



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Občanské sdružení
majitelů domů, bytů
a dalších nemovitostí v ČR
www.osmd.cz



Průvodce přechodem na smluvní nájemné

Rozvoj ve všech oblastech

www.mmr.cz

Obsah

1.	Úvod Ministerstva pro místní rozvoj	/3
2.	Novela občanského zákoníku	/4
2.1.	Body týkající se nájemného	/4
3.	Důležité pojmy	/6
3.1.	Co je obvyklé nájemné	/6
3.2.	Jaké služby jsou zahrnuté do nájemného	/6
3.3.	Jaké jsou relevantní znaky bytu	/8
3.4.	Jaké jsou relevantní znaky domu	/8
4.	Jak lze zjistit obvyklé nájemné	/10
4.1.	Mapy nájemného	/10
4.2.	Porovnání se třemi srovnatelnými byty	/11
4.3.	Názor realitního makléře	/11
4.4.	Znalecký posudek	/12
4.5.	Jiné možnosti zjištění výše obvyklého nájemného	/12
5.	Soudní spor	/13
5.1.	Kdy a jak probíhá	/13
5.2.	Shrnutí - Proč se snažit neskončit u soudu	/14
6.	Příspěvek státu na bydlení	/15
7.	Desatero doporučení a tipů	/16



Ing. Kamil Jankovský
Ministr pro místní rozvoj



1. Úvod

Slovo MMR ČR

Ministerstvo pro místní rozvoj přináší další z pomocných kroků nejen pro obyvatele, kterých se letos dotkla zásadní legislativní změna v oblasti nájemního bydlení, ale i těm, kterých se tato změna bude týkat za dva roky. Na základě dosavadních poznatků ze strany nájemců, pronajímatelů, médií i odborné veřejnosti jsme sestavili stručného „Průvodce přechodem na smluvní nájemné“. Tato publikace přináší přehledný souhrn všech souvislostí – změny zákona, vysvětlení pojmů, které je třeba v oblasti nájemného znát, parametry bytů a domů, možnosti jak zjistit výši nájemného, a také vše, co může provázet případný soudní spor.

Vážení čtenáři, tento Průvodce vznikl také proto, abyste se případnému soudnímu sporu mohli vyhnout, neboť ten je vždy až krajním řešením. Věříme, že postupy, rady a tipy, které zde najdete, vám pomohou orientovat se v nové situaci, napomohou k řešení a především k dosažení vzájemné shody. Průvodce je pro vás k dispozici na všech pobočkách Sdružení nájemníků, Občanského sdružení majitelů domů a na městských a obecních úřadech. Děkujeme všem za spolupráci a přispění, díky kterému se Průvodce přechodem na smluvní nájemné dostane až do vašich rukou.





2. Novela občanského zákoníku

V roce 2011 došlo k první etapě deregulace nájemného. Takzvané smluvní nájemné začalo platit od 1. 1. 2011 na většině území České republiky. Druhá etapa, která se týká krajských měst (kromě Ostravy a Ústí nad Labem) a měst Středočeského kraje nad 9 999 obyvatel vejde v platnost 1. 1. 2013. Novela č. 132/2011 Sb., byla přijata zejména vzhledem ke skončení deregulace v převážné části České republiky, tedy jako reakce na první etapu deregulace.

Smluvní nájemné vychází ze sjednání dohody nájemce a pronajímatele. Pokud k dohodě o změně nájemného nedojde, mají obě strany (tedy i nájemce, i pronajímatel) právo obrátit se ve věci určení výše nájemného na soud. Tímto způsobem může dojít jak ke zvýšení, tak ke snížení nájemného. Soud může také rozhodnout v případě, kdy bylo nájemné dohodnuto, ale došlo ke změně okolností tak podstatné, že změna založila v právech a povinnostech stran hrubý nepochopitelný.

