

# VLÁDA ČESKÉ REPUBLIKY

Příloha

k usnesení vlády

ze dne 3. listopadu 2008 č. 1332

## Stanovisko

### vlády k návrhu zákona o nájemném z bytů a jeho sjednávání (sněmovní tisk č. 631)

Vláda na jednání své schůze dne 3. listopadu 2008 projednala a posoudila návrh zákona o nájemném z bytů a jeho sjednávání (sněmovní tisk č. 631), a vyslovila s tímto návrhem **nesouhlas** z dále uvedených důvodů.

1. Navrhovaný způsob jednostranného zvyšování nájemného, obsažený v § 4 odst. 3 předloženého návrhu zákona, by byl do určité míry představitelný pouze za standardní situace, kdy samotné výchozí nájemné bylo bez regulace určeno dohodou. Tam, kde se výše nájemného stále nějakým způsobem odvíjí od již zrušených regulačních předpisů, by pak mohl navržený způsob fungovat pouze za situace, kdy v důsledku působení 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, se již výše nájemného dostala na úroveň nájemného sjednaného dohodou, tedy v zásadě na úroveň odpovídající tržnímu nájemnému, nebo alespoň na takovou úroveň, která pronajímateli pokrývá veškeré náklady spojené s nájmem bytu a umožňuje mu dosahovat přiměřený zisk. Avšak i tak by u těchto bytů probíhalo reálné dorovnání výše nájemného v bytech pronajímaných za normálních tržních podmínek podle návrhu tempem pouze jednoho procenta ročně, o které povolené jednostranné zvýšení nájemného může překročit míru inflace; takováto možnost zvyšování je velmi nízká a v některých případech by mohla negovat promítnutí ekonomicky oprávněných nákladů majitelů domů do nájemného. Při poklesu inflace by nájemné prakticky mohlo stagnovat, protože na majitele domů působí naprosto jiné cenové vlivy jiných komodit, než které jsou zahrnuty do spotřebního koše rozhodného pro výpočet míry inflace.

2. Navrhovaná úprava věcně usměrňovaného nájemného v § 5 předloženého návrhu zákona je nekoncepční, neboť neřeší problémy vzájemné provázanosti navrhované právní úpravy a problematiky stávajících právních vztahů u těchto bytů, založených především smlouvami o poskytnutí dotace a smlouvami o nájmu bytu.

Pokud jde o vymezení bytů, které by podléhaly právní úpravě věcně usměrňovaného nájemného, nutno zdůraznit, že návrhem by byla zavedena regulace pro všechna bytová družstva, a to i v případech, v nichž v současné době regulace neexistuje nebo je nájemné v těchto bytech již upraveno jiným právním předpisem. V důsledku navrhované úpravy by došlo k paradoxní situaci rozšíření počtu bytů spadajících do režimu regulace, zatímco snahou musí být postupné snižování jakýchkoliv neúměrných regulačních zásahů.

3. Přejícné ustanovení v § 6 předloženého návrhu zákona umožňuje u některých bytů zvýšit nájemné o částku stanovenou zákonem na maximální hranici 32,- Kč/m<sup>2</sup>. Tento způsob úpravy úrovně nájemného vyvolává zásadní pochybnosti, přičemž ani v důvodové zprávě není dostatečně odůvodněn a průkazně kvantifikován. Navržená částka 32,- Kč za 1 m<sup>2</sup> nájemného je pro většinu bytů částkou nepostačující k dosažení hodnoty reprodukce a byla by tak zmařena snaha o přiblížení cen po ukončení regulace s cenami volného trhu.

4. Vláda zásadně nesouhlasí se zrušením části první zákona č. 107/2006 Sb., jak je navrhováno v části druhé § 7 předloženého návrhu zákona. Přijetím takového návrhu by byl záměr postupného narovnání cen naplněn jen polovičatě a ve své podstatě by regulace následně nemohla být ukončena. Kromě toho by zrušením stávajícího mechanismu jednostranného zvyšování nájemného a jeho nahrazením mechanismem uvedeným v § 6 předloženého návrhu zákona došlo ke zhoršení pozice České republiky v řízení před Evropským soudem pro lidská práva ve věci stížnosti vlastníků domů a bytů na regulaci nájemného.