

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

**Deregulace nájemních vztahů k bytům
v právní úpravě a praxi ČR**

Diplomant:

Tomáš Svoboda

Vedoucí diplomové práce:

Mgr. Ivana Hájková

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Deregulace nájemních vztahů k bytům v právní úpravě a praxi ČR“, vypracoval samostatně za použití uvedené literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce a po odborných konzultacích s Mgr. Ivanou Hájkovou.

Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Teplicích dne

.....

Poděkování

Rád bych tímto poděkoval paní Mgr. Ivaně Hájkové za poskytnuté cenné rady a odborné vedení celé práce.

Deregulace nájenních vztahů k bytům v právní úpravě a praxi ČR

Deregulace nájenních vztahů k bytům v právní úpravě a praxi ČR

Deregulation of rental housing in relationship
to the legislation and practice of ČR

Souhrn:

Tato diplomová práce pojednává o Deregulaci nájenných vztahů v právní úpravě a praxi ČR. Zabývá se vývojem ochrany nájenního bydlení od roku 1918 až do současnosti.

Chce poukázat na důsledky a dopady průběžné regulace na nájemce, ale také zároveň ukazuje jaké problémy regulované nájenné a zákonná ustanovení chránící nájemce způsobují pronájimatelům, je zde i uveden dopad těchto ustanovení na trh s nájenním bydlením. Též se zabývá bytovou politikou realizovanou prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj a navrhuje soustředit se zejména na sociální bydlení jako řešení současné patové situace.

Klíčová slova :

Deregulace nájenného, právní vztah, nájemce, pronájimatel, občanský zákoník, zákon, byt, bytová politika, nájem bytu, nájenní smlouva

Summary:

This thesis deals with the deregulation of tenancy relations in legislation and practice in the Czech Republic. It deals with the protection of rental housing developments from 1918 to the present. He wants to highlight the consequences and implications of the interim regulation to the lessee, but also shows what the regulated rent and legal provisions protecting the tenant causing landlords, is also given to the impact of these provisions on the market with rental housing. It also deals with housing policy implemented through the Ministry for Regional Development, and proposes to focus mainly on social housing as a solution to the current deadlock.

Key words:

Deregulation of rents, the legal relationship, the lessee, the lessor, the Civil Code, Law, apartment, housing policy, rental apartment, rental agreement

Obsah:

1. Úvod.....	4
2. Cíl práce a metodika.....	4
3. Přehled platné právní úpravy.....	5
3.1. Vývoj kodifikace občanského práva v Československu.....	5
3.1.1. Deregulace nájemních vztahů v Československu.....	5
3.1.2. Ochrana nájemníků.....	6
3.1.3. Míra regulace dle velikosti bytu a nájemníka.....	6
3.2. Situace v poválečném Československu.....	9
3.3. Občanský zákoník z roku 1964.....	13
3.4. Právní úprava nájemních vztahů po roce 1989.....	14
3.5. Nájem bytu.....	20
3.5.1. Polistopadová deregulace z ekonomického pohledu.....	23
4. Deregulace nájemních vztahů v podmínkách konkrétních subjektů.....	25
4.1. Důsledky a dopady průběžné deregulace na nájemce.....	25
4.1.1. Bytová politika v sociálních aspektech.....	28
4.2. Občanské iniciativy v oblasti ochrany práv nájemců.....	33
4.3. Postoj majitelů domů před novelizací v roce 2006.....	36
4.4. Postoj Veřejného ochránce práv.....	39
4.5. Komentář Ministerstva pro místní rozvoj.....	40
4.6. Změna občanského zákoníku.....	45
5. Poznatky a jejich vyhodnocení.....	57
6. Závěr.....	62
7. Seznam literatury.....	64
8. Přílohy.....	70

1. Úvod

Deregulace nájemních vztahů v současné době patří k velmi ožehavým tématům v ČR. Na jedné straně oprávněně dává do ruky prostředky k tomu, aby jedni ovládali svůj majetek. Na straně druhé může způsobovat nebo již způsobuje sociální a finanční likvidaci části nájemců, a to zejména seniorů. Téma jsem si tedy zvolil záměrně. Rád bych se na základě právního rozboru platné judikatury zamýšlel nad dopady na obě dotčené skupiny – vlastníky nemovitostí a jejich nájemce. K volbě tématu mě vedl dlouhodobý osobní zájem o tuto problematiku a značné znepokojení nad stavem věci. Nutno podotknout, že zásadní a spíše negativní roli v tomto procesu hraje stát, který svými dřívějšími razantními zásahy do vlastnických práv zavinil mnohá příkoří a bezpráví. Po pádu totalitního režimu si pak jednotlivé vlády tento obtížný problém přehazovaly doslova jako horký brambor a odsouvaly jeho řešení na své nástupce.

2. Cíl práce a metodika

Cílem tohoto textu je tedy nejprve teoreticky uvést problematiku nájemních vztahů do širších právních souvislostí. Na pozadí historického exkurzu prezentovat retrospektivně vývoj tohoto jevu od vzniku Československa dosud a v návaznosti na toto stručně a přehledně analyzovat současný právní stav. Hodlám také představit činnost zájmových sdružení, která chrání práva vlastníků nájemních domů a nájemců. Do samotné závěrečné části jsem zařadil diskuzi s konkrétními příklady a případy z právní praxe, v níž ukazují důsledky a sociální a ekonomické dopady deregulace na nejslabší a nejvíce zasažené členy společnosti – pražské seniory. Pokusím se navrhnout skromná a v podstatě velmi jednoduchá řešení, která se prakticky snadno nabízí, ovšem jejich realizace se zdá být v nekonečnu, neboť se opět váže na mnoho dalších více či méně souvisejících zájmů a třecích ploch, do kterých se podle mého soudu z obav před převzetím politické a jiné zodpovědnosti naši volení zástupci příliš nehrnou.

3. Přehled platné právní úpravy

3.1. Vývoj kodifikace občanského práva v Československu

Prvním zákonem československého státu z 28. října 1918, nazývaným recepční normou, byly převzaty všechny právní předpisy z rakousko-uherské monarchie. Tedy pro historické české země i rakouský občanský zákoník z roku 1811 v novelizované podobě. Recepce rakouského a uherského práva však nastal v unitárním státě zvláštní právní stav, tzv. právní dualismus, neboť v českých zemích platilo rakouské právo a na Slovensku a Podkarpatské Rusi právo uherské. To byla jedna z hlavních příčin, proč se okamžitě začalo uvažovat o novelizaci mimo jiné i občanského práva. Snaha po unifikaci právního řádu Československé republiky samozřejmě nebyla jediným důvodem, proč hned v roce 1919 na ministerstvu spravedlnosti byly zahájeny přípravné práce. Nebyl ovšem nově vypracován občanský zákoník, došlo k důkladné revizi a následným změnám rakouského občanského zákoníku z roku 1911.¹ Prakticky po celá dvacátá léta a částečně i ve 30. letech 20. století se intenzivně diskutovalo v odborných právních i politických kruzích o podobě nového československého občanského práva. V roce 1937 tehdejší prvorepubliková vláda předložila poslanecké sněmovně Národního shromáždění osnovu pod názvem Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník. Rozsáhlá kritika, která se dotkla tohoto zákona, protahovala jednání ve výborech Národního shromáždění. Do toho přišel rok 1938 a s ním i mnichovský diktát, okleštění Československa a státoprávní změny za druhé republiky, které zcela znemožnily jakoukoli unifikaci práva. Další kodifikační práce v oblasti občanského práva hmotného tím byly definitivně pochovány.²

3.1.1. Deregulace nájemních vztahů v Československu

Vzhledem k výše uvedenému dlouhodobému procesu kodifikace nového občanského zákoníku se i celý proces deregulace nájemného značně protahoval. Trval tehdy necelých 22 let, tj. po celou dobu existence demokratického Československa. Prvním krokem bylo nařízení ministra sociální péče a spravedlnosti Nařízení č. 83/1918 Sb.z. ze

¹ Srovnej Schelle, 1993, s. 18

² Srovnej tamtéž, s. 19-20

sbírkou zákonů a nařízení státu československého, o ochraně nájemce, ve znění dalšího nařízení č. 62/1919 Sb. Z působnosti tohoto nařízení byly vyňaty nájmy sjednané s cizími státními příslušníky. Nařízení zároveň potvrzovalo dělení bytového fondu na domy zkolaudované před datem 27. ledna 1917 včetně a po něm. Nebylo připuštěno neoprávněné jednostranné zvyšování nájemného. Nájemné tedy mohlo být zvýšeno jen v odůvodněných případech, např. při zvýšení úrokové míry hypotéky na domě váznoucí.³

3.1.2. Ochrana nájemníků

Nájemní vztahy upravoval zákon ze dne 8. dubna 1920, č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků. Tento zákon upravoval problematiku výpovědi z nájmu (§1, odstavce 1 až 6; dále §3, 4, 5, 6 a 7), reguloval vztahy nájemní a podnájemní (§2); v §8 až 19§ byla upravena také maximální možná výše nájemného a podnájemného. Zajímavé také ovšem je uzákonění zřizování tzv. nájemních úřadů (§20 až §26 včetně). Tyto nájemní úřady plnily kontrolní, regulační a správní funkci při obecních úřadech ve větších městech, resp. ve městech s vlastním statutem nebo s počtem obyvatel nad 20 000. Zákon č. 275/1920 Sb., byl zanedlouho nahrazen zákonem č. 130/1922 Sb., ze dne 27. dubna 1922, o ochraně nájemníků. Tato novela již neobsahuje ustanovení, upravující činnost a funkce nájemních úřadů. Naopak zmiňuje situace, ve kterých bude v nájemních vztazích rozhodovat soud. Tento zákon byl také novelizován zákonem č. 44/1928 Sb., ze dne 28. března 1928, o ochraně nájemníků. V této novele jsou již více a blíže rozpracovány formy a možnosti zvyšování nájemného (§8 až §24). Jeho platnost byla předem stanovena do 31. prosince roku 1940.

3.1.3. Míra regulace dle velikosti bytu a příjmů nájemníka

Dalším prvkem vneseným do deregulace nájemného se stalo například rozlišení dle počtu místností. Zákon č. 85/1924 Sb., vyloučil z ochrany čtyř a více pokojové byty a byty v obcích do 2000 obyvatel pronajímané novému nájemci po 1. 5. 1924. Tento trend poté dále pokračoval. Následující právní úprava - zákon č. 44/1928 Sb., a nařízení č. 103/1930 Sb., dále zmenšovala okruh podléhající regulaci a zaváděla především i druhý

³ Srovnej Doležal, 2005

nosný prvek prvorepublikové deregulace nájmu - rozlišení dle příjmů nájemníka. K 30. 6. 1940 bylo zrušeno rozdělení na tzv. staré a nové domy. S uplynutím tohoto data měla dle původního plánu a dikce zákona č. 66/1936 Sb., ze dne 26. března 1936, kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče skončit veškerá regulace v oblasti nájemního bydlení.^{4,5} Podle Doležala je možné jej zároveň považovat za ukončení celého deregulačního procesu. *„Od té chvíle již v podstatě žádný další krok k liberalizaci nájemních vztahů neproběhl. Prvorepubliková ochrana nájmu se na rozdíl od té dnešní lišila ve dvou základních přístupech. Jednak bylo rozlišováno dle počtu místností a jednak byl brán v potaz roční příjem nájemce. Ač již je z dnešního hlediska znevýhodnění živiitelů rodin oproti lidem bez závazku zarážející, mělo zřejmě ve své době nějaké opodstatnění.“*⁶

Uvedené zákonné normy dokladují postupnou a pomalou snahu deregulovat nájemní vztahy tak, aby odpovídaly tržnímu prostředí a zároveň relativně dostatečně chránily práva nájemníků.

Prvorepublikoví zákonodárci mnohokrát diskutovali problematiku deregulace nájemních vztahů. Pro zajímavost uvádím zkrácený diskuzní příspěvek ze záznamu schůze Národního shromáždění⁷ ze dne 25. března dne 1925. Poslankyně Josefa Rosolová-Chleborádová zastávala deregulaci, která by dle ní vedla k podpoře bytové výstavby, což by vyřešilo její nedostatek⁸: *„Podíváme-li se na výsledky vázaného hospodářství v době válečné a vzpomeneme-li si, že vždycky, kde stát vázané hospodářství zavedl, okamžitě všechny hodnoty skoro zmizely, mohli bychom skutečně říci, že jich nebylo. Zrovna tak je tomu i u zákona o vázaném hospodářství s byty.*

⁴ Srovnej Doležal, 2005

⁵ Viz například §3, §4, §5 tohoto zákona.

⁶ Srovnej Doležal, 2005

⁷ Tento stenozáznam považuji za natolik zajímavý a pro dnešní dobu velmi inspirativní, že jsem ho zařadil do souboru příloh. V tomto ohledu stojí za zmínku také, že zřejmě skutečně platí výrok filozofa George Santayana: „Ti, kteří si nepamatují minulost, jsou odsouzeni k tomu, aby si ji zopakovali.“ Zdroj: Wikipedie – otevřená encyklopedie. Wikicitáty dostupné on-line na [www. http://cs.wikiquote.org/wiki/George_Santayana](http://cs.wikiquote.org/wiki/George_Santayana)

⁸ Josefa Rosolová - Chleborádová, kandidátka Československé národní demokracie. Členka ústavně právního a kulturního výboru. Zdroj Archiv Poslanecké sněmovny ČR, karton 97, inventární číslo 2267, dostupný on-line: www.psp.cz/eknih/1920ns/ps/rejstrik/jmenny/rb

Jestliže se ptáme, proč těch bytů u nás je takový nedostatek, když před válkou přece bylo bytů dostatek a velmi mnoho bytů prázdných, a uvážíme-li, že přece mnoho lidí ubylo, a i když si řekneme, že u nás úřady zabraly mnoho místa, spočítáme-li, co bytů přibylo, přece jen se podíváme, že nedostatek bytů je tak veliký. Tu první snahou zákonodárců mělo býti, aby co možná nejvíce bytů vystavěli a hleděli zaopatřiti byty těm, kdo jich potřebují. Zákon, který jenom jedné vrstvě dává možnost, aby uchránila svůj byt, a neohlídá se na ty, kteří bytů nemají, není dosti spravedlivý. Já se na tu věc dívám trochu jinak. Proč nezvýší se místní přídatky na příklad státním úředníkům do té míry, aby mohly býti činže více zvýšeny, a proč musí úředník, který má místní přídatky, bydlí-li v novostavbě, platiti vysoké nájemné, kdežto jiný úředník s těmitéž místními přídatky bydlí v laciném bytě, a proč nikdo se neptá toho, jenž místní přídatky zvýšeny nemá, ale platí drahý byt, odkud ty peníze bere? Šťasten jest ještě ten, kdo byt dostane. Vážení občané, já sama jsem prodělala křížovou cestu, když přišla jsem do Brna a neměla jsem bytu. Přála bych každému, aby toto prodělal, aby viděl, co to znamená hledati dnes byt. Zákon sice přikazuje, že se nesmějí byty předražovati, ale uvažte, když toho bytu není a člověk bytu potřebuje, že by opravdu zaplatil vše a dal poslední, jen aby bydlil, že se najdou vždy nepoctiví lidé, kteří toho využítokují. Domnívám se, že je potřebí hlavně dívat se na ty, kteří bytu nemají a bytu potřebují. (...) Stále se ukazuje na domácí pány, jako by byli bůhví jací boháči, kteří mohou beze všeho státu vyjítí vstříc tím, že dávají občanstvu laciné byty. Představme si, jak na příklad zdražilo se živobytí, co stálo před válkou a co stojí dnes, každý však zaplatí a mlčí. Proč se nepřinutí k tomuž, řekněme, rolnictvo, živnostnictvo? Protože to nelze. Ale toho domácího pána ten stát přinutí, aby dal laciný byt, a řekne se: tobě se zvýšil majetek. Ano, tenkrát, když ho prodává, ale každý neprodává majetek, a máme plno lidí, kteří těžce si nastrodali a ušetřili na ten domek, aby jej měli. A považme, co si koupil domácí za předválečnou činži a co si koupí dnes. (...) Praví se, že si mohou obce, země a podniky uprázdniti byty pro své zaměstnance. A teď se táži, kam půjdou ti, kteří dostanou tu výpověď? Když majitel domu vyprázdni si byt pro sebe, musí obstarati byt pro ty, kterým dává výpověď, ale těm druhým se tato povinnost neukládá. To není spravedlivé. Když musí majitel domu obstarávati náhradní byt, ať ho obstará také obec a závod, anebo ať ho neobstarává nikdo. Daně pro domácí se zvýšily, ale činže se k tomu poměrně zvýšiti nesmějí. Jestliže budeme dělati zákony, abychom uchránili vždycky jen jednu vrstvu,

jistě nebudeme rozsévati klid v občanstvu; naopak budeme míti plno nespokojenosti. Tento zákon dnes už zde nemusil býti, mohli jsme býti již mnohem dále, kdybychom byli hned s počátku tyto věci řešili radikálněji, rozumněji, a, řekněme, se stanoviska národohospodářského. (...) Já končím přáním, aby co nejdříve tento zákon mohl býti likvidován, aby vázané hospodářství se u nás neobjevilo více v žádné formě, poněvadž nepřináší státu žádného užitku, naopak velkou národohospodářskou škodu.“⁹

3.2. Situace v poválečném Československu

Osvobozené Československo v oblasti právního řádu navázalo na první republiku, tedy právní stav před mnichovským diktátem. Proto platil nadále novelizovaný rakouský občanský zákoník, ovšem právní řád začal zaznamenávat výrazné změny, které původní podstatu občanského zákoníku hodně změnily. Byly to hlavně dekrety o národní správě č. 5/1945 Sb., některá obdobná nařízení Slovenské národní rady, ale zejména znárodňovací dekrety. Vznik nového mohutného státního vlastnictví a začátky hospodářského plánování změnily podstatně celou soustavu občanskoprávních vztahů. V roce 1946 parlamentní volby vyhráli komunisté a předsedou vlády se stal Klement Gottwald. V tzv. Budovatelském programu jeho vlády bylo mimo jiné vytyčeno přijetí nové československé ústavy, která měla být postavena na poněkud jiných základech než ústava prvorepubliková. Únorový převrat roku 1948, uchopení moci jednou stranou a vyhlášení nové ústavy, tzv. Ústavy 9. května a další znárodňování vytvořilo „nutnost“ změn v oblasti občanského práva.¹⁰

Nástup totalitního režimu v roce 1948 během krátké doby prakticky zničil dlouho a pracně budované demokratické hodnoty a principy, které se i mimo jiné dotýkaly regulace nájemních vztahů. V červnu 1948 na zasedání ÚV KSČ vyhlásil Klement Gottwald nutnost zavést nový právní řád, který „by pomohl upevnit a rozvíjet výsledky politického vítězství“. Právil, že „je třeba zlikvidovat nemožný stav, kdy u nás platí zákony z doby Marie Terezie“. Tyto myšlenky se znovu objevily na IX. sjezdu KSČ

⁹ Stenoprotokol z 334. schůze Národního shromáždění Republiky československé z 20. března 1925. Citovaný dne 26.3. 2009. Dostupný z <http://www.psp.cz/eknih/1920ns/ps/stenprot/334schuz/s334002.htm>.

¹⁰ Srovnej Schelle, 1993, s. 20

v roce 1949, kde bylo konstituování nového právního řádu, vycházejícího „z dosažených revolučních výsledků,“ stanoveno jako jeden z hlavních úkolů právníků. Zároveň byly obecně formulovány požadavky, kladené na nové občanské právo. Kromě urychlení jeho vypracování se předpokládalo, že půjde o předpisy, které budou v právní formě vyjadřovat politické a hospodářské postuláty komunisty prosazované tzv. socialistické výstavby. Jednalo se o tzv. právníkou dvouletku, která byla zabezpečena z personálního hlediska jak odborně, tak i za účasti „širokých složek zástupců pracujících“. Občanský zákoník byl přijat jako zákon č. 141 Sb., 25. října 1950 s účinností od 1. ledna 1951.¹¹ Tento nový zákoník byl postaven mimo jiné na zásadách: preference a zvláštní ochrana socialistického vlastnictví, čímž se myslelo vlastnictví společenské; odstranění přednosti zájmů jednotlivců před zájmy společnosti.¹² Problematiku bydlení upravoval občanský zákoník jen rámcově. Na základě toho byla vydána řada speciálních norem, které některá ustanovení zákoníku rozváděla. Zejména to bylo nařízení ministra spravedlnosti č. 157 Sb., z 12. prosince 1950, jímž se prováděla některá ustanovení občanského zákoníku, které rozvedlo například zásady o právu stavby, placení nájemného, odpovědnosti ubytovacích podniků apod. V roce 1950 došlo ještě k nové úpravě hospodaření s byty (zákon č. 111/1950 Sb., vládní nařízení č. 172/1950 Sb., zákon č. 110/1950 Sb., a vládní nařízení č. 195/1950 Sb.).¹³

Považuji za nesmírně důležité zmínit zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, ze dne 28. dubna 1948, došlo k ustanovení aparátu práv státní správy – místních národních výborů. Prakticky jakákoliv forma manipulace s bytem podléhala ohlašovací povinnosti. Místní národní výbor dohlížel nad vším. Naprosto otřesně dnes působí například ustanovení §11, odstavec 1: „Místní národní výbor může prohlásiti za zrušené smlouvy o užívání bytů, v nichž bydlí osoby státně nespolehlivé.“ Tímto se tedy veškerá vlastnická práva právně převedla na nově vzniklé národní výbory. Následující nový regulativ - zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, doplněný zákonem č. 147/1961 Sb., a nahrazen zákonem č. 41/1964 Sb., pozměněn zákonnými předpisy č. 146/1971

¹¹ Srovnej Schelle, 1993, s. 20-21

¹² Srovnej tamtéž, s. 22

¹³ Srovnej tamtéž, s. 24

Sb., č. 49/1982 Sb., č. 367/1990 Sb., a 425/1990 Sb. Kromě posledních dvou veškeré novely upravovaly vždy výhradně postavení a pravomoci správních orgánů.

Vyhláška č. 411/1950 ministerstva práce a sociální péče, ze dne 7. června 1950, o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. květnu 1945 zavedla absolutní regulaci výše nájemného tím, že ho jednoznačně stanovovala (§3 až §6).

§ 5

(1) Nájemní sazbu stanoví okresní národní výbor v obcích:

1. do 5 000 obyvatel částkou 50 Kčs až 70 Kčs podle velikosti obce;
2. od 5 000 do 100.000 obyvatel částkou 70 Kčs až 90 Kčs podle velikosti obce;
3. nad 100 000 obyvatel částkou 90 Kčs až 100 Kčs podle velikosti obce a podle vzdálenosti domu od středu obce.

Tato vyhláška se zatím vztahovala k bytům, které byly dokončeny po roce 1945 (§1, odst. 1). O deset let poté vstoupila v platnost vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, která již nerozlišovala nemovitosti podle data dostavby. Naproti tomu rozdělovala byty do tzv. kategorií podle míry kvality a exkluzivity daného bytu (§4, ods. 1).

Lze konstatovat, že vlastníci nemovitostí byli doslova státem šikanováni a zásadním způsobem omezováni ve výkonu svých práv vůči svému majetku. Ovšem oproti násilnému znárodňování podniků a kolektivizaci, komunisté v případě vlastníků nemovitostí použili zvláštní zdlouhavou a do určité míry rafinovanou cestu. Například vyhláška č. 371/1952 Sb., ministra financí o odvádění nájemného z budov na zvláštní účty v státních spořitelnách ze dne 28.12. 1952, účinná od 1. ledna 1953 stanovovala odvádění nájemného z budov na zvláštní účty u státních spořitelen. Dále na základě zákona č. 71/1959 Sb., ze dne 19. listopadu 1959, o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku se uzákonilo opatření, na základě kterého mohl správní orgán provést rekonstrukci a jiné stavební zásahy i bez souhlasu majitele nemovitosti, a to na jeho finanční vrub. Dokonce v případě, že by výše investičních nákladů přesáhla 2/3 hodnoty nemovitosti, dojde k jejímu znárodnění.

Pro úplnost zde cituji dotčená ustanovení zákona č. 71/1959 Sb.

§1

Zvyšování životní úrovně pracujících předpokládá též soustavné zvyšování úrovně jejich bydlení. Proto současně s uskutečňováním širokého programu nové bytové výstavby je třeba za nejširší aktivní účasti všeho pracujícího lidu plně využívat a zvelebovat celý dosavadní bytový fond. Část bytového fondu je však dosud v soukromém vlastnictví, není dostatečně udržována a nevyhovuje stále se zvyšujícím požadavkům na úroveň bydlení. Poněvadž i tento majetek je součástí národního bohatství, je v zájmu celé společnosti, aby bylo o něj pečováno stejně jako o majetek národní. K dosažení tohoto účelu vytváří tento zákon nezbytné hospodářské a právní předpoklady.

§ 2

(1) Tento zákon se vztahuje na domy, které jsou ve vlastnictví fyzických osob nebo soukromých právnických osob a jsou zcela nebo převážně určeny k bydlení.

§ 3

(1) K dosažení cílů sledovaných tímto zákonem může místní národní výbor se souhlasem vlastníka domu, na který se vztahuje tento zákon (dále jen "nájemní dům"), provést jeho úpravu.

(2) Nelze-li dosáhnout souhlasu vlastníka, může výkonný orgán okresního národního výboru rozhodnout, že úpravu podle odstavce 1 lze provést bez tohoto souhlasu.

§ 4

(1) Místní národní výbor uhradí ze svých rozpočtových prostředků náklady vynaložené na úpravu.

(2) Vlastník nájemního domu je povinen místnímu národnímu výboru zaplatit náhradu za provedenou úpravu. Pro tuto pohledávku vázne na nájemním domě zástavní právo, a to v pořadí přede všemi jinými právy váznoucími na nemovitosti.

§ 5

(1) Po dobu trvání zástavního práva smí vlastník nakládat s nájemním domem jen se souhlasem výkonného orgánu okresního národního výboru. Výkonný orgán okresního národního výboru může k udělování tohoto souhlasu zmocnit výkonné orgány místních národních výborů a určit přitom rozsah tohoto oprávnění.

§ 6

(1) Převyšuje-li pohledávka na náhradu spolu s ostatními pohledávkami organizací státního socialistického sektoru zajištěnými zástavním právem na nájemním domu dvě třetiny hodnoty domu před jeho úpravou, může výkonný orgán okresního národního výboru rozhodnout, že nájemní dům spolu se stavebním pozemkem, na kterém je vystavěn, a se zahradou hraničící s tímto pozemkem, pokud patří vlastníku nájemního domu, přechází do státního socialistického vlastnictví.

3.3. Občanský zákoník z roku 1964

Již koncem padesátých let se začalo upozorňovat na to, že platný občanský zákoník „plně neodráží poměry a vztahy, které se v naší společnosti v dané etapě vývoje socialismu vytvořily“, a tak se začalo uvažovat v souvislosti s přípravou a přijetím ústavy v roce 1960 o vydání nového občanskoprávního kodexu. Ze dne 8. prosince 1960 pochází usnesení ÚV KSČ o vypracování nového občanského zákoníku, který se měl omezit na regulování majetkoprávních vztahů mezi občany, resp. rovněž mezi občany a organizacemi při uspokojování majetkových potřeb občanů. Občanský zákon z roku 1964 tak omezil předmět své úpravy pouze na společenské majetkové a osobní vztahy, které vznikaly v oblasti uspokojování osobních potřeb a jejichž subjekty byly pouze tehdejší organizace a občané, jakož i občané mezi sebou navzájem. Specifické otázky občanského práva ve vztahu k bytové problematice upravoval zákon č. 41/1964 Sb., a zákon o osobním vlastnictví k bytům č. 52/1966 Sb.¹⁴

¹⁴ Srovnej Schelle, 1993, s. 26

3.4. Právní úprava nájemních vztahů po roce 1989

Novelizace po listopadu 1989 původní občanský zákoník podstatně změnila, což mělo význam i pro samotné postavení občanského práva v současném systému právního řádu. Změny občanského práva vyplynuly z rozsáhlého procesu přebudování celého československého právního řádu, což si vynutily zásadní změny v oblasti politické i ekonomické, tj. postupný přechod k pluralitní demokracii a k tržnímu hospodářství. V soukromoprávní oblasti se pod vlivem těchto zásadních společenských přeměn ukázala potřeba provést základní změny přímo v samotném základu soukromého práva, tedy v občanském právu hmotném. Dosavadní občanský zákoník, odpovídající potřebám administrativně direktivního systému, se stal v nových společenských podmínkách po roce 1989 ve značné části nepoužitelný. Za této situace vystoupil do popředí jako základní úkol obnovit postavení, úlohu i celkový společenskoprávní význam, které občanskému právu, a tím občanskému zákoníku v podmínkách společnosti na přechodu k pluralitní demokracii a k tržnímu hospodářství v systému právního řádu vůbec, v systému soukromoprávního řádu zvláště, připadají. Zejména bylo třeba uvést do souladu občanský zákoník s Listinou základních práv a svobod. První krok v tomto směru byl učiněn přijetím novely občanského zákoníku v roce 1991 s účinností od 1. ledna 1992. Novela z roku 1991 znamenala podstatné rozšíření vymezení předmětu upravovaných společenských vztahů. Tím se občanský zákoník stal obecným základem celého soukromého práva. Novela dále znamenala výrazný posun v uplatňování základních principů občanskoprávní metody úpravy ve všech částech občanského zákoníku. Jde zejména o prohloubení uplatnění principu privátní autonomie, jmenovitě autonomie vlastníků a smluvní autonomie, upevnění principu plné náhrady, resp. nápravy jak majetkové, tak nemajetkové újmy, jakož i principu dobré víry. Novela z roku 1991 s potřebami tržního hospodářství zmodernizovala řadu základních občanskoprávních institutů, zejména je nutné poukázat na zakotvení jednotného a obecného pojmu vlastnictví, včetně jeho jednotné ochrany, jakož i na zvýraznění úlohy závazkového práva atd. I po terminologické stránce se přijatá novela občanského zákoníku vrací opět k tradičním klasickým pojmům. V důsledku zásadních změn v občanském zákoníku se občanské právo stalo opět základem soukromého práva. Novelizovaný občanský zákoník se tak zařadil mezi evropské civilní kodifikace, navazující na bohaté kodifikační tradice 18. a 19. století. Společně s přijatým

obchodním zákoníkem a řadou dalších významných právních norem přijatých v posledních dvou letech přispěl k položení základů právního státu.¹⁵

V roce 1991 tedy došlo k zásadní úpravě zákona č. 509/1991 Sb., ze dne 5. listopadu 1991, kterým se mimo jiné změnil nájemní vztah (hlava sedmá tohoto zákona). Na základě zákona č. 526/1990 Sb., o cenách se odkazuje na zvláštní předpis – Vyhlášku Ministerstva financí ČSFR ze dne 17.června 1993 o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění vyhlášek č. 30/1995 Sb., č. 274/1995 Sb., č. 86/1997 Sb., a č. 41/1999 Sb.¹⁶ Tento předpis, který nahradil starší vyhlášku č. 60/1964 Sb., se od počátku jevil jako problematický. Podle Kliky tato vyhláška byla základem pro novodobou regulaci nájemného v České republice. Podle této vyhlášky se od roku 1993 vypočítávalo nájemné.¹⁷ Níže předkládám vybrané prvky, které podle mého názoru se jeví jako velmi regulativní.

§1

Tato vyhláška stanoví způsob určení maximální výše nájemného z bytu 1) a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen "ceny služeb") a způsob sjednávání a placení nájemného a cen služeb mezi pronajímatelem a nájemcem.

§4 Rozdělení bytů do kategorií

(1) Pro určení maximální výše nájemného se byty rozdělují do čtyř kategorií podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění.

(2) Do I. kategorie se zařazují byty, v nichž jsou všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním topením a které mají základní příslušenství.

(3) Do II. kategorie se zařazují byty:

a) bez ústředního vytápění a se základním příslušenstvím,

b) s ústředním vytápěním a s částečným základním příslušenstvím.

(4) Do III. kategorie se zařazují byty:

¹⁵ Srovnej Schelle, 1993, s. 28

¹⁶ Níže a dále předkládám již jen předpisy a zákony, které se bezprostředně a zásadně dotýkají zkoumané problematiky.

¹⁷ Srovnej Klika, 2007

a) bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím,

b) s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství.

(5) Do IV. kategorie se zařazují byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství.

(6) Byty se společným základním příslušenstvím se zařazují do II. kategorie, jsou-li ústředně vytápěny, nebo do IV. kategorie, nejsou-li ústředně vytápěny.

§5 Maximální základní nájemné

(1) Výše maximálního základního nájemného se určí násobkem podlahové plochy bytu a maximální ceny základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy uvedené pro příslušnou kategorii v bodu 1 přílohy, která je součástí této vyhlášky.

(2) Maximální cena nájemného za 1 m² podlahové plochy pro příslušnou kategorii zahrnuje i nájemné ze základního vybavení koupelny, popřípadě koupelnového nebo sprchového koutu, splachovacího záchodu, ze zařízení pro rozvod vody a odvod odpadních vod a pro rozvod elektrické energie a plynu.

§7 Úprava základního nájemného

Maximální základní nájemné podle §5 a §5a a věcně usměrňované základní nájemné podle §6 (dále jen "základní nájemné") se upraví podle §8 až 10.

§8 Úprava základního nájemného pro nižší kvalitu bytu

Základní nájemné se pro nižší kvalitu bytu sníží nejméně takto:

a) není-li v bytě zaveden plyn ani rozvod elektřiny na vaření, o 5 %;

b) je-li koupelna vybavena základním vybavením podle §3 odst. 3 částečně, nebo je-li vybavena zařízením na ohřívání vody pouze na pevná paliva, nebo není-li takovým zařízením vybavena, o 3 %;

c) je-li koupelnový nebo sprchový kout v obytné místnosti nebo kuchyni, o 5 %;

d) je-li u bytů I. a II. kategorie základní příslušenství mimo byt, o 5 %;

e) je-li u bytů I. a II. kategorie část základního příslušenství mimo byt, o 3 %;

f) u bytů suterénních pod prvním nadzemním podlažím, o 10 %;

g) u bytů v pátém a vyšším nadzemním podlaží, v domech bez výtahu

1. s ústředním vytápěním, o 5 %;

- 2. s vytápěním na pevná nebo kapalná paliva se zdrojem umístěným v bytě, o 10 %;
- h) u bytů, které mají obytné místnosti vyšší než 3,40 m o 5 %.

Pozn.: §9 se vztahuje na obce s počtem obyvatel od 1000.

§11 Ceny služeb

(1) V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Jsou to ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, popřípadě další služby, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodne.

Příloha k vyhlášce č. 176/1993 Sb.

Maximální základní nájemné a věcně usměrňované základní nájemné a maximální nájemné za vybavení bytu

- 1. Maximální měsíční nájemné za 1 m² podlahové plochy podle §5 vyhlášky činí v bytě
- I. kategorie 6,- Kč,
- II. kategorie 4,50 Kč,
- III. kategorie 3,50 Kč,
- IV. kategorie 2,50 Kč.

Nález Ústavního soudu č. 231/2000 ze dne 21. června 2000

V roce 2000 ústavní soud rozhodl nálezem ústavního soudu, že výše uvedená vyhláška se neshoduje s jinými zákony a proto Ústavní soud rozhodl dne 21. června 2000 v plénu o návrhu skupiny senátorů na zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, takto:

Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, se zrušuje dnem 31.12.2001.¹⁸

S tímto odůvodněním:

Skupina 14 senátorů Senátu Parlamentu ČR podala s poukazem na čl. 87 odst. 1 písm. b) Ústavy ČR ve spojení s ustanovením § 64 odst. 2 písm. b) zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, návrh na zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, v němž uvádí, že Ministerstvo financí České republiky vydalo dne 17. června 1993 vyhlášku o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen "o nájemném z bytu"). Dne 29. června 1993 nabyla tato vyhláška platnosti publikací ve Sbírce zákonů pod č. 176/1993 Sb. Dnem 1. července 1993 nabyla účinnosti ustanovení § 2 odst. 1 písm. c), odst. 2 a 3, § 6 a § 16 odst. 1 písm. b) a rovněž § 8 a § 10 pro úpravu nájemného podle § 6 a § 16 odst. 1 písm. b). Ostatní ustanovení této vyhlášky nabyly účinnosti dnem 1. ledna 1994. K dnešnímu dni byla vyhláška č. 176/1993 Sb. přímo novelizována čtyřmi novelami, a to vyhláškami Ministerstva financí č. 30/1995 Sb., č. 274/1995 Sb., č. 86/1997 Sb., a č. 41/1999 Sb. Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., byla vydána na základě zákonného zmocnění, obsaženého v ustanovení § 20 odst. 1 písm. a) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Ustanovení § 20 zákona č. 526/1990 Sb., zmocňující ministerstvo financí k vydávání prováděcích předpisů, bylo z tohoto zákona vypuštěno novelou - zákonem č. 135/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, a mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. Zákon č. 135/1994 Sb., s účinností od 29. června 1994 zrušil § 20 zákona č. 526/1990 Sb., a to bez výslovného určení jiného ustanovení v právním řádu ČR, na základě něhož by byly vydávány a novelizovány nové nebo již platné a účinné prováděcí předpisy, tedy i vyhláška č. 176/1993 Sb., vydaná na základě vypuštěného ustanovení § 20 zákona č. 526/1990 Sb. Zákon č. 135/1994 Sb., ve svých přechodných ustanoveních problematiku

¹⁸ Citováno dle Kliky, 2007

derogace podzákoných právních norem výslovně neřeší. Tato právní úprava může mít za následek logickou interpretaci, že zrušením normy vyšší právní síly dochází ke zrušení normy nižší právní síly. Přejít z mocnějšího ustanovení k vydávání obecně závazných právních předpisů v oblasti cen by bylo možné dovodit až z ustanovení vyhlášky Ministerstva financí č. 30/1995 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 176/1993 Sb., které odkazují na zmocňující ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 265/1991 Sb. Zmocňující ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 265/1991 Sb., bylo novelizováno zákonem č. 135/1994 Sb. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o zmocnění, které je nekonkrétní a výslovně neřeší přechod vyhlášky č. 176/1993 Sb., pod režim zákona č. 265/1991 Sb., nelze z tohoto zmocnění dovozovat automatické podřazení vyhlášky č. 176/1993 Sb., pod právní režim zákona č. 265/1991 Sb. V neposlední řadě je nutné konstatovat, že z obsahového hlediska se jedná o zmocnění, které není obsahově totožné se zmocňujícím ustanovením § 20 zákona č. 526/1990 Sb. Zmocňující ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 265/1991 Sb., ve smyslu změn, provedených zákonem č. 135/1994 Sb., nespĺňuje základní podmínky právního státu a právní jistoty, neboť toto zmocnění je obecné a paušální, čímž je v přímém rozporu s ustanovením článku 79 odst. 3 Ústavy ČR. Článek 79 odst. 3 Ústavy ČR je třeba interpretovat restriktivně, což znamená, že zmocnění k vydávání podzákoných právních předpisů musí být konkrétní, jednoznačné a jasné. Z tohoto důvodu je neústavní i vyhláška č. 176/1993 Sb., neboť nemá oporu ve výslovném zákonném zmocnění. Tím odporuje principu (který opakovaně judikoval i Ústavní soud ČR), že povinnosti lze stanovit pouze na základě zákona, v jeho mezích a v případě podzákoných právních předpisů pouze na základě výslovného zákonného zmocnění. Zákon č. 265/1991 Sb., v platném znění, upravuje pouze působnost vymezených orgánů ČR v oblasti cen a taxativně stanoví okruh společenských vztahů, ve kterých tyto orgány musí vykonávat svoje pravomoci. Zákon č. 265/1991 Sb., ve znění zákona č. 135/1994 Sb., pouze konkretizuje působnost orgánů v oblasti cen, nestanoví však pravomoc těchto orgánů v oblasti cen. S ohledem na výše uvedené skutečnosti bylo tehdy možné stav interpretovat následujícími způsoby: 1. Zákon č. 135/1994 Sb., mlčky derogoval vyhlášku č. 176/1993 Sb., přičemž každá novelizace této vyhlášky v budoucnosti je neúčinná. Při této interpretaci je nutné konstatovat, že pro účely právní jistoty je nutné, aby derogační klauzule jednoznačně stanovila, které právní předpisy byly zrušeny, nebo 2. zákon č. 135/1994 Sb., podřadil vyhlášku č.

176/1993 Sb., pod zákon č. 265/1991 Sb. V tomto případě lze však namítnout, že k tomuto podřazení došlo legislativně vadným a neústavním způsobem (viz argumentace uvedená výše), nebo 3. zákon č. 135/1994 Sb., podřadil pod zákon č. 265/1991 Sb., pouze vyhlášky, které nabyly platnosti po účinnosti zákona č. 135/1994 Sb., (např. vyhláška č. 30/1995 Sb., vyhláška č. 274/1995 Sb., vyhláška č. 86/1997 Sb., vyhláška č. 41/1999 Sb.). Z formálně právního hlediska tedy není zřejmé, zda-li je vyhláška č. 176/1993 Sb., právně účinná a v jakém rozsahu. Skupina senátorů zastává právní názor, že protiústavnost vyhlášky č. 176/1993 Sb., vyplývá již z jejího vztahu k zákonu. Již z tohoto důvodu by měl Ústavní soud ČR tuto vyhlášku zrušit (přiměřeně ustanovení § 68 odst. 2 zákona č. 182/1993 Sb.). Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., stanoví způsob určení maximální výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob sjednávání a placení nájemného a cen služeb mezi pronajímatelem a nájemcem, v ustanovení § 2 vymezuje byty, na které se nevztahuje, čímž tak celou skupinu bytů na byty s regulací nájemného a bez regulace nájemného rozšiřuje a dále stanoví způsob určení maximální výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu pro byty s regulací nájemného. V rámci této skupiny bytů rozlišuje byty s maximálním základním nájemným a byty s věcně usměrňovaným nájemným.¹⁹

Cenový výměr Ministerstva financí České republiky č. 1/2002²⁰

Po zrušení zákona č. 176/1993 byl přijat cenový výměr, který z velké části tento zákon kopíroval.

3.5. Nájem bytu

1. Od 1. ledna 2002 do 30. června 2002 je maximálním měsíčním nájemným v bytě včetně bytu v rodinném domě (dále jen "v bytě"), ve kterém bylo k 31. prosinci 2001 nájemné regulováno maximální cenou podle vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z

¹⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 21. 6. 2000, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu č. 93/2000 USn., který se vztahoval *K návrhu na zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů* práva.

²⁰ Citováno dle Kliky, 2007

bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, nájemné platné k 31. prosinci 2001 s případnými úpravami podle bodu 5 až 7.

2. S účinností od 1. července 2002 se maximální základní měsíční nájemné v bytě uvedeném v bodě 1 stanoví jako součin podlahové plochy bytu a maximálního základního měsíčního nájemného v obci za 1 m² pro příslušnou kategorii bytu podle bodu 3. Maximální základní měsíční nájemné v bytě zahrnuje i nájemné za základní vybavení koupelny, popřípadě koupelnového nebo sprchového koutu a splachovacího záchodu.

Výměr Ministerstva financí České republiky č. 2/2002

Následně byl vládou přijat výměr MF ČR č. 2/2002, kterým se stanovil koeficient růstu nájemného z bytu vyjadřující míru inflace cen stavebních prací. Ministerstvo financí podle § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách stanoví: koeficient růstu nájemného vyjadřující průměrné měsíční tempo růstu úhrnného indexu cen stavebních prací v předchozím roce K_i činí 1,04. V této výši platí pro období od 1. července 2002 do 31. prosince 2002 pro stanovení maximálního základního měsíčního nájemného v obci za 1 m² podlahové plochy bytu způsobem podle bodu 3. položky č. 5 oddílu A. části I. výměru MF č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Výměr nabývá účinnosti dnem 1. března 2002.

Nález ústavního soudu č. 528/2002 ze dne 20. listopadu 2002

Ústavní soud rozhodl dne 20. listopadu 2002 v plénu o návrhu skupiny senátorů Senátu Parlamentu České republiky na zrušení § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a na zrušení výměru Ministerstva financí č. 06/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr Ministerstva financí č. 01/2002, a o návrhu Veřejného ochránce práv JUDr. Otakara Motejla na zrušení položek č. 5 a č. 6 části I. oddílu A a položky č. 9 části II. výměru Ministerstva financí č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, takto:

Návrh na zrušení § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, se zamítá. Výměr MF č. 06/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a

mění výměr MF č. 01/2002, se zrušuje. Řízení o návrhu na zrušení ustanovení položky č. 5 a položky č. 6 části I. oddílu A a položky č. 9 části II. výměru MF č.01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, se zastavuje.

Nařízení vlády č. 567/2002 Sb., ze dne 19. prosince 2002 kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů. Vláda nařizuje podle § 9 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách:

§1

Nájemné z bytu, které bylo ke dni 17. prosince 2002 regulováno maximální cenou, a nájemné z takového bytu, jehož výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jehož financování se podílely veřejné prostředky, nelze po dobu 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení zvyšovat.

§ 2

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení.

Nález Ústavního soudu 84/2003 ze dne 19.3.2003

Ústavní soud rozhodl dne 19. března 2003 v plénu o návrhu skupiny senátorů na zrušení nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů, a na uložení zákazu vládě České republiky pokračovat v zásazích do oblasti cen nájemného z bytu prostřednictvím vydávání vlastních právních předpisů takto:

I. Nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů, se zrušuje dnem vyhlášení nálezu ve Sbírce zákonů.

II. Návrh, aby vládě České republiky bylo zakázáno pokračovat v zásazích do oblasti cen nájemného z bytů vydáváním vlastních právních předpisů, se odmítá.

Tímto nálezem skončila všechna rozhodnutí ČR ohledně regulace nájemného až do roku 2007.²¹

²¹ Citováno dle Kliky, 2007

3.5.1. Polistopadová deregulace z ekonomického pohledu

Deregulace a ústup státu z ekonomiky byly jedním ze základních kroků ekonomických reforem po pádu komunismu. V centrálně plánovaném systému byl jen minimální prostor pro soukromou iniciativu a nezávislé rozhodování jednotlivých subjektů. Pokud měla vzniknout plnohodnotná tržní ekonomika, tak bylo nutné síly uvnitř hospodářství uvolnit. Již v roce 1990 byly uskutečněny první změny v právním rámci – byly přijaty zákony o soukromém podnikání, které v praxi konstatovaly, že soukromé podnikání již není trestné. V centru transformačního procesu byla cenová liberalizace. Pro fungování trhů bylo nezbytné, aby ceny subjektům poskytovaly relevantní informace. Od 1. ledna bylo liberalizováno 85 % cen. Ceny na liberalizaci reagovaly prudkým vzestupem, čímž se projevila potlačená inflace z předchozího období. Politicky to bylo nepopulární opatření, ale bez jeho uskutečnění by se prakticky nedalo podnikat a tržní mechanismus by nemohl fungovat. Deregulace cen navíc rozhodně nebyla úplná. V úvodní fázi transformace byla navíc zavedena například regulace mezd, která s přestávkami fungovala až do roku 1995. Vlastnická práva byla v době diktatury zcela pošlapána a vládnoucí ideologie si přímo zakládala na volném přístupu k soukromému vlastnictví. Soukromý majetek mohl být kdykoliv ovládnut státem. Na konci roku 1990 byly proto zahájeny restituční procesy – původním majitelům byl navrácen majetek, který stát neprávem zabavil v době diktatury. Na toto téma byly vedeny diskuse a nakonec bylo rozhodnuto, že navracet se bude majetek zabavený až po komunistickém puči v roce 1948 a že se navrácení majetku bude vztahovat jen na československé občany a ve speciálních případech církve. Ochrana vlastnických práv byla zakotvena v ústavě i zákonech, nicméně praxe byla problematická. Problémy se vyskytovaly například v bankrotové nebo zástavní legislativě a praxi, které vlastně znemožňovaly věřitelům domoci se účinně svých práv. Na druhé straně bychom tímto vývojem neměli být zaskočení, protože po 50 letech nerespektování vlastnických práv je obtížně představitelné, že jejich vynucování bude okamžitě dokonalé. Zvláště pokud v zemi nebyli soudci, advokáti a ani zákonodárci, kteří by měli zkušenost s fungováním tržního hospodářství a soukromého sektoru. V řadě oblastí ekonomiky deregulace proběhly, nicméně v průběhu devadesátých let 20. století se regulace opět zvyšovala a deregulační procesy

zejména v segmentech ekonomiky, týkající se nájemních vztahů, nebyly dokončeny. Jako problematická se jevila i realizace ochrany vlastnických práv.²²

V devadesátých letech z celkového bytového fondu v ČR připadalo 40 % na rodinné domky, 20 % na bytová družstva, 30 % na obecní nájemné domy a 10 % na nájemní domy v soukromém vlastnictví. V roce 1992 bylo maximální nájemné zvýšeno o 100 %. V lednu 1994 bylo zvýšeno o dalších 40 %. Ze státního rozpočtu nebyly poskytovány žádné dotace na správu a provoz nájemních domů, takže obce mohly své byty dotovat pouze z vlastních rozpočtů. V polovině devadesátých let tehdejší úroveň regulovaného nájemného postačovala ke krytí nákladů na běžnou údržbu, opravy a správu (kromě dlouhodobě zanedbané údržby), i ke krytí odpisů na prostou reprodukci. Již tehdy ovšem majitelé domů požadovali až pětinasobné zvýšení tehdejšího nájemného.²³

Podle Holmana při posuzování regulace nájemného musíme vycházet ze dvou základních tezí.

Bydlení je zboží (služba) jako každé jiné. Je to soukromý statek (nikoli veřejný statek), za nějž musí občan platit a který získává na bázi dvoustranné smlouvy. Není možné vycházet z falešné představy, že bydlení je „sociálním právem“. Dále není nárokem občana vůči společnosti a není součástí státní sociální péče.

Bydlení má ovšem zároveň oproti jiným statkům jisté zvláštnosti: jednak je jedním ze statků základní potřeby (a jednak se v krátkodobém horizontu vyznačuje na straně poptávky podstatně nižší možností nahrazení (substituce) jinými statky, a na straně nabídky pomalejší reakcí nabídky na zvýšení své ceny. Na straně poptávky existují totiž velké časové a další náklady, spojené se směnou bytů a se stěhováním do jiného prostředí a na straně nabídky se zase projevují dlouhé lhůty výstavby.

Holman tedy zdůrazňuje to, že deregulace nájemného je žádoucí. Avšak by neměla být náhlá, nýbrž postupná a rozložená do delšího období. Trh bydlení je totiž krátkodobě (a do značné míry i střednědobě) nepružným trhem samou svou podstatou.

²² Srovnej Zbořilová, Žídek, 2005, s. 15 - 17

²³ Srovnej Holman, 1995, s. 15

Již od počátku 90. let 20. století po vlně restitucí narůstalo napětí mezi nájemníky a majiteli domů. Celou situaci například umocňoval fakt, že nájemné se značně lišilo od ostatních cen, souvisejících s bydlením.

Cenová regulace byla také zavedena na položky související s bydlením (voda, plyn, elektřina apod.), avšak tyto ceny rostou daleko rychleji. V důsledku toho vývoje se trvale snižuje podíl čistého nájemného na celkových nákladech na bydlení. Sociální důsledky jsou známy: majitelé domů se snaží nalézt cesty, jak buď přeměnit bytové prostory v nebytové, nebo „vyexpedovat“ dosavadní nájemníky a nahradit je novými, u nichž by bylo možno uplatnit smluvní formu nájemného. Nebezpečí narůstajících konfliktů mezi nájemníky a majiteli bytů je v celku za této situace zřejmé. Nájem v soukromě vlastněném domě se stal evidentně nejméně populární, ba dokonce velice obávanou formou bydlení. Empirické důkazy dodá libovolný občan bydlící v takovém bytě, pokud se jej snaží vyměnit třeba i za menší. Jakmile potenciální zájemce o směnu zjistil, že by měl jít do bytu v soukromě vlastněném domě, ztratil o směnu zájem, ačkoliv jinak se mu nabízený byt velice líbil. Šrein proto uvádí, že liberalizace nájemného sice usnadní situaci majitelům a umožní jim věnovat více prostředků na opravy a údržbu, nelze však očekávat, že by právě toto byl hlavní směr stimulace nové bytové výstavby, jejíž těžiště nemůže být v našich podmínkách jinde nežli ve výstavbě bytových vícepodlažních domů (kromě menších sídel).²⁴

4. Deregulace nájemních vztahů v podmínkách konkrétních subjektů

4.1. Důsledky a dopady průběžné deregulace na nájemce

Podle Sunegy k nejvýraznějšímu růstu zatížení českých domácností žijících v nájemním sektoru bydlení výdaji na bydlení došlo v letech 1991 až 1993 a 1997 až 1999. Nově bychom mohli doplnit, že k dalšímu zatěžování dochází od roku 2006.

²⁴ Srovnej Šrein, 1995, s. 23-24

Domácnosti důchodců, domácnosti jednotlivců (zejména žen), neúplné rodiny a úplné rodiny bez ekonomicky aktivního přednosty představovaly v průběhu celého sledovaného období výdaji na bydlení nejzatíženější skupiny populace (na bydlení vydávaly v průměru největší část svých příjmů). Zejména v případě domácností jednotlivců a důchodců však bylo prokázáno, že vysoká míra zatížení výdaji na bydlení je často důsledkem nadspotřeby bydlení, tj. skutečnosti, že tyto domácnosti často žijí v příliš velkých bytech.

Za předpokladu, že by byly vytvořeny vhodné podmínky umožňující těmto domácnostem racionalizovat svou spotřebu bydlení, zmizel by do značné míry i problém s nedostupností stávajícího nájemního bydlení. U neúplných rodin s dětmi, které vydávají na bydlení rovněž relativně velkou část příjmů, se jev nadspotřeby bydlení vyskytuje překvapivě zřídka. Bylo rovněž zjištěno, že v průběhu 90. let došlo k prohloubení rozdílu v míře zatížení příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností výdaji na bydlení a prohloubila se závislost mezi velikostí bydliště a zatížením domácností výdaji na bydlení (domácnosti z větších obcí vydají na bydlení v průměru větší část příjmů než domácnosti z obcí s menším počtem obyvatel). V neposlední řadě bylo prokázáno, že mladé domácnosti (s přednostou ve věku do 24 let) patří po domácnostech seniorů mezi výdaji na bydlení nejvíce zatíženou skupinu populace.²⁵ K této problematice pro bližší ilustraci přikládám tabulku č. 1. Tabulka potvrzuje výsadní postavení domácností důchodců (tj. domácností s člověkem ve věku nad 65 let), mezi nimiž se ve všech letech sledovaného období vyskytuje nejvyšší podíl domácností s mírou zatížení vyšší než 25 %. Současně je z ní patrná skutečnost, že nejmladší věková kategorie domácností (tj. domácnosti s člověkem ve věku 18 – 24 let) představuje třetí nejzatíženější skupinu domácností (podle hodnot neupravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení).

²⁵ Srovnej Sunega, 2003, s. 26

Tab. č. 1²⁶

Podíly domácností nájemního sektoru bydlení s mírou zatížení vyšší než 25 % podle věku přednosti domácnosti												
Věk přednosti	Podíly domácností s neupravenou mírou zatížení větší než 25 % (v %)						Podíly domácností s upravenou ^{*)} mírou zatížení větší než 25 % (v %)					
	1991	1993	1995	1997	1999	2001	1991	1993	1995	1997	1999	2001
18-24 let	1,5	4,2	12,0	14,3	16,5	23,8	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0
25-34 let	0,7	2,6	2,6	5,6	13,0	13,5	0,0	0,5	0,3	0,0	0,8	1,5
35-44 let	0,2	1,0	1,9	4,3	9,9	12,2	0,0	0,0	0,0	0,4	1,4	1,6
45-54 let	0,8	6,0	4,8	7,1	11,8	13,4	0,0	0,4	0,0	0,8	0,9	1,0
55-64 let	4,9	21,4	16,5	12,8	29,8	30,4	0,4	9,7	5,8	5,6	12,0	16,5
65 a více	7,7	27,2	26,8	30,7	48,5	51,3	0,8	17,7	11,0	15,2	32,0	31,5

*) Upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení po zohlednění všech úprav.

Vezmeme-li v úvahu hodnoty upravené míry zatížení, pak problém s dostupností bydlení pro tuto skupinu domácností prakticky mizí, což je však do značné míry způsobeno navýšením příjmů těchto domácností o příjmy ze sektoru šedé ekonomiky. Naopak problém nadspotřeby bydlení v jejich případě, na rozdíl od domácností důchodců, nahraje prakticky žádnou roli. V případě domácností s člověkem ve věku nad 65 let má na výrazné snížení hodnot neupravené míry zatížení vliv zejména zohlednění nadspotřeby bydlení (Sunega předpokládá, že tyto domácnosti se nepodílí na příjmech ze sektoru šedé ekonomiky).²⁷

²⁶ Zdroj: Sunega, 2003, s. 26

²⁷ Srovnej Sunega, 2003, s. 26

4.1.1. Bytová politika v sociálních aspektech

Od roku 1989 přijímalo Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR řadu různých opatření, která měla napomáhat domácnostem finančně zvládat změnu proporcí v jejich vydáních. Docházelo totiž postupně k takovým změnám cenových relací v důsledku cenové liberalizace, které vedly k významnému nárůstu výdajů domácností souvisejících s bydlením. Zatímco v roce 1990 vydával v průměru 1 člen zaměstnanecké domácnosti na bydlení vč. vody a energií 9,3 % (domácnosti důchodců 12,7 %) ze svých celkových výdajů, v roce 2006 již tento podíl činil 16,6 % resp. 26,3 %. Stát tedy prostřednictvím různých sociálních intervencí začal pomáhat občanům, kteří se při zajišťování standardního bydlení nemohou obejít bez jeho pomoci. Zákonem o životním minimu byla stanovena společensky uznaná hranice minimálních příjmů, pod níž nastává stav hmotné nouze. Životním minimem jako základní minimální příjmovou kategorií byla vymezena základna i pro oblast bydlení, od níž se odvozovala pomoc státu osobám resp. domácnostem, které nemohly své základní bytové potřeby hradit plně z vlastních příjmů. Tato pomoc byla postupně realizována dvěma zákonnými systémy, nejdříve – od roku 1991 pouze systémem fakultativních dávek sociální potřeby, který byl počínaje rokem 1996 doplněn systémem nárokových dávek státní sociální podpory. Až do konce roku 2006 bylo životní minimum dvousložkové, tj. stanovilo hranici hmotné nouze občana resp. domácnosti pro nezbytné náklady na zajištění výživy a ostatních osobních potřeb a nezbytné náklady na domácnost (tj. především na bydlení). Vzhledem k tomu, že náklady na bydlení začaly postupně narůstat, vyvstala potřeba již zmíněné potřeby chudším občanům v rámci solidarity posilovat jejich zdroje příjmů nad rámec dávek sociální potřeby. Proto ještě před již zmíněným přijetím systému dávek státní sociální podpory byl od roku 1994 do konce roku 1995 poskytován tzv. příspěvek na nájemné jako reakce na skokové zvýšení nájemného, následně pak od roku 1998 do roku 2000 v souvislosti se skokovým zvýšením cen tepelné energie tzv. příspěvek na teplo a znovu v tomto období pro domácnosti v bytech s regulovaným nájemným po výraznějším zvýšení tohoto nájemného tzv. příspěvek na nájemné.²⁸

²⁸ Srovnej Holánová, 2009, s. 7

Všechny tyto dávky vycházely z hlediska nároku i výpočtu dávky ze životního minima resp. té jeho části, která plošně vymezovala výši nezbytných nákladů na bydlení. Životní minimum v obou jeho složkách bylo jednotné pro celé území státu. I když se pravidelně každoročně životní minimum v jeho obou složkách valorizovalo, a to diferencovaně podle skutečného nárůstu cen jeho jednotlivých položek, nejen postupná regionální diferenciací nákladů na bydlení v důsledku změn forem cenové regulace (přechod z limitních cen na věcně usměrňované resp. tržní) vedla k tomu, že Ministerstvo práce a sociálních věcí přistoupilo k zásadním konstrukčním změnám určujícím pomoc státu občanům (domácnostem) v oblasti bydlení. Změnou konstrukce životního minima od 1. 1. 2007 byla vyloučena ze životního minima ta jeho část, která vymezovala výši nákladů k zajištění nezbytných nákladů na bydlení a pravidla pro sociální ochranu v této oblasti a pro zohledňování skutečných nákladů na bydlení byla nahrazena novými dvěma dávkami, a to příspěvkem na bydlení ze systému dávek státní sociální podpory a doplatkem na bydlení ze systému pomoci v hmotné nouzi. Nově konstruovaný příspěvek na bydlení vychází ze zásady, že každá osoba či domácnost může na bydlení vynaložit určitou část svých příjmů. Za sociálně únosné se považuje, aby osoba či domácnost vynakládala na náklady spojené s bydlením 30 %, v Praze 35 % svých příjmů. Podmínky pro příspěvek na bydlení jsou konstruovány tak, aby nedošlo u sociálně slabších skupin osob ke ztrátě bydlení, ale zároveň aby motivovaly uživatele bytů zajistit si příjem vlastní prací, a tím i bydlení na odpovídající úrovni. Současně byly stanoveny zákonem tzv. normativní náklady na bydlení jako průměrné náklady na bydlení pro příslušný počet osob v domácnosti a příslušnou velikost obce. Tyto normativní náklady jsou horní hranicí přiměřených nákladů na byty odvozené od průměrné částky nájemného (v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu) a náklady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tzv. náklady za úklid společných prostor v domě, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, revize domovních rozvodů, čištění komínů atd.).²⁹

²⁹ Srovnej Srovnej Holánová, 2009, s. 7-8

Pro družstevní byty a byty vlastníků zahrnují srovnatelné náklady, které vycházejí z propočtů tzv. imputovaného nájemného, a náklady na drobné opravy a údržbu. Dále u všech typů bydlení jsou do normativních nákladů zahrnuty ceny služeb a energií propočítané podle průměrné spotřeby na počet osob v domácnosti. Normativní náklady na bydlení jsou propočítány na přiměřené velikosti bytů pro patřičný počet osob v nich trvale bydlících. Stanovení normativních nákladů podle velikosti obcí vyplynulo z potřeby promítnout do této dávky regionální rozdíly skutečných nákladů na bydlení. Pro stanovení nároku na příspěvek na bydlení a jeho výši zákon obsahuje taxativně vymezené pevné částky normativních nákladů, nákladů srovnatelných s nájemným a částek, které se započítávají za pevná paliva pro rok 2007. Protože konkrétní výše těchto částek vychází z průměrných výší nájmu platných pro daný kalendářní rok a z vývoje cen energií a služeb spojených s bydlením, jsou tyto částky platné pouze pro jeden kalendářní rok a vždy k 1. lednu následujícího kalendářního roku jsou upraveny nařízením vlády podle předpokládaného vývoje cen sledovaných komodit opět na příslušný kalendářní rok. Doplatek na bydlení ze systému pomoci v hmotné nouzi znamená individuální řešení, které vedle příjmů domácnosti reaguje také na místní reálné náklady na bydlení. O doplatku na bydlení rozhodují pověřené obce (příp. úřady jednotlivých městských částí). Obec může v případě potřeby nabídnout osobám v hmotné nouzi méně nákladné bydlení. Rovněž lze využít při řešení bydlení osob s nedostatečnými příjmy požadavek na zvýšení jejich příjmu jejich účastí na práci organizované obcí, a to především v těch situacích, kdy obec nemá k dispozici méně nákladné formy bydlení. Přijatá opatření se vztahují na občany resp. domácnosti bydlící ve všech formách bydlení stejně jako tomu bylo do roku 2006 (s výjimkou dočasně platných tzv. příspěvků na nájemné a příspěvků na teplo, které se vztahovaly pouze na domácnosti v bytech s regulovaným nájemným nebo dálkovým vytápěním bytu). Nová konstrukce životního minima a upravený systém dávek státní sociální podpory i dávek pomoci v hmotné nouzi nelze s ohledem na jeho krátkou účinnost plně vyhodnotit.³⁰

³⁰ Srovnej Holánová, 2009, s. 8

Avšak přijatá opatření v oblasti sociálních dávek při spolupůsobení změn v oblasti zaměstnanosti a daní podle dostupných dat za 1.–3. čtvrtletí 2007 ukazují, že se posiluje adresnost uvedených sociálních dávek. I když se ve srovnání se stejným obdobím roku 2006 výrazně snížil počet příjemců příspěvku na bydlení, a to především v důsledku růstu peněžních příjmů domácností, průměrná výše příspěvku na bydlení ve stejném porovnání vzrostla nominálně o 36 % (reálně o 33,1 %) na 1111 Kč měsíčně. Byl vyplácen měsíčně v průměru cca 123 tisícům domácností, největší četnost byla v Moravskoslezském a nejnižší v Plzeňském kraji. Pokud jde o doplatek na bydlení, byl za toto období vyplácen obcemi více než 26 tisícům domácností. Pro rok 2008 se sociální opatření týkající bydlení realizovala již zmíněnou úpravou částek rozhodných pro výpočet příspěvku na bydlení. Jiná opatření týkající se kompetence Ministerstva práce a sociálních věcí ČR v dávkových systémech, která by byla směřována k posílení příjmové dostatečnosti domácností ve vztahu k růstu nákladů na bydlení, připravována nejsou. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR je však spolupředkladatelem návrhu věcného záměru zákona o sociálním bydlení, jehož garantem je Ministerstvo pro místní rozvoj. Přestože Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR v podstatě od počátků ekonomické transformace upozorňovalo na to, že tzv. „sociální bydlení“ je opomíjenou oblastí a v podstatě bylo za sociální bydlení považováno pouze tzv. podporované bydlení, tj. bydlení v ústavech sociální péče – domovech důchodců, domovech – penziencech, domovech na půl cesty apod., nebylo nikdy definováno a specifikováno a výklad tohoto pojmu byl značně mlhavý. V prvních letech ekonomické transformace, kdy náklady domácností na bydlení byly poměrně nízké, potřeba řešení formou sociálního bydlení nebyla tak naléhavá. Postupně však začala narůstat tak, jak se začaly zvětšovat rozdíly v úrovni příjmů domácností, měnit struktura spotřebního koše domácností směrem k posilování výdajů na bydlení, jak se formovala nabídka na trhu s byty a vyvíjela se demografická struktura obyvatelstva.³¹

³¹ Srovnej Holánová, 2009, s. 8

V Programovém prohlášení současné vlády je však již sociální bydlení vymezeno jako jeden z jejích cílů (07.29) ve formě „zpřesnění definice a vymezení podpory v oblasti sociálního bydlení a rozšíření finanční podpory obcí v oblasti sociálního bydlení s důrazem na odpovědnosti obcí“. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR se tedy nebránilo návrhu být spolupředkladatelem zákona o sociálním bydlení, a proto s vědomím všech různých přijímaných opatření v oblasti bydlení, a to nejen z hlediska své působnosti, ale i s přihlédnutím k různým přístupům vyspělých států navrhlo vymezení cílové skupiny osob, které by měly a mohly být uživateli sociálního bydlení. Jde o osoby, které nejsou schopné si z důvodů svých nedostatečných příjmů opatřit bydlení za tržních podmínek nebo jsou kromě příjmové situace znevýhodněné v přístupu k bydlení též z dalších důvodů. Dosavadní náměty a návrhy jsou takové, že pro zařazení do cílové skupiny by měl být zkoumán příjem osoby event. včetně společně posuzovaných osob, a pokud by se nalézal v tzv. pásmu příjmové chudoby podle principů zákona o pomoci v hmotné nouzi, pak osoby pobírající dávky v hmotné nouzi by patřily automaticky do cílové skupiny. Dále by do ní patřily i ty osoby, u nichž bude rozhodný příjem sice vyšší, ale současně budou vykazovat další ztížené podmínky pro dostupnost bydlení. Pro vlastní vymezení cílové skupiny by měly být tyto hranice stanoveny zákonem jako násobky průměrné mzdy za národní hospodářství v daném období s tím, že za splnění příjmového hlediska bude považováno opakované poskytování dávek pomoci v hmotné nouzi. Pro prokazování ztížených podmínek by se uznávaly handicap zdravotní a sociální. Mezi zdravotní handicap by se počítaly: snížená soběstačnost vyžadující stavební úpravu nebo výstavbu bezbariérového bydlení a snížená soběstačnost vyžadující podporu v samostatném bydlení v podobě přítomnosti nebo dosažitelnosti sociálních služeb (nikoli však pobytových).³² Za sociální handicap pak ohrožení sociálním vyloučením nebo sociální vyloučení v důsledku nepříznivé sociální situace, tj. z důvodů oslabení nebo ztráty schopnosti řešit svoji osobní situaci z důvodu věku, nepříznivého zdravotního stavu, krizové sociální situace, životních návyků a způsobu života vedoucího ke konfliktu se společností, sociálně znevýhodňujícího prostředí, ohrožení práv a zájmů trestnou činností jiné fyzické osoby nebo jiných závažných důvodů. Identifikace a osvědčování příslušnosti do cílové

³² Srovnej Holánová, 2009, s. 8

skupiny podle Ministerstva práce a sociálních věcí by mělo navázat na příjem opakovaných dávek pomoci v hmotné nouzi, na pobírání příspěvku na péči, přiznání průkazu ZTP (pro zdravotní handicap), na osvědčení o poskytování určité sociální služby a aktivní spolupráci s věcně a místně příslušným sociálním pracovníkem (pro sociální handicap), s případnou nutností prokazování příjmu u osob, které nejsou v hmotné nouzi či dalšího sociálního šetření. V současné době je práce na věcném záměru zákona o sociálním bydlení ve fázi zpracování hodnocení dopadů regulace (RIA) s tím, že zákon by měl být účinný k 1. 1. 2010. Podle současných prognóz Ministerstva práce a sociálních věcí o vývoji příjmů domácností a odhadů cenové inflace, tj. vývoje spotřebitelských cen a v jeho rámci vývoje nákladů na bydlení do roku 2010 včetně nájemného podle současného sdělení Ministerstva pro místní rozvoj lze předpokládat, že např. jednočlenná domácnost důchodce v Praze v nájemním bytě cca 50 m² by mohla ze svého příjmu vynakládat jen na úhradu nákladů souvisejících s bydlením až 76 %, průměrná domácnost důchodců v nájemním bytě o velikosti 60 m² v Praze až 60 % a zaměstnanecká domácnost v pražském nájemním bytě cca 25 % svých příjmů. Je tedy nezbytné, aby opatření přijímaná ve všech sférách ovlivňujících životní úroveň občanů byla provázána, aby se vzájemně doplňovala při respektování ekonomických možností státu. Princip sociálního bydlení by měl být považován za nezbytný pro doplnění již přijatých a do budoucna navrhovaných a přijímaných opatření v rámci bytové politiky.³³

4.2. Občanské iniciativy v oblasti ochrany práv nájemců

V této části prezentuji sdružení a občanské iniciativy, které různým způsobem brání práva dotčené části nájemců.

Jedním z nejznámějších spolků je **Sdružení nájemníků České republiky** (dále jen SON), jehož předseda Stanislav Křeček se intenzivně angažuje v otázkách bytové problematiky. Publikoval od počátku devadesátých let celou řadu titulů, zaměřených na srozumitelné právní poradenství.

Hlavní cíle a poslání SON jsou zejména:

³³ Srovnej Holánová, 2009, s. 9

Usilovat o dodržování a respektování zákonných práv, zájmů a potřeb nájemců a uživatelů bytů a nebytových prostorů nesloužících k podnikání (dále jen NP), aktivně působit při tvorbě právních předpisů týkajících se bydlení.

Prosazovat oprávněné požadavky nájemců a uživatelů bytů a NP při jednání s orgány státní správy a samosprávy všech stupňů a s dalšími právními subjekty.

K ochraně práv a zájmů nájemců a uživatelů bytů a NP, předkládat vlastní návrhy a náměty řešení, vyjadřovat se k připravovaným právním normám a předkládat připomínky k jejich obsahu.

Provozovat na území České republiky poradny SON s cílem poskytovat členům právní a odborné informace v oblasti bydlení, případně NP.³⁴

Dalším významným občanským sdružením, které pomáhá v oblasti bytové problematiky například seniorům, je Iuridicum remedium, z jehož stanov pro ilustraci vybírám nejdůležitější oblasti působnosti.

Cílem činnosti Iuridicum remedium je:

- a) informační, vzdělávací a kulturní činnost v oblasti lidských práv, ekologie, zemědělství, rozvojové problematiky a účasti veřejnosti na rozhodování,
- b) zprostředkování kontaktu a spolupráce mezi fyzickými a právními osobami věnujícími se ekologickým, lidskoprávním, rozvojovým, zemědělským činnostem nebo podpoře těchto činností,
- c) ochrana přírody a krajiny podle § 70 zákona 114/1992 Sb.,
- d) ochrana zájmů spotřebitelů podle § 54 odst. 1 zákona 513/1991 Sb.,
- e) ochrana zájmů soutěžitelů podle § 54 odst. 1 zákona 513/1991 Sb.,
- f) ochrana lidských práv, udržování a zvyšování její úrovně,

³⁴ Stanovy SON ČR. Článek 3. Programové cíle. Praha. 2004. Dostupný on-line: <http://www.son.cz/clanek/5>

g) prosazování účasti veřejnosti na rozhodování týkajícího se ochrany lidských práv a jiných veřejných zájmů.³⁵

V ČR prakticky v každém větším městě působí dále 37³⁶ občanských poraden

³⁵ Stanovy občanského sdružení Iuridicum remedium a Stanovy společnosti iure.org I. Základní ustanovení, odstavec 3., písmena a) až g). Dostupný on-line na [www](http://www.iure.org/499745):

³⁶ Údaje Ministerstva práce a sociálních věcí ke dni 18. 5. 2009. Viz blíže Seznam občanských poraden. Dostupný on-line na [WWW](http://www.mpsv.cz/files/clanky/3401/SEZNAM_PORADEN.pdf):

4.3. Postoj majitelů domů před novelizací v roce 2006

Celý spor trvá mezi dvěma stranami. Druhou méně početnější, za to mnohem více omezenou, tvoří majitelé domů. Na základě provedené historické analýzy zákonů jsem jednoznačně prokázal bezpráví, která se na majitelích domů dopouštěl komunistický režim. Je tedy naprosto přirozené, že se restituenti budou domáhat svých majetků a práv. Bohužel se celá kauza úmorně táhne prakticky od počátku devadesátých let. Majitelé domů jen velmi obtížně nakládají se svým majetkem a někteří toto řeší i nevhodným chováním vůči nájemníkům, jak popisuji výše. Majitelé domů se sdružují do občanského sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR od počátku své činnosti usilují o nápravu poměrů.

Níže vybírám ze stanov tohoto sdružení:

Sdružení vychází z nutnosti ochrany práv vlastníků domů (rodinných, bytových a dalších budov), bytů a dalších nemovitostí na území ČR, dále jen nemovitostí. Je zájmovým sdružením občanů, které spojuje společný zájem.

Sdružení zejména usiluje, aby vlastníci nemovitostí měli zaručena základní vlastnická práva, tj. právo vlastnit, držet a disponovat se svým majetkem, užívat jej a brát z něho užitky tak, aby nebyli znevýhodňováni proti vlastníkům jiného majetku.

Sdružení usiluje o vytvoření podmínek tržní ekonomiky v oblasti bydlení a využívání nemovitostí.

Sdružení usiluje o ochranu oprávněných zájmů svých členů při správě, provozování a ochraně jejich majetku.³⁷

Z těchto stanov tedy jednoznačně vyplývá naléhavá potřeba řešit dlouhodobě neuspokojované oprávněné zájmy této skupiny občanů.

Podle předsedy tohoto sdružení Tomislava Šimečka³⁸ je cílem jimi navrhované deregulace vytvoření fungujícího trhu nájemního bydlení, kdy tržní diferenciací nájemného umožní využít celý existující bytový fond, a to i v méně atraktivních

³⁷ Stanovy Občanského sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, článek 3. Dostupný on-line: http://www.osmd.cz/files/uploaded/STANOVY_OSMD_2007.doc

³⁸ Tento text odpovídá právnímu stavu, který byl platný v roce 2004.

lokalitách, sníží úroveň tržního nájemného a umožní snadné stěhování za prací i pro rodiny s nízkými příjmy. Stát musí dotovat bydlení sociálně potřebných, kteří nedosahují na vlastnické bydlení a zastavit masivní subvencování bydlení bohatých. Naprostou většinu nájemního bydlení musí v důsledku přiměřeného výnosu začít iniciativně stavět soukromý kapitál bez potřeby státních subvencí a tak snížit výdaje státu do bydlení. Nájemné bude sjednáváno zásadně dohodou, na základě střetávání nabídky a poptávky. V průměru se pak jeho výše, jako je tomu všude v Evropě, bude pohybovat cca od 5 – 9 % z tržní ceny bytu ročně. Majitelé domů se nebrání cenovému stropu, který bude shora limitovat deregulované nájemné a u nově uzavřených nájemních smluv bude sjednáváno nájemné vyšší, maximálně o 20 - 30 % nad místně obvyklým nájemným ve srovnatelném bytě (bytě se srovnatelnou tržní cenou). Nájemní smlouvy budou pak v souladu s ústavou, občanským zákoníkem a ostatními zákony tohoto státu. U obcí může být trochu jiný režim, který může zohledňovat sociální potřeby konkrétních nájemníků.³⁹

Vlastnické právo k bytu: Sestává již od dob starého Říma z prvního práva majetek držet, druhého práva s majetkem disponovat, třetího práva majetek užívat a čtvrtého práva brát z majetku užitek (výnos). Tato práva mohou být podle ústavy omezena pouze, je-li prokázán veřejný zájem a poskytnuta přiměřená náhrada. U bytů s regulovaným nájemným z těchto práv zbylo reálně pouze torzo formálního vlastnictví vyjádřené zápisem v listu vlastnictví a spojené s rozsáhlými povinnostmi. Oproti tomu tzv. družstevní „nájemní“ byty daleko lépe naplňují v praxi podstatu vlastnictví.

Nájemní vztah: Vzniká zásadně na základě nájemní smlouvy, která musí být podle občanského zákona v písemné formě.

Nájemní smlouva: Dohoda dvou stran učiněná svobodně, vážně, určitě, srozumitelně a nikoliv v tísní, jinak je neplatná. Její plnění musí být v praxi možné. Jak plnit nekonečné nájemní „smlouvy“ jejichž regulované nájemné je hluboko pod nákladovým nájemným?⁴⁰

³⁹ Srovnej Šimeček, 2004

⁴⁰ Srovnej Šimeček, 2004

Nájemné z bytu: Je úplata za dočasné přenechání třetího vlastnického práva užívat byt pronajímatele stanovená s přihlédnutím k jeho (tržní) ceně – viz. § 671 občanského zákoníku. Ostatní vlastnická práva si pronajímatel zachovává. Z této definice jasně vyplývá, že dominantní složkou nájemného je úplata za půjčený kapitál ve formě bytu. Nájemným tedy rozhodně nejsou jen náklady na prostou reprodukci nemovitosti, jak je platí družstevníci (splátky anuity, příspěvky do fondu oprav, příspěvek na správu, případně mimořádné platby při větších opravách a rekonstrukcích apod.) nebo vlastníci kondominií. Termín nájemné je u družstev pouze historicky vžitý, ale neodpovídá ekonomické realitě. Hrubý výnos z pronájmu je podíl ročního nájemného k umrtné tržní ceně pronajímané nemovitosti. V Evropě se nyní pohybuje mezi 5 a 9 % ročně a skládá se z nákladů prosté reprodukce, které se tak vlastně vracejí nájemci a výnosu před zdaněním. Ten se obvykle pohybuje okolo 5 % podle výše úroků z hypotečních úvěrů a musí být srovnatelný se zisky z podnikatelských aktivit s obdobným rizikem, aby soukromý kapitál do výstavby nájemního bydlení investoval. Místně obvyklé nájemné (dále jen MON) je nájemné, které se v současné době vytváří na trhu s byty s neregulovaným nájemným a je dáno nabídkou a poptávkou (§1 odst.2 písm.a zákona 526/1990 Sb., o cenách), což potvrdil i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.6.04. Zjišťuje se jako průměr nájemného ze svobodně uzavřených nájemních smluv za poslední tři léta a to za pomoci všech možných informačních zdrojů, tedy od vlastníků i nájemníků, ale zejména od realitních kanceláří, z inzerce apod. Přiměřený byt je byt, v němž na jednu osobu připadá cca 1 obytná místnost. Případně tak, že na jednu osobu připadá např. 30m² a na každou další 10m² podlahové plochy bytu. Druhé bydlení je jiná možnost celoročního bydlení, ať již z titulu vlastnictví, nebo nájmu, kterou má nájemce k dispozici. Nákladové nájemné je fiktivní nájemné, které pokrývá dlouhodobé průměrné náklady na údržbu a správu domu a bytu spolu s ekonomickými odpisy. To dnes zhruba odpovídá cca 50 - 60 Kč/m² podlahové plochy bytu měsíčně. Sociální, levné, startovací, neziskové nájemné nebo byty apod. jsou termíny, které nemají reálný smysl. Obvykle jsou tím míněny byty, jejichž cena pořízení i případné následné nájemné je deformováno dotacemi. Odstašující příklady neziskových

společenství ve Velké Británii a jinde ukazují, že jejich skutečné pořizovací náklady i nájemné včetně dotací jsou podstatně vyšší, než na svobodném trhu.⁴¹

Regulace nájemného se týká asi 747 000 bytů, což činí pouhých 17 % všech bytů, tedy asi 1/6. Z toho je asi 450 000 bytů obecních a asi 300 000 soukromých. Rozdíl mezi regulovaným a volným nájemným se v průměru pohybuje zhruba od 100 % do 600 %. Regulované nájemné se pohybuje od 6,3 do 37 Kč/m² s průměrem kolem 20 Kč/m², tržní nájemné se pohybuje od 30 do 150 Kč/m² měsíčně s průměrem kolem 70 - 80 Kč/m². Vzhledem ke stagnujícímu, či klesajícímu tržnímu nájmu je důvodný předpoklad, že v průběhu deregulace poklesnou tržní nájmy asi o 20 – 30 %.⁴²

Zákon o nájemném a jeho deregulace musí respektovat nálezy Ústavního soudu. Nájemné nesmí být regulováno pod úroveň nákladového nájemného a pokud to umožňuje tržní situace musí přinášet výnos z majetku. Není také možné přesouvat sociální povinnosti státu na pronajímatele.⁴³

V roce 2005 dokonce podali majitelé domů prostřednictvím zmíněné asociace žalobu k Evropského soudu pro lidská práva, kterou se domáhají svých legitimních práv.⁴⁴

4.4. Postoj Veřejného ochránce práv

Zajímavé je také uvést postoj k celé záležitosti Veřejného ochránce lidských práv. Na tomto příkladě lze dobře dokladovat jakési vyhýbání se řešení celé věci. Podle Veřejného ochránce lidských práv regulace nájemného neporušuje lidská práva. Například se Veřejný ochránce práv neztotožnil s názorem paní K. L., která je vlastnící nemovitosti využívané k nájemnému bydlení, že díky regulaci nájemného jsou porušována její základní lidská práva. Stěžovatelka se obrátila na Veřejného ochránce práv se stížností na nerovnost ve vlastnickém právu vyplývající z regulační politiky ministerstva financí. Stěžovatelce bylo vysvětleno, že návrhem k Ústavnímu soudu ČR

⁴¹ Srovnej Šimeček, 2004

⁴² Srovnej Šimeček, 2004

⁴³ Srovnej Šimeček, 2004

⁴⁴ Srovnej Samková, 2005

nebyla napadena regulace jako taková, ale pouze její předchozí forma. Stěžovatelka mimo jiné napadala jednání ministerstva financí, které „svým nezákonným a neústavním konáním“ mělo způsobovat destrukci jejího majetku. V tomto ohledu bylo stěžovatelce sděleno, že ministerstvo financí v současné době nijak do jejích práv, jako majitelky domu, nezasahuje, a pokud jde o stav, který byl způsoben předchozím protiústavním jednáním ministerstva (tj. vydáním výměru č. 6/2002 Sb.), má veřejný ochránce práv zato, že tento stav byl napraven nálezem Ústavního soudu ČR.⁴⁵

4.5. Komentář Ministerstva pro místní rozvoj⁴⁶

Zákon č. 107, který nabyl účinnosti 31. března 2006, ve své první části upravuje možnost jednostranného zvyšování nájemného z bytu, které je možné uplatnit během čtyřletého období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010. Je nutné mít na paměti, že jednostranné zvyšování nájemného se netýká všech nájemních bytů, ale pouze těch, u nichž se po ukončení čtyřletého reformního „přechodného období“ předpokládá využití smluvního přístupu.

Zvyšování tedy nelze uplatnit u bytů:

- a) pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty,
- b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů,
- c) bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů, (u výše uvedených bytů se uplatňuje tzv. věcně usměrňované nájemné),

⁴⁵ Podnět spisové značky: 345/2003/VOP/TČ (ze Souhrnné zprávy VOP za rok 2003) Cit. <http://www.ochrance.cz/dokumenty/dokument.php?back=/cinnost/hledej.php?oblast=216&doc=1161>

⁴⁶ V části 4.5. je čerpáno z uvedeného komentáře k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Vypracoval odbor bytové politiky, Ministerstvo pro místní rozvoj, červenec 2006 (text ve znění 2. aktualizace ze dne 1. července 2008). Dostupný on-line http://www.mmr.cz/uploads/080805_Komentar_pro2009_01.pdf.

- d) jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace,
- e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993 (poskytnutí dotace do výstavby těchto bytů stát podmiňuje limitovaným „nákladovým“ nájemným, jehož maximální výše je stanovena jako podmínka pro poskytnutí dotace v jednotlivých dotačních titulech upravujících poskytování podpory).

Zákon nedopadá na nájemní smlouvy, které obsahují ujednání nájemce a pronajímatele o způsobu změny výše nájemného. Je tedy třeba posuzovat každou nájemní smlouvu individuálně.

Základní pojmy používané v zákoně

Aktuální měsíční nájemné za m² podlahové plochy bytu – je výchozí základnou pro výpočet limitu jednostranného postupného zvyšování nájemného. Do této hodnoty není započtena úhrada za vybavení bytu (zákon ponechává úhradu za vybavení vzájemnému ujednání). Při zjištění aktuálního nájemného je tedy nutné nájemné za vybavení bytu odečíst, s tím, že tvoří zvláštní položku v rámci sjednané nájemní smlouvy. Po jednostranném zvýšení nájemného se k takto upravenému nájemnému připočte úhrada za vybavení bytu a získá se úhrnné nájemné, které může pronajímatel na nájemci spravedlivě požadovat. Doporučuje se údaj o výši úhrady za vybavení bytu uvádět v oznámení o jednostranném zvýšení nájemného tak, aby nájemce měl informaci o celkové výši nájemného za nájem bytu. U nájemních smluv uzavřených za účinnosti bývalé vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, popř. za účinnosti cenového výměru č. 01/2002, resp. 06/2002 je nutné vyjít z toho, že po jejich zrušení Ústavním soudem (pro rozpory těchto dokumentů s Ústavou České republiky a s mezinárodními úmluvami v oblasti lidských práv), se stala ujednání týkající se úhrady za vybavení bytu ujednáními smluvními. Na možnost smluvního ujednání již pamatuje i současná úprava, konkrétně v ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., a následně v ustanovení § 696 občanského zákoníku. Je tedy možné se tímto obsahem i nadále

řídít. U nově uzavíraných nájemních smluv se stanoví nájemné za vybavení bytu (je-li vůbec sjednáváno) smluvním ujednáním. Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu – je úroveň nájemného, které může být během čtyř let dosaženo prostřednictvím jednostranného zvyšování nájemného – tj. nejdříve k 1. lednu 2010. Jednostranné zvyšování nájemného v tomto „přechodném“ období směřuje právě k dosažení této „cílové hodnoty nájemného“, která - velmi zhruba - odpovídá dolní hladině výše smluvního nájemného v dané lokalitě. Cílová hodnota je – na základě vzorce uvedeného v zákoně – vypočtena z tzv. základních cen bytů v jednotlivých lokalitách. Základní ceny pocházejí ze statistiky kupních cen nemovitostí, kterou zpracovává Ministerstvo financí. Z údajů této statistiky byly pro účely zvyšování nájemného zjištěny tzv. základní ceny za m² podlahové plochy bytu. Roční cílové nájemné je zákonem stanoveno jako 5% z těchto základních cen bytů v dané lokalitě. U bytů se sníženou kvalitou a ve vybraných oblastech Prahy je zákonem stanoveno procento nižší. V případě členění Prahy a Brna na oblasti je třeba zdůraznit, že se nejedná o správní členění, ale o členění zvolené pro účely oceňování na základě zjišťovaných cen. Pro dosažení cílového nájemného není nezbytně nutné uplatňovat jednostranné zvýšení nájemného v každém roce čtyřletého období; pokud chce pronajímatel dosáhnout této cílové hodnoty do konce roku 2010 a není na této hodnotě dohodnut s nájemcem, může jednostranné zvýšení nájemného uplatnit nejpozději v posledním roce čtyřletého období. Poté již tento zákon pozbude účinnosti.

Podlahová plocha bytu - pojem je definován odlišně, než tomu bylo ve zrušené vyhlášce Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., resp. v cenovém výměru č. 1/2002 a 6/2002 Ministerstva financí. Zákon vychází z podlahové plochy celého bytu, čímž se přiblížil obvyklé úpravě v evropských zemích. Podlahovou plochou bytu je součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou. Tato definice podlahové plochy se liší od definice z bývalé vyhlášky č. 176/1993 Sb., popř. cenových výměrů 01/2002 a 06/2002 (zrušené Ústavním soudem pro jejich rozpor s Ústavou ČR) a odráží skutečnou podlahovou plochu bytu jako jednoho celku. Do takto stanovené podlahové plochy bytu v zákoně se započítávají též okenní a dveřní ústupky.

Rovněž tato úprava nezohledňuje, jestliže má místnost zkosený strop pod výškou 2 m nad podlahou (dříve se počítala podlahová plocha takové místnosti 4/5). Jednou polovinou se započítává pouze podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras, přičemž toto je taxativní výčet, který nelze rozšiřovat.

Byt se sníženou kvalitou

Členění bytů do čtyř kategorií nový zákon z předchozí právní úpravy nepřejal. Zákon pracuje s pojmem „byt se sníženou kvalitou“. Z definice tohoto bytu fakticky vyplývá, že se jedná o byty, které jsme znali dříve jako byty III. a IV. kategorie a kam se zařadí i byt s částečným základním příslušenstvím, pokud nemá ústřední vytápění. Pojmy „základní příslušenství“ a „ústřední vytápění“ jsou známy již z předchozí právní úpravy, reflektují nižší kvalitu bytu a kryjí se proto s dříve uplatňovaným vymezením i obsahově. Základním příslušenstvím je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod. Základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt a užívá ho výhradně nájemce bytu. Ústředním vytápěním je vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění. Pro upřesnění je však třeba zdůraznit, že pokud jde o zdroj tepla na bázi plynu nebo elektrické energie a je umístěn v bytě, je nezbytné pro naplnění definice ústředního vytápění, aby byly těmito zdroji (WAW, GAMAT, akumulární kamna apod.) vybaveny všechny obytné místnosti bytu.

Postup při jednostranném zvyšování nájemného

Zákon upravuje tento postup v ustanovení § 3. Jak bylo výše uvedeno, mohou pronajímatelé podle tohoto zákona postupovat čtyři roky tj. od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010, kdy zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu pozbude platnosti.

Pokud se pronajímatel na změně nájemného s nájemcem nedohodne, může jednostranně zvýšit nájemné pouze jedenkrát ročně, a to počínaje 1. lednem 2007. Následující roky může pronajímatel jednostranně zvyšovat nájemné vždy k 1. lednu, popřípadě později,

nikoli však zpětně. Není tedy vyloučeno, aby pronajímatel jednostranně, v souladu s tímto zákonem, zvýšil nájemné nikoli k 1. lednu, ale v pozdějších měsících (např. v případě, že se mu nepodaří doručit nájemci oznámení o zvýšení nájemného), nemůže však žádat zvýšené nájemné i za předchozí měsíce, které uplynuly od 1. ledna.

Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného musí mít vždy písemnou formu a pronajímatel jej musí nájemci doručit. Oznámení musí obsahovat zdůvodnění, že bylo vyšší nájemné řádně stanoveno a že jeho zvýšení nepřekračuje maximální přírůstek měsíčního nájemného (viz vzor v příloze tohoto komentáře) – tj. že navýšení bylo provedeno v souladu se zákonem a se sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Nájemce by měl mít k dispozici takové informace, aby si eventuálně mohl výpočet zvýšeného nájemného po pronajímateli překontrolovat. To samozřejmě neznamená, že by pronajímatel musel nájemci poskytnout plný text sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, popř. text zákona. Tyto dokumenty jsou v úplném znění k dispozici i na webu ministerstva.

Povinnost platit zvýšené nájemné vznikne nájemci dnem, který bude uveden v oznámení o zvýšení nájemného. Nejdříve se tak může stát prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po uplynutí tří kalendářních měsíců od doručení oznámení nájemci (vždy však nejdříve od 1. ledna daného roku). Tato tříměsíční lhůta je poskytnuta nájemci na seznámení se s navýšením nájemného, resp. na jeho překontrolování, a v případě nesouhlasu na podání žaloby soudu. Pokud se nájemce obrátí na soud s takovou žalobou na určení neplatnosti zvýšení nájemného, nemůže pronajímatel až do pravomocného rozhodnutí soudu nájemné zvýšit. O tom, že se nájemce obrátil v této věci na soud (pokud pronajímatele neinformuje sám nájemce), se pronajímatel dozví přímo od soudu.

V případě společného nájmu bytu i v případě společného nájmu bytu manžely, se doporučuje doručovat oznámení o zvýšení nájemného všem nájemcům - tedy i oběma manželům. V případě, že je jednomu z nájemců (manželů) doručeno oznámení později, počíná lhůta tří kalendářních měsíců běžet až od doby tohoto pozdějšího doručení. Způsob a formu doručení zákon řešit nemůže, protože se jedná o širší otázku charakteru závazkového vztahu - lze doručovat prostřednictvím poštovního doručovatele, dále

prostřednictvím kurýrní služby, případně i osobním doručením proti podpisu, či za přítomnosti svědků. Odborná právní veřejnost a řada soudů se přiklání k názoru, že je doručení vůči povinné osobě účinné dnem, kdy se ocitne v její dispoziční sféře např. prokazatelným vložením do její dopisní schránky.

4.6. Změna občanského zákoníku

Účinnost zákona – kterým byla provedena novelizace občanského zákoníku - nastala dnem 31. března 2006.

§ 685

V odst. 1 tohoto paragrafu umožňuje poslední věta sjednání nájemní smlouvy na dobu výkonu práce pro pronajímatele. Novela tedy upravuje skončení nájemního vztahu k bytu v souvislosti se skončením pracovního poměru bez ohledu na to, zda byl pracovní poměr sjednán na dobu určitou či neurčitou. Zde je třeba upozornit na zvláštní úpravu zániku nájmu bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele a to v ustanovení § 710 odst. 4, 5 a 6 občanského zákoníku.

§ 686a

Toto ustanovení, které upravuje „smlouvu o kauci“, je tzv. kogentