

Výpovědi z nájmu bytu podle novely občanského zákoníku

Veřejný ochránce práv se rozhodl upozornit veřejnost na změny, které přináší novela občanského zákoníku provedená zákonem o jednostranném zvyšování nájemného. Přestože otázka nájmu nespadá do kompetencí veřejného ochránce práv, s ohledem na značný počet podání v oblasti výpovědi z nájmu, považuje ochránce za důležité informovat nájemníky o nových povinnostech, které jim novela přinesla.

Hlavní změny pro nájemce:

- musí se sám bránit u soudu
- musí se sám domáhat bytové náhrady
- musí hlásit jména a počet spolubydlících osob

Dne 31. března 2006 vstoupila v účinnost novela občanského zákoníku, která přináší důležité změny do práv a povinností nájemníků (dle znění zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů).

Hlavní změnou oproti stávajícímu stavu je, že v některých případech **může pronajímatel vypovědět nájem i bez přivolení soudu.**

Nejčastěji půjde o případ neplacení nájemného po dobu více než 3 měsíců nebo o porušování dobrých mravů v domě. Přestože zákon výslovně uvádí pět okolností, za nichž je možné vypovědět nájem i bez přivolení soudu, na první pohled není patrné, že výpovědním důvodem může být i to, když nájemník včas (tj. do 15 dnů) písemně neoznámí pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí v bytě. Jestliže nájemník tyto změny nenahlásí ani do jednoho měsíce, zákon to považuje za hrubé porušení povinností a je dán důvod pro výpověď bez přivolení soudu.

Výpovědní lhůta je minimálně tříměsíční a pro její začátek platí to, na co jsou občané zvyklí již u výpovědi z pracovního poměru. Znamená to, že začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemníkovi. Pokud je tedy výpověď doručena nájemníkovi např. 10. května, výpovědní doba začíná běžet od 1. června a končí 31. srpna.

Výpověď musí být **pouze písemná** a musí být nájemníkovi **prokazatelně doručena** (nejčastěji půjde o doručení do vlastních rukou). Ve výpovědi musí být **uveden její důvod**, výpovědní lhůta a především **poučení nájemníka o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi.**

Hlavní novinkou, kterou novela zákona pro nájemníka přináší, je žaloba na určení neplatnosti výpovědi. Pokud totiž nechce v nejbližší době byt sám dobrovolně vyklidit, musí **podat žalobu k soudu.** V soudním řízení potom musí prokázat, že není naplněn výpovědní důvod, který pronajímatel do výpovědi uvedl. Dále může nájemník napadnout to, že výpověď nemá všechny náležitosti, které zákon předepisuje (např. písemná forma, dodržení lhůty minimálně 3 měsíce před skončením nájmu). I když nájemník podá žalobu k soudu, musí dál platit nájemné a dodržovat všechny ostatní povinnosti, které měl předtím.

Do doby, kdy soud o žalobě rozhodne s konečnou platností, nemusí nájemník vyklidit byt (pokud však žalobu v šedesátidenní lhůtě nepodá, měl by byt vyklidit do 15 dnů od skončení výpovědní doby, v uvedeném případě do 15. září) Jestliže nájemník byt dobrovolně nevyklidí, pronajímatel sice sám nemůže přistoupit k nucenému vystěhování (v každém případě by nejdříve měl podat žalobu na vyklizení bytu, a poté návrh na exekuci), pro nájemníka to však znamená nejen povinnost hradit soudní výlohy, ale i škodu, která tím pronajímateli vznikla.

Pokud nájemníkovi náleží bytová náhrada, nemusí vyklidit byt do doby, než je mu tato náhrada zajištěna. Obecně však platí, že nájemník nemá nárok na bytovou náhradu v případech, kdy je dán

důvod pro výpověď bez přivolení soudu. Pronajímatel mu musí poskytnout pouze tzv. přístřeší (nejčastěji ubytovnu). O bytovou náhradu se tedy musí nájemník sám ucházet v soudním řízení.

Ve čtyřech případech může pronajímatel i nadále vypovědět nájem jen s přivolením soudu (zde tedy soudní řízení musí zahájit pronajímatel, nikoliv nájemník). Jde o situace, kdy pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo své příbuzné nebo kdy má dojít ke stavebním úpravám v domě.

U nájmu uzavřených na dobu určitou dosud platilo pravidlo, že pokud pronajímatel do 30 dnů od skončení doby nájmu nepodal k soudu návrh na vyklizení bytu, obnovil se nájem za původních podmínek. Tato úprava již nově platit nebude a **nájmy bytu na dobu určitou se automaticky obnovovat nebudou**. Po skončení doby nájmu tedy nájemník je povinen byt vyklidit. Pokud tak neučiní, opět pronajímatel nemůže přistoupit sám k vyklizení bytu. Nejdříve se musí obrátit na soud s žalobou na vyklizení, a teprve poté může podat návrh na exekuci. Nájemník však riskuje náhradu nákladů soudního řízení a náhradu škody.

V Brně dne 10. května 2006

JUDr. Otakar Motejl
veřejný ochránce práv