

# Novela nájemního bydlení vás nejistoty nezbaví

 [zvedavec.news/komentare/2023/12/9898-novela-najemniho-bydleni-vas-nejistoty-nezbavi.htm](https://zvedavec.news/komentare/2023/12/9898-novela-najemniho-bydleni-vas-nejistoty-nezbavi.htm)

Richard Gilík

7.12.2023 Komentáře Témata: Česká republika 1109 slov

Ministerstvo nedávno připravovalo novinky v nájemním bydlení. Cílem dvou nejdůležitějších změn má být snížení nejistoty nájemníků i nájemců. A jaký asi bude jejich reálný účinek?

První závažnou změnou má být zákaz řetězení krátkodobých nájemních smluv – po dvou nájemních smlouvách na dobu určitou by již měla následovat doba neurčitá, nebo přinejmenším jistota nájmu na další tři roky. Druhou změnou chce resort zajistit větší ochranu majitelům tím, že zavede rozkaz k vyklizení bytu. Ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš v rozhovoru pro Seznam.cz vyjádřil přesvědčení, že první změna má snížit velkou míru nejistoty, již jsou postiženi nájemníci, kteří nemají žádnou záruku dlouhodobého bydlení, čímž nejvíce trpí rodiny s dětmi. Druhá změna má umožnit majitelům nemovitostí, aby se urychleně zbavili problematických nájemníků. Podle představ pana ministra si tak pronajímatelé nebudou muset snižovat svou nejistotu ohledně slušnosti nájemníků tím, že s nimi budou uzavírat výlučně krátkodobé smlouvy. Z téhož důvodu si pan ministr nepřipouští obavy, že nové opatření bude mít opačný efekt – tedy že si majitelé raději budou hledat nového nájemníka, než aby uzavírali dlouhodobé nájmy. Kromě jistoty bydlení poskytuje dlouhodobá smlouva nájemníkovi ještě jednu výhodu. Podle § 2249 obč. zák. mu pronajímatel může zvýšit nájemné maximálně do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě a nanejvýš o dvacet procent za tři roky.

Nájemní bydlení v České republice se dlouhodobě potýká s řadou problémů. Rostoucí ceny bytů a nedostupnost hypoték proměňují nájemní bydlení v nedostatkové zboží. Na druhé straně se u nás v bytových domech nachází 200 tisíc dlouhodobě neobsazených bytů. Řadu z nich majitelé odmítají pronajímat, protože se obávají rizika. Dalším paradoxem je, že naprostá většina pronajímatelů si přeje mít dlouhodobě platícího nájemce, přesto má milion nájemníků smlouvu kratší než dvouletou.

Tento nesoulad ukazuje, že zde máme problém. Kde hledat jeho příčinu? Zeptejte se kteréhokoliv majitele, proč svůj byt nebo dům nechce pronajímat, a když už, tak jen na krátkodobou smlouvu. Odpovědi budou jak přes kopírák: Vede mě k tomu pud sebezáchovy, proti problematickému nájemníkovi nemám žádnou ochranu, v naší zemi máme obtížnou vymahatelnost práva, takže než se povedeného nájemníka zbavím, bude u mě vesele bydlet měsíce i léta a zanechá mi zdevastovaný byt a obří dluh. K tomu připojí nějakou varovnou zkušenost s nájemníkem. A zeptáte-li se majitelů, za jakých podmínek by byli ochotni svou nemovitost pronajímat, odpoví vám, že by s tím neměli problém za předpokladu, že by nezaplacení nájmu, řekněme za období dvou měsíců, případně jiné závažné porušení řádu a povinností ze strany nájemce, automaticky znamenalo, že nespolehlivý nájemník bude okamžitě vystěhován.

