna zpřístupnit byt, ale dovozovat na neplnění této jeho povinnosti, pokud by v daný okamžik po delší době označená osoba nebyla po ruce, není možné.

Jednalo by se asi o uvažování bez většího významu pro praxi, pokud by z tohoto ustanovení neplynulo, že není-li taková osoba po ruce, je takovou osobou pronajímatel, který může mít za to, že v takovém případě je oprávněn ke vstupu do bytu nepřítomného nájemce. Zde se již dotýkáme ústavního práva na nedotknutelnost obydlí.

O některých ustanoveních o. z. lze mít za to, že jejich použití v praxi nebude příliš časté. Mám na mysli především ustanovení § 2272 odst. 2. Zde se stanoví, že „Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.“ Odhlédneme-li od skutečnosti, že toto ustanovení je ve zjevném rozporu s prvním odstavcem téhož zákonného ustanovení, kde se říká, že „Nájemce má právo přijímat do své domácnosti kohokoliv,“ lze si jistě položit otázku, koho jiného by nájemce přijal do své domácnosti než osobu blízkou nebo jinou osobu, kdy by se jednalo o případ, který by byl zvláštního zřetele hodný. Již tak pochybné právo pronajímatele vyhrazovat si ve smlouvě, s kým má nebo nemá nájemce žít (v původním textu návrhu o. z. bylo toto právo pronajímatele celkem logicky uvažováno jen v případě nájmu zařízeného bytu) je tedy naštěstí pouze velmi teoretické...

Nejinak je tomu i u ustanovení § 2289, kde se zákonodárce opět, jako v předcházející právní úpravě, pokouší postihnout zneužití výpovědního důvodu pronajímatelem, resp. Stanovit jakousi „sankci“ v případě, že nebyl naplněn původně použitý výpovědní důvod podle § 2288 odst. 2, tedy, když pronajímatel nevyužil vyklizený byt pro sebe nebo pro své příbuzné. V takovém případě je pronajímatel podle tohoto ustanovení povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu. A to tehdy, pokud tak neučinil (byt nepoužil pro deklarovaný výpovědní důvod) do jednoho měsíce od vyklizení bytu. Problém spočívá v poslední větě tohoto ustanovení, kde se stanoví: „Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.“

Pomineme-li skutečnost, že nájemce asi nebude mít příliš chuti usilovat o nový nájem bytu, z něhož byl vyklizen (zejména pokud zákon nestanoví, že se tak má stát „za týchž podmínek“), ale bezpochyby nemá žádnou možnost zjistit, jak bylo s bytem naloženo. Zda je nebo není upravován, zda je v opravách „řádně pokračováno“ apod. Zda za škodu, která mu vznikla a kterou je pronajímatel

povinen uhradit, lze považovat skutečnost, že se mu do nového bytu nevešel starý nábytek a tedy že si musel koupit nový, lze s úspěchem pochybovat... Ani obdobné „sankce“ obsažené v předchozích ustanoveních (§ 711 odst. 5 předchozí právní úpravy) nebyly prakticky nikdy používány a nejinak tomu patrně bude i nyní.

Autor je zástupcem veřejného ochránce práv; dlouhá léta byl předsedou Sdružení na ochranu nájemníků.

Článek byl se souhlasem autora převzat z Bulletinu Advokacie.

Autor: JUDr. Stanislav Křeček

Diskuze

[1] JAROSLAV ŠÍMA / 3. 9. 2014 / ÚROKY Z POSKYTNUTÉ JISTINY

V této souvislosti se ještě nabízí otázka výše úroků z jistiny podle § 2254 odst.2 O.Z. Je zde zakotveno právo na takové úroky ve výši zákonné sazby (podle § 2 z.č. 351/2013 Sb. činí zákonná sazba repo sazba ČNB + 8%). Tzn., že by se jednalo o nejlépe úročené peníze na trhu a pronajímatel by zcela jistě institut jistoty nevyužíval a takové ustanovení O.Z. je tedy zcela nepoužitelné. Objevují se výklady o možnosti výši těchto úroků smluvně sjednat v nájemní smlouvě, což je samo o sobě logické. Dle mého názoru by však takové ujednání bylo neplatné pro rozpor s ustanovením § 2235 O.Z., kdy se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva, tedy i právo na úrok z jistiny ve výši zákonné sazby.

Reagovali: [2] 3 0

[2] ONDŘEJ OBRTLÍK / 25. 9. 2014 / REAKCE NA: [1] / RE: ÚROKY Z POSKYTNUTÉ JISTINY

Já bych se přidal ke komentáři s tím, co se rozumí pojmem zákonná sazba a proč se mají úroky počítat od poskytnutí jistoty? OZ se prý snaží o pojmovou jednotnost. Sazbu tedy určí nějaký zákon, nebo se tím rozumí samotný OZ, který odkazuje na podzákonný předpis – § 1970, § 1802? Jestliže jistota má být vrácena po skončení nájmu, nemá logiku, aby byly úroky počítány jako úrok z prodlení již od poskytnutí jistoty. To je vnitřně rozporné. Jistota neslouží k úvěrování, ale k zajištění. S okamžikem poskytnutí jistoty by se měl pojit úrok počítaný z peněžních prostředků na účtu. Teprve po skončení nájmu by se měl uplatnit úrok z prodlení. V čem spočívá funkce složených peněz u protistrany logicky vystihuje např. zákon o veřejných zakázkách, který stanovuje, že zadavatel má neúspěšnému uchazeči uvolnit kauci včetně úroků zúčtovaných peněžním ústavem. Nemá logiku započítávat pohledávky pronajímatele a nájemce až k okamžiku vracení jistoty nájemci, když ve skutečnosti v případě dluhu pronajímatel čerpá jistotu už během nájmu v případě dluhu. Proč se jistota započítává pouze na dluh na nájemném, když nájemce může mít i další dluhy, především na službách? Proč se má vrátit jistota po skončení nájmu po zápočtu dluhu na nájemném, jestliže jistota slouží i ke splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu, než pouze k zajištění povinnosti platit nájemné? Tím, že jistota slouží k zajištění i jiných povinností vyplývajících z nájmu, by se možná dal omezit dopad § 2239 OZ o smluvní pokutě jako zakázaném ujednání. Právní úprava jistoty byla lepší ve zrušeném OZ.

8 0