

132/2011 Sb.

ZÁKON

ze dne 3. května 2011,

kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Změna občanského zákoníku

Čl. I

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 58/1969 Sb., zákona č. 146/1971 Sb., zákona č. 131/1982 Sb., zákona č. 94/1988 Sb., zákona č. 188/1988 Sb., zákona č. 87/1990 Sb., zákona č. 105/1990 Sb., zákona č. 116/1990 Sb., zákona č. 87/1991 Sb., zákona č. 509/1991 Sb., zákona č. 264/1992 Sb., zákona č. 267/1994 Sb., zákona č. 104/1995 Sb., zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 89/1996 Sb., zákona č. 94/1996 Sb., zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 91/1998 Sb., zákona č. 165/1998 Sb.,

zákona č. 159/1999 Sb., zákona č. 363/1999 Sb., zákona č. 27/2000 Sb.,
zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 227/2000 Sb., zákona č. 367/2000 Sb.,
zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 317/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb.,
zákona č. 125/2002 Sb., zákona č. 135/2002 Sb., zákona č. 136/2002 Sb.,
zákona č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č.
476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 37/2004 Sb., zákona č.
47/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 278/2004 Sb.,
zákona č. 480/2004 Sb., zákona č. 554/2004 Sb., zákona č. 359/2005 Sb.,
zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 57/2006 Sb., zákona č. 107/2006 Sb.,
zákona č. 115/2006 Sb., zákona č. 160/2006 Sb., zákona č. 264/2006 Sb.,
zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 443/2006 Sb., zákona č. 296/2007 Sb.,
zákona č. 230/2008 Sb., zákona č. 306/2008 Sb., zákona č. 384/2008 Sb.,
zákona č. 41/2009 Sb., zákona č. 215/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb.,
zákona č. 285/2009 Sb., zákona č. 155/2010 Sb. a zákona č. 28/2011 Sb.,
se mění takto:

1. V § 685 odst. 1 se věta druhá nahrazuje větou „Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu určité práce nájemce.“.

2. V § 685 odstavec 4 zní:

„(4) Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení.“.

3. V § 686a odst. 1 se věta druhá zrušuje.

4. V § 686a odst. 3 se věty první a druhá nahrazují větou
„Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je pronajímatel

oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných.“.

5. V § 686a odst. 3 větě poslední se za slovo „povinen“ vkládají slova „po písemné výzvě pronajímatele“ a slova „na účtu u peněžního ústavu“ se zrušují.

6. V § 686a odstavec 4 zní:

„(4) Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, nedohodnou-li se jinak.“.

7. V § 686a odst. 5 se slova „ze zvláštního účtu“ zrušují.

8. V § 686a se odstavec 6 zrušuje.

9. V § 687 odstavec 2 zní:

„(2) V nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s pronajímatelem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy.“.

10. V § 687 odst. 3 se věta první nahrazuje větou „Nedohodnou-li se

pronajímatel s nájemcem jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.“.

11. § 688 zní:

„§ 688

(1) Nájemce má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

(2) Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.“.

12. § 689 zní:

„§ 689

(1) Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.

(2) Pronajímatel má právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.

(3) Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.

(4) Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.“.

13. V § 690 se za slovo „dbát“ vkládají slova „na to“ a slovo „nájemcům“ se nahrazuje slovy „uživatelům domu nerušený“.

14. V § 696 se za odstavec 1 vkládají nové odstavce 2 až 5, které znějí:

„(2) Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu.

(3) Soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, a jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel.

(4) Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 2 a 3 obdobně.

(5) Ustanovení odstavců 2 až 4 se nepoužije pro určení nájemného u družstevního bytu.“.

Dosavadní odstavec 2 se označuje jako odstavec 6.

15. V § 696 odstavec 6 zní:

„(6) Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.“.

16. § 706 zní:

„§ 706

(1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen

pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma.

(2) Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu. Toto ustanovení se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 70 let. Stejně tak se toto ustanovení nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 18 let; v takovém případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

(3) Splňuje-li více osob podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Je-li však mezi těmito osobami nájemcovo dítě, přejdou práva a povinnosti z nájmu na ně.

(4) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nechce pokračovat; dnem oznámení její nájem zaniká.

(5) Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.“.

17. § 708 zní:

„§ 708

Ustanovení § 707 odst. 1 a 3 platí i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost.“.

18. § 709 zní:

„§ 709

Ustanovení § 703 až 707 neplatí pro byty zvláštního určení.“.

19. V § 710 odst. 1 se slovo „nebo“ nahrazuje čárkou a na konci textu odstavce 1 se doplňují slova „nebo jiným způsobem stanoveným tímto zákonem“.

20. V § 710 se na konci textu odstavce 2 doplňují slova „ , pokud není dále stanoveno jinak“.

21. V § 710 se na konci odstavce 3 doplňuje věta „Pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu (§ 676 odst. 2).“.

22. V § 710 odst. 4 se slova „práce pro pronajímatele“ nahrazují slovy „určité práce“ a slova „bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele“ se nahrazují slovy „tyto práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod“.

23. V § 710 odstavec 5 zní:

„(5) Přestane-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat.“.

24. V § 710 se odstavec 6 zrušuje.

25. V § 711 odst. 2 písm. b) se slova „na účtu“ zrušují.

26. V § 711 odst. 2 písmeno e) zní:

„e) jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.“.

27. V § 711 odstavec 3 zní:

„(3) Výpověď musí být nájemci doručena. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2) a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Nájemce je povinen byt vyklidit do 15 dnů ode dne zajištění přístřeší.“.

28. V § 711 se odstavec 4 zrušuje.

Dosavadní odstavec 5 se označuje jako odstavec 4.

29. V § 711a odst. 1 se písmeno b) zrušuje.

Dosavadní písmena c) a d) se označují jako písmena b) a c).

30. V § 711a odstavec 2 zní:

„(2) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2). Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit. Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.“.

31. V § 711a odst. 3 se slova „písm. a), c) a d)“ zrušují.

32. V § 711a se odstavec 4 zrušuje.

Dosavadní odstavce 5 a 6 se označují jako odstavce 4 a 5.

33. V § 711a odstavec 5 zní:

„(5) Má-li nájemce právo na bytovou náhradu, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídající bytové náhrady.“.

34. V § 712 odst. 2 větě druhé se slova „písm. a), b), c) a d)“ nahrazují slovy „písm. a), b) a c)“ a věty čtvrtá a pátá se zrušují.

35. V § 712 odstavce 5 a 6 znějí:

„(5) Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců.

(6) Společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu.“.

36. § 713 zní:

„§ 713

(1) Jestliže byt zvláštního určení po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále manžel, bývalý manžel nebo osoby uvedené v § 706 odst. 1, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada.

(2) Jestliže byt, ke kterému byl sjednán nájem na dobu výkonu určité práce, užívá po smrti nájemce osoba blízká, má právo v bytě bydlet. Vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne doručení této výzvy. V případě smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem této práce, není tato osoba povinna se vystěhovat, dokud jí není zajištěna přiměřená bytová náhrada.

(3) Povinnost zajištění bytové náhrady podle odstavců 1 a 2 zaniká po uplynutí 2 let od smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství a osoby užívající byt jsou povinny byt vyklidit.

(4) Pokud byt zvláštního určení užívá osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dovršila 70 let věku, ustanovení odstavce 3 se nepoužije.“.

37. V § 715 se věta třetí zrušuje.

38. V § 718 se věta druhá nahrazuje větou „V případě, že nájem obytné místnosti skončil z důvodů, pro které lze vypovědět nájem bytu podle § 711 odst. 2, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší.“.

Čl. II

Přechodná ustanovení

1. Ustanoveními občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí i právní vztahy vzniklé podle občanského zákoníku a zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

2. Jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona a zákona č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, užívá nájemce, který přestal vykonávat práci pro pronajímatele, může pronajímatel nájem vypovědět způsobem uvedeným v § 711a. Pokud nájemce přestal vykonávat

práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. V ostatních případech má nájemce právo na přiměřenou bytovou náhradu. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne účinnosti tohoto zákona.

3. Jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona a zákona č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, užívá po smrti nájemce osoba blízká, má právo v bytě bydlet. Vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne doručení této výzvy. V případě smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem práce pro pronajímatele, není tato osoba povinna se vystěhovat, dokud jí není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne účinnosti tohoto zákona.

4. Pokud pronajímatel vyzve nájemce do dvou měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona, aby mu oznámil údaje, které se týkají osob v bytě, u nichž lze mít za to, že v bytě setrvávají déle než 2 měsíce, zejména jejich jména, příjmení, data narození a dále uzavření manželství nebo přechod nájmu bytu, je nájemce povinen tak učinit nejpozději do 4 měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona.

5. U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín se ustanovení § 696 odst. 2 až 4 občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, použije od 1.

ledna 2013.

ČÁST DRUHÁ

Změna zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Čl. III

V zákoně č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 126/1998 Sb., zákona č. 320/2002 Sb. a zákona č. 359/2005 Sb., se část druhá zrušuje.

ČÁST TŘETÍ

ÚČINNOST

Čl. IV

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem šestého kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení, s výjimkou ustanovení čl. I bodu 14, které nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení.

Němcová v. r.

Klaus v. r.

Nečas v. r.