Každý ví, že současné zákony neadekvátně zvýhodňují nájemníky před pronajímatelem. Majitel, který chce svůj byt nebo dům pronajímat, musí s nájemníkem uzavřít nájemní smlouvy, která nesmí být v rozporu s občanským zákoníkem. A ten dává nájemníkovi široká práva. Například § 2274 říká, že „Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele.“

Zdaleka největším kamenem úrazu v občanském zákoníku jsou omezené možnosti, které má nájemce, chce-li vystěhovat problematického, a zejména neplaticího nájemníka. § 2291 stanoví, že pronajímatel má právo požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, pokud dotyčný porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem. Toto narušování povinnosti podle odst. 2 zahrnuje „nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců“. Pronajímatel smí tedy vypovědět nájem teprve poté, co mu nájemník 3 měsíce nezaplatil. Na téma výpovědi říká § 2286 odst. 1, že „Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.“ A co když nájemník bude dělat obstrukce a výpověď si nepřevzme vůbec nebo se zpožděním?

Po tomto vypovězení nájmu má pronajímatel podle § 2291 obč. zák. právo „požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu“. Tedy další měsíc. Dostáváme se tak ke lhůtě minimálně 5 měsíců, kdy problematický nájemník může v bytě dál nerušeně bydlet, aniž by cokoliv platil. Majitel nemá právo mu ani odpojit energie, vše tedy doplácí ze svého. Pokud by do pronajímaného bytu vstoupil bez svolení nájemníka, považoval by to zákon za narušení domovní svobody s příslušnou trestní sazbou. A po těchto čtyřech měsících se majitel nájemníka konečně zbaví? Nikoliv, tehdy se teprve může obrátit k soudu. Bude následovat soudní martyrium. Získá-li majitel rozkaz k vyklizení, jak slibuje Bartoš, druhá strana rozsudky napadne, vykonatelnost se odloží, případ si budou předávat soudy první a druhé instance, pak šikovný právník objeví ve formulaci zákona nějaký háček... Pokud majitel po letech souzení přece jen dosáhne vítězství, na nájemníkovi si nic nevezme, možná dokonce bude dotyčný oddlužen.

Problém s vymahatelností práva a neúčinnými zákony se netýká pouze České republiky. Měl jsem v Anglii známého, který si založil podnikání na tom, že si pronajímá celé domy a poté v nich podnajímal pokoje. Zanedlouhou s velkým dluhem zkrachoval a ještě byl svému okolí pro smích. Proč? Jenom proto, že si dva vychytralí nájemníci zjistili, že v UK platí zákon, podle kterého nesmíte vystěhovat nájemníka v chladném ročním období, tak zmínění nájemníci na podzim a v zimě prostě nic neplatili a pronajímatel s tím nemohl nic dělat. Parazitů, kteří chtějí žít na úkor druhých, se všude najde dost. Není třeba dodávat, že takový stav navíc podporuje nelegální způsoby, jak se nežádoucích nájemníků zbavit.

Ministr Bartoš v rozhovoru pro Seznam.cz také sdělil: „Krátkodobé smlouvy jsou využívány kvůli tomu, že pronajímatelům snižují míru nejistoty. Což tak v praxi úplně nefunguje, protože dnes když máte neplatiče, který se odmítá vystěhovat i po uplynutí smlouvy, tak se o to stejně musíte soudit půl roku až dva.“ Když tedy v praxi pronajímatele neochrání ani krátkodobé smlouvy, jak je asi ochrání rozkaz k vyklizení, známe-li liknavost našich soudů?

Ministr Bartoš možná ukázal, že si uvědomuje problémy spojené s nájemním bydlením, avšak řešení, které předkládá, situaci nijak nepomůže, pokud ji přímo nezhorší. Jak jsme si ukázali a jak si asi většina obyčejných lidí uvědomuje, kořeny problému tkví v tom, že v reálných situacích chybí páky na nepoctivce. Byť by podíl šmejdů ve společnosti zanedbatelný, pro majitele bytů představují velké riziko. Toho se nebudou bát jen chlápci s hroší kůží a drsnými praktikami, které jim nahradí bezzubé zákony. Seriózní nabídky se omezí: sníží se dostupnost nájemních bytů a zvýší ceny nájmu. A kromě této ceny platí slušní majitelé a poctiví nájemníci ještě jednu další – ztrácí své jistoty.

Známka 1.5 (hodnotilo 30)

Oznámujte kvalitu článku jako ve škole  
(1-výborný, 5-hrozný)

1 2 3 4 5

Diskuze

2 příspěvků

( 2 nové )

odeslat jako odkaz

odeslat text článku

vytisknout

uložit jako PDF