Další změny účinné od 1. 11. 2011

Služební byty, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení

Novela č. 132/2011 Sb., zrušuje část druhou stávajícího zákona 102/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, upravující služební byty a byty zvláštního určení. Pojem bytu zvláštního určení je nadále definován přímo v občanském zákoníku a institut služebních bytů je zrušen.

Nově je možné sjednat nájem bytu na dobu výkonu určité práce. V tomto případě bude nájem bytu ukončen posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal vykonávat určité práce. Pokud však nájemce přestane vykonávat práce z důvodů spočívajících v jeho věku nebo z jiného závažného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal práce vykonávat.

Kauce

Do 1. 11. 2011 nebylo možné se od právní úpravy odchýlit. I přesto vyvstávalo mnoho sporů mezi smluvními stranami, zda je možné se od právní úpravy odchýlit dohodou. Z praktických důvodů jsou ustanovení o čerpání složených prostředků jako kauce upravena jednoznačně jako dispozitivní, tedy je možné se od nich odchýlit. Na dohodě smluvních stran je také ponecháno, v jaké lhůtě po skončení nájmu bytu budou peněžní prostředky (kauce) vráceny.

Zpřesnění a rozšíření některých povinností nájemce

Podle nové úpravy může byt užívat pouze přiměřený počet osob – hlavně proto, aby nedošlo

k přeplněnosti bytu a také proto, aby obyvatelé mohli být řádně užívat a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Řádné užívání bytu je základní povinností nájemce.

Oznamovací povinnost se nově vztahuje nejen k počtu osob, ale také je potřeba vymezit jejich identitu. Je třeba oznámit i vznik společného nájmu bytu a přechod nájmu bytu. Oznamovací povinnost musí být splněna bez zbytečného odkladu. Pokud od změny uplynou dva měsíce, je její neoznámení považováno za porušení povinností nájemce, které může vést až k výpovědi nájmu. Oznamovací povinnost se vztahuje také na případy dlouhodobé nepřítomnosti nájemce v bytě spojené s jeho složitou dosažitelností. V takovém případě je nezbytné, aby byla stanovena kontaktní osoba pro řešení naléhavých případů, které mohou vzniknout. Kontaktní osoba může pronajímateli zajistit i přístup do bytu.

Nově má pronajímatel právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím dalších osob do bytu. To neplatí pro osoby blízké.

Přechod nájmu bytu

Podle nové úpravy je časově omezena doba nájmu po přechodu nájmu na dva roky. Zároveň však díky sociální klauzuli vyjímá z dvouletého omezení osoby starší sedmdesátí let a osoby nezletilé.

Nájem přechází automaticky na vyjmenované nejbližší příbuzné včetně vnuků, kteří žili v den smrti společně s nájemcem v bytě. Na jiné osoby, které žily v den smrti s nájemcem v bytě, přejde nájem, pouze pokud pronajímatel s jejich bydlením v bytě souhlasí. Takový souhlas musí mít písemnou formu.

Pokud jde o osoby, které nedovršily 18 let, skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, nejdéle však po přípravě na budoucí povolání nebo dosažení věku 26, pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodne jinak. Nadále není umožněn přechod nájmu bytu v případě trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem.

Skončení nájmu a vyklizení bytu

Z důvodu reakce na praxi se umožňuje soudu, aby měl v rámci rozhodování o přivolení k výpovědi také pravomoc rozhodnout o datu skončení nájmu, resp. o délce výpovědní lhůty, a rozhodnout současně o povinnosti byt vyklidit.

Nově je definován pojem přístřeší s vymezením doby, na kterou by mělo být přístřeší nejdéle zajištěné, nejdéle na dobu 6 měsíců.

Výměna bytu

Výměna bytů bude nadále možná pouze na základě dobrovolné dohody všech zúčastněných (obou nájemců i obou pronajímatelů).

3. Důležité pojmy

3.1. Co je obvyklé nájemné

Předložená novela občanského zákoníku neobsahuje definici pojmu „nájemné obvyklé v daném místě a čase“. Podle důvodové zprávy novely je postačující analogické využití stávající právní úpravy, tedy zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Konkrétně dle §2 odst. 1 citovaného zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, **se obvyklou cenou rozumí:**

Cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena je tedy zjistitelná pouze analýzou trhu. Obvyklá cena proto může být určena pouze u věcí (bytů), se kterým se běžně obchoduje. V případě nájemného lze říci, že obvyklé nájemné lze zjistit pouze tam, kde je běžně nájemné nově sjednáváno nebo měněno za obvyklých obchodních podmínek. V žádném případě však nelze obvyklou cenu, resp. obvyklé nájemné, stanovit dopředu jako nějaké přesné číslo. Pokud obvyklá cena neexistuje, je ji třeba odvodit na základě obvyklých cen srovnatelné lokality.

Konkrétně lze odvodit z ustanovení § 2 citovaného zákona, že v místě obvyklé nájemné je nájemné, za které by bylo možno pronajmout byt v daném místě, stavu a čase.

Do výše obvyklého nájemného nemohou být promítnuty mimořádné okolnosti trhu, osobních poměrů pronajímatele a nájemce, ani vlivy zvláštní obliby.

3.2. Jaké služby jsou zahrnuty do nájemného

Při určení výše obvyklého nájemného je třeba definovat, co vše je nájemným hrazeno, a vymezit, co naopak nesmí nájemné zahrnovat. Je to důležité proto, že pouze skutečné nájemné představuje hodnotu, kterou lze u jednotlivých bytů srovnávat a promítat do ní jednotlivé znaky bytu a domu, ve kterém se byt nachází (následující kapitola).



Nájemné představuje pouze platbu za užívání bytu, který přenechává pronajímatel nájemci do užívání, a zahrnuje tak:

- >>> příslušenství bytu, jímž jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, sklepní kóje, balkon, lodžie, terasa)
- >>> součástí bytu včetně jeho vybavení bytu (např. kuchyňská linka, umyvadlo, vana).

Do nájemného nelze však zahrnovat jiné platby, zejména za:

- >>> užívání věcí movitých včetně zařízení bytu (např. nábytek, chladnička, pračka, myčka)
- >>> užívání jiných nemovitých věcí (např. garáže), a to včetně užívání vyplývající ze spoluvlastnictví nemovitých věcí (např. garážová stání ve společných prostorách domu či v nebytových jednotkách)
- >>> platby za služby spojené s užíváním bytu a za dodávku vody, tepla a energií.

Důležité pro výši ceny jsou konkrétní znaky bytu a domu. V následující kapitole je uveden přehledný výčet všech okolností, jež jsou podstatné pro zjištění výše obvyklého nájemného.

3.3. Jaké jsou relevantní znaky bytu

Relevantní znaky bytu jsou takové znaky, které charakterizují byt z hlediska jeho kvality, jedná se zejména o následující okolnosti:

- >>> typ bytu (garsoniéra, ateliér, mezonetový byt, penthouse, střešní nástavba, půdní vestavba, loft, ostatní 1+kk, 1+1, 2+kk, atd.)
- >>> podlaží (suterén, přízemí, mezanin, druhé a vyšší patro bez výtahu, ostatní)
- >>> plocha bytu (celková plocha v m² bez balkonu, lodžie, terasy)
- >>> počet obytných místností
- >>> technický stav bytu (novostavba do 10 let, byt po komplexní rekonstrukci do 10 let, běžně udržovaný byt bez rekonstrukce, byt bez rekonstrukce s hrubými závadami a poškozením)
- >>> sociální zařízení (2 samostatná WC a 1 samostatná koupelna, 1 samostatné WC a koupelna, 1 koupelna s WC, pouze 1 samostatné WC bez koupelny, společné WC mimo byt, jiné)
- >>> vytápění bytu (ústřední dálkové, plynové nebo elektrické (akumulační nebo přímotopové) ve všech obytných místnostech, ústřední na pevná nebo kapalná paliva, lokální na pevná nebo kapalná paliva, jiné)
- >>> ohřev vody (centrální rozvod TUV, ohřev vody v elektrickém bojleru, plynovém ohříváči, samostatném zařízení na pevná nebo kapalná paliva, není řešen)
- >>> provedení podlah v obytných místnostech (parkety nebo plovoucí podlahy, jiné podlahy v dobrém stavu a mladší 15 let, jiné podlahy poškozené a starší 15 let)
- >>> úložné prostory (spižárna, komora, vestavné skříně, sklep, jiné, žádné)
- >>> balkón, lodžie, terasa

3.4. Jaké jsou relevantní znaky domu

Důležité jsou také znaky domu, ve kterém se byt nachází. Jsou to znaky, které charakterizují dům z hlediska jeho kvality, zejména následující okolnosti:

- >>> typ domu (bytový dům s maximálně 5 byty, bytový dům s více než 5 byty, rodinný dům)
- >>> stáří a technický stav domu (novostavba do 10 let po kolaudaci, starší stavba po kompletní rekonstrukci do 10 let, starší stavba řádně udržovaná bez zjevných větších vad pláště s plně funkčními vnitřními rozvody vod a energií, starší špatně udržovaná stavba vykazující zjevné vady pláště, střechy či vnitřních rozvodů)

- >>> technologie výstavby (panelový dům zateplený nebo nezateplený, zděný dům, skeletová konstrukce vyzdíváná)
- >>> počet podlaží domu
- >>> výtah
- >>> technické parametry umožňující bezbariérové využívání domu
- >>> satelit, kabelová televize, kabelové rozvody
- >>> možnost parkování
- >>> poloha domu z hlediska zatížení životního prostředí imisemi - chemické látky, prach (lokality s dlouhodobě nebo trvale velkým imisním zatížením, lokality s dlouhodobou střední nebo s občasnou vysokou imisní zátěží, relativně málo zatížené lokality s občasnou imisní zátěží, lokality bez podstatnější imisní zátěže)
- >>> poloha domu z hlediska zatížení životního prostředí hlukem (lokality v těsné blízkosti frekventovaných silničních a železničních cest a přístávacích a vzletových koridorů letecké dopravy a stacionárních zdrojů, lokality v těsné blízkosti středně frekventovaných ulic a náměstí, lokality v těsné blízkosti méně frekventovaných ulic a náměstí, lokality v těsné blízkosti klidných ulic a náměstí)
- >>> poloha domu z hlediska samotného umístění (centrum obce, klidná část obce, rušná část obce, okraj obce, sídliště, polosamota, samota)
- >>> poloha domu z hlediska okolní zástavby (okolní zástavba obytná, obytná a obchodní, obchodní, komerční, průmyslová, venkovská, rekreační)
- >>> poloha domu z hlediska technického stavu okolní zástavby (zástavba s nekvalitními domy nevalného vzhledu, zástavba s méně kvalitními domy – např. sídliště panelových budov, zástavba s relativně kvalitními domy dobrého vzhledu, vilové čtvrti)
- >>> poloha domu z hlediska zeleně (poloha bez zeleně nebo s velmi malým množstvím zeleně, střední množství zeleně – stromořadí v ulici, zeleň ve vnitrobloku, větší množství zeleně využitelné pro rekreaci a odpočinek v místě)
- >>> poloha domu z hlediska dopravní obslužnosti (poloha bez MHD, autobusu, železnice, poloha umožňující v místě přístup k některému z prostředků MHD nebo stanice autobusu a železnice v místě, poloha s napojením na vyšší komunikační systém – dálnice, rychlostní sběrné okruhy a silnice dálničního typu)
- >>> poloha domu z hlediska občanské vybavenosti (základní škola, mateřská škola, pošta, praktický lékař, policejní stanice, základní nákupní možnosti, restaurace, sportovní zařízení)

4. Jak lze zjistit obvyklé nájemné

Znalost znaků bytu a domu velmi usnadní orientaci nájemníkům i pronajímatelům, neboť jsou podstatné pro všechny způsoby, kterými lze zjistit nájemné obvyklé v daném místě a čase. V úvahu přicházejí zejména následující možnosti:

- >>> Mapy nájemného připravované Ministerstvem pro místní rozvoj
- >>> Porovnání se třemi srovnatelnými byty
- >>> Náзор realitního makléře na cenu, za jakou by bylo reálné byt pronajmout
- >>> Znalecký posudek (příp. soudem ustanoveného znalce)
- >>> Jiné způsoby, například internet, odborné publikace, konzultace apod.

Ve všech výše uvedených případech je tedy třeba zohlednit relevantní znaky bytu a domu, ve kterém se byt nachází. Za pomoci těchto znaků lze nalézt srovnatelné byty ve stejné nebo srovnatelné obci/lokalitě. Mapy nájemného zahrnují hlavní relevantní znaky. Detailnější relevantní znaky je třeba zohlednit podle konkrétních okolností každého bytu.

4.1. Mapy nájemného

Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje systém Map nájemného, které by měly být základní pomůckou při zjišťování obvyklého nájemného, přístupnou jak pronajímatelům a nájemcům, tak soudům.

Výstup Mapy nájemného bude mít povahu informace o hladině nájemného z bytů v obci či v její části v Kč/m²/měs., které bylo v průběhu 2 let před zveřejněním výstupu nově sjednáno nebo bylo svobodně sjednáno a následně byla v průběhu těchto 2 let sjednána jeho změna. Sbírána tedy budou data o skutečně sjednaném (nikoliv nabídkovém) nájemném. Kde nebude možné tuto metodu sběru dat použít, budou využity ke sběru dat také jiné subjekty (srovnatelné obce, soudní znalci). Informace o cenách by měla být zveřejňována jako interval vymezený jako aritmetický průměr zjištěných hodnot $\pm$ směrodatná odchylka.

Ministerstvo pro místní rozvoj počítá na začátku s jednodušší verzí systému, který bude v provozu od února 2011. Později bude vytvořen sofistikovanější systém a bude k dispozici pro menší obce ČR. Již v průběhu provozu Map nájemného bude prováděno jejich vyhodnocování. Výstup z Map nájemného nepředstavuje jediný či závazný podklad pro určení obvyklého nájemného. Je možné využít i jiné podklady (a to nejen pro rozhodování soudů), pro sjednání výše nájemného.



4.2. Porovnání se třemi srovnatelnými byty

Další možností, která může pomoci v orientaci o výši ceny nájemného, a to jak pro nájemce, tak pronajímatele, je porovnání se třemi srovnatelnými byty ve stejné nebo srovnatelné obci/lokalitě. Z takového srovnání vyplynou informace nasvědčující, jaká je reálná situace cen nájmu na trhu. Srovnatelné byty je třeba vyhledat za použití co nejvíce shodných relevantních znaků bytu a domu uvedených výše. Nelze však přihlížet jen k nabídkovým cenám inzerovaným realitními kanceláři či přímo vlastníky bytů.

4.3. Názor realitního makléře

Možnost, jak získat další názor na výši ceny, je porada s realitním makléřem. Podle nabídky na trhu je schopen vyjádřit odborný, kvalifikovaný odhad, za jaké nájemné by bylo reálné konkrétní byt pronajmout a jaká tedy může být předpokládaná, avšak reálná výše nájemného. Je možné, že tato služba může být ze strany realitního makléře zpoplatněna.



4.4. Znalecký posudek

Tato možnost zjištění výše nájemného představuje již určitou finanční zátěž, přesto může stále napomoci k určení výše nájemného bez soudního sporu. Znalecký posudek nabízejí jak samostatní znalci v oboru, tak například realitní kanceláře. Ve snaze vyhnout se následné polemice o tom, který znalecký posudek je správnější, zda posudek objednaný nájemníkem či majitelem bytu, mohli by se majitelé domů a nájemníci shodnout na společném znalci.

4.5. Jiné způsoby zjišťování obvyklého nájemného

Názor či radu, jak získat informace o cenách nájmu, lze získat také například u různých zájmových organizací, například u Občanského sdružení majitelů domů, Sdružení nájemníků ČR, na obecním či městském úřadu nebo z internetových stránek zabývajících se problematikou nájemního bydlení.

5. Soudní spor o určení výše nájemného

5.1. Kdy a jak probíhá

Soudní spor představuje pro účastníky nájemního vztahu poslední možnost řešení pro případ, že by přes své úsilí nedosáhli dohody.

Jestliže návrh pronajímatele na zvýšení nájemného či návrh nájemce na snížení nájemného, učiněný v souladu s novelizovaným ustanovením § 696 občanského zákoníku, nebude druhou smluvní stranou přijat, může se navrhovatel obrátit na soud s návrhem na zvýšení, resp. snížení, nájemného. Pokud bude navrhovatel úspěšný, rozhodne soud o zvýšení, resp. snížení nájemného ke dni podání návrhu soudu. Soud bude moci stejným způsobem také rozhodnout v případech, kdy bylo nájemné dohodnuto, ale došlo k tak podstatné změně okolností, že tato změna založila v právech a povinnostech smluvních stran hrubý nepoměr. Navrhovatel musí prokázat, že změnu nemohl rozumně předpokládat ani ovlivnit. Výslovně se zakotvuje, že možnost domáhat se obvyklého nájemného se nevztahuje na družstevní byty.

Způsoby, které může soud využít pro posouzení navrhované či zpochybňované výše nájemného, jsou totožné s těmi, jež jsou uvedeny v předchozí kapitole. Zde jsou doplněny o postup či důvody jejich využití právě v soudním řízení.

>>> Porovnání se třemi byty

Žalobce může provést předmětné porovnání a předložit důkaz o výši nájemného u srovnatelných bytů vzhledem k břemenu tvrzení a důkaznímu břemenu. Pokud tak neučiní, může jej soud k tomu vyzvat. Rovněž žalovaný má možnost předložit vlastní porovnání výše nájemného ve srovnatelných bytech. V případě pochybností o správnosti předložených dat může soud provést vlastní sběr dat, a to například v kombinaci s názorem soudního znalce, realitního makléře, který by mohl také poskytnout informace o nájemném ve srovnatelných bytech.

>>> Náзор realitního makléře

Soud může provést důkaz výsledkem realitního makléře, který zpracuje dle zadání soudu pro tento účel odůvodněný odhad toho, za jakou cenu by bylo možné příslušný byt pronajmout za obvyklých obchodních podmínek (viz definice ceny obvyklé v zákoně č. 151/1997 Sb.), tedy jaké je předpokládané reálně dosažitelné nájemné. I zde platí, že nelze odkazovat jen na nabídkové ceny bytů inzerované realitními kancelářemi či přímo vlastníky bytů. Stejně jako u předchozího postupu by měl tento důkaz navrhovat a přivést předně žalobce, případně další účastníci řízení.

>>> Znalecký posudek

Také znalecký posudek musí použít metody, které vycházejí z reálně dosahovaných tržních nájmů, nikoliv jen z nabídkových cen inzerovaných realitními kanceláři či vlastníky bytů. Procesním stranám nelze bránit, aby předložili jako listinné důkazy jimi objednané posudky znalců. V zadání pro zpracování posudku je důležité požadovat odhad obvyklé ceny, která odpovídá ceně obvyklé, definované v zákoně č. 151/1997 Sb., popř. odhad tržní hodnoty tam, kde obvyklá cena neexistuje. Z takového posudku předloženého jednou ze stran soud nemusí vycházet a může zadat posudek vlastní, pokud s ním protistrana nebude souhlasit, což lze očekávat.

Soud může použít jakékoliv další možnosti, které mohou napomoci při zjišťování nájemného obvyklého v daném místě a čase a které jsou s ohledem na okolnosti sporu vhodné. V případě pronajímatele, který vlastní více bytů v určité lokalitě (zejm. obce), by sám pronajímatel mohl sdělit, za jaké nájemné v posledních 2 letech (tedy nikoliv zvyšované dle zákona č. 107/2006 Sb.) pronajímá jiné byty v dané lokalitě. O názor je také možné požádat různé zájmové organizace, např. Občanské sdružení majitelů domů nebo Sdružení nájemníků ČR.

5.2. Shrnutí - Proč se snažit neskončit u soudu

V případě zvýšení nájemného může pronajímatel požadovat od nájemce doplacení rozdílu mezi skutečně uhrazeným nájemným zpětně ode dne podání žaloby a zvýšeným nájemným a nadále placení nájemného ve výši určené soudem. Nájemce může samozřejmě řešit situaci do budoucna tak, že si najde byt s nižším nájemným. V případě snížení nájemného může naopak nájemce požadovat od pronajímatele vrácení rozdílu mezi skutečně uhrazeným nájemným zpětně ode dne podání žaloby a nadále bude povinen platit nájemné snížené soudem. Pokud tyto povinnosti nebudou splněny dobrovolně, bude možné se domáhat zaplacení soudní cestou. Jestliže žaloba pronajímatele či žalobce na zvýšení či snížení nájemného nebude úspěšná, a žalobce nedosáhne požadovaného zvýšení či snížení, zůstane nájemné na původní výši.

Důležitá je také otázka nákladů řízení na základě žaloby o určení výše nájemného. I kdyby žalobce v řízení uspěl a žalovanému bylo uloženo hradit náklady řízení, často se nedomůže náhrady všech nákladů, které musel do sporu investovat. Výše náhrady nákladů řízení se řídí přesnými pravidly určujícími výši konkrétní částky, která může být v řadě případů nižší, než jakou musel žalobce do sporu investovat, zejména na právní zastoupení. Případnou žalobu je proto třeba zvážit také z finančního hlediska. Neúspěšný žalobce nejen že nebude mít nárok na úhradu nákladů řízení, ale bude ještě povinen hradit náklady řízení protistrany.



6. Příspěvek státu na bydlení

Každý se může ocitnout v situaci, kdy skutečně potřebuje pomoc. V současné době se tak může stát, že náklady některých domácností spojené s bydlením mohou přesáhnout 30 % jejich příjmů. V tomto případě vzniká rodině nárok na státní sociální podporu vyplácenou formou „Příspěvku na bydlení“. V případě, že příspěvek na bydlení nepostačuje, lze žádat o pomoc v hmotné nouzi v podobě „Doplatku na bydlení“. Pokud se rodina či domácnost v takové situaci ocitne, může se obrátit na místně příslušný úřad práce s žádostí o vyplácení příspěvku na bydlení nebo na obecní úřad s žádostí o doplatek na bydlení.

7. Desatero doporučení a tipů

Myslete na společný zájem – nájemník chce bydlet za rozumnou cenu, pronajímatel nechce na nájemníka doplácet. Váš společný zájem je – obydlený byt.

1. **Snažte se** maximálně o dosažení dohody o výši nájemného, využijte pro jednání všechny dostupné možnosti, jak zjistit a navrhnout výši nájemného, jež bude přijatelná pro obě strany.
2. **Vyhradte si čas a vynaložte úsilí** ke zjištění obvyklého nájemného, dle možností, jež jste našli i v tomto Průvodci. Dohodněte se na způsobu, který pro zjištění ceny využijete, podpořte tak vzájemnou snahu o dohodu.
3. **Hledejte** řešení a **kompromis** o navrhovaném nájemném, zohledněte co nejvíce znaků bytu a domu, které jste zde četli.
4. **Pamatujte**, že při určení obvyklého nájemného nemůžete vycházet z nájemného zvyšovaného dle zákona č. 107/2006 Sb., protože obvyklé nájemné může být buď vyšší, nebo také nižší.
5. **Nezapomeňte**, že do výše obvyklého nájemného nemohou být promítnuty mimořádné okolnosti trhu či vašich osobních potřeb, ani vlivy zvláštní obliby.
6. **Porovnejte** více možností. Mapy nájemného MMR nejsou a ani nemohou být jediným zdrojem o nájemném. Pokud máte pochybnosti, zkombinujte alespoň dva způsoby zjištění výše nájemného (např. výstup z Mapy nájemného a názor realitního makléře)
7. **Myslete** na to, že soudní řízení pro vás bude obtížné a zdoluhavé. Při dokazování výše obvyklého nájemného může vyvstat potřeba zadávání znaleckých posudků, které spor prodraží a časově protáhnou. Ani v případě, že uspějete, neočekávejte, že se vám vrátí celá částka investovaná do sporu, váš čas a energii nevyjímaje.
8. **Uvědomte si** také, že případný soudní spor může výrazně ovlivnit vaše dosavadní vzájemné vztahy.
9. **Nájemce**, ačkoliv se ještě nedohodl s pronajímatelem na nové výši nájemného, je povinen platit řádně nájemné a služby spojené s užíváním bytu alespoň ve stávající výši. Vznikne-li nájemci dluh ve výši trojnásobku měsíčních úhrad těchto částek, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu bez povolení soudu.
10. **Poradte se** například na vašem obecním či městském úřadě, nebo využijte bezplatné poradenství informační linky **Ministerstva pro místní rozvoj ČR – Informační centrum**, tel. : +420 224 861 282, +420 224 861 138, e-mail: info@mmr.cz
Můžete kontaktovat také Občanské sdružení majitelů domů www.osmd.cz nebo Sdružení nájemníků **ČR** www.son.cz - **Duhová linka 900 109 801** (sazba 10 Kč/min.), které je v provozu ve dnech: pondělí - čtvrtek od 9.00 - 16.00 hod., pátek od 9.00 - 12.00 hod. Konzultace jsou poskytovány právními poradci - odborníky v oblasti bytového práva.

Poděkování

Vážení nájemníci, pronajímatelé, čtenáři, děkujeme vám za pozornost, kterou jste věnovali tomuto Průvodci. Snažili jsme se vám přinést stručný a přehledný výtah všech souvislostí, které se změnami dotčených zákonů v oblasti bydlení nastávají a nastanou. Věříme, že i tato publikace napomůže vaší lepší orientaci v problému a především ve vaší snaze o dobré řešení.

Tato publikace vznikla za laskavého přispění Sdružení nájemníků - SON a Občanského sdružení majitelů domů bytů a dalších nemovitostí v ČR - OSMD.

Občanské sdružení majitelů domů bytů a dalších nemovitostí v ČR podporuje snahu MMR, aby přechod na smluvní nájemné proběhlo pokud možno v klidu a s adekvátní materiální pomocí státu sociálně potřebným. Naším společným cílem jsou trvale dobré vzájemné vztahy mezi majiteli nájemních bytů a jejich nájemníky.

RNDr. Tomislav Šimeček

předseda správní rady OSMD

Sdružení nájemníků ČR dlouhodobě a v souladu s výrokem Ústavního soudu podporovalo přijetí zákonné normy pro sjednávání a úpravy nájemného. Parlament takovou normu bohužel nepřijal. V situaci, kdy na větší části území ČR skončila účinnost zákona 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného, jsme přivítali intenzivní spolupráci s MMR ČR, která nám umožnila výrazně posílit bytové poradenství nájemcům i dalším uživatelům bytů. Publikaci „Průvodce přechodem na smluvní nájemné“ považujeme za velmi dobře zpracovaný přehled, který pomůže vyhnout se soudním sporům a též uplatnit v případě potřeby žádost o příspěvek na bydlení či pomoc v hmotné nouzi. Za dosavadní spolupráci je na místě resortnímu ministerstvu poděkovat.

Ing. Milan Taraba

předseda SON

Tato publikace vznikla z příspěví:

Ministerstva pro místní rozvoj ČR

SON Sdružení nájemníků ČR

OSMD Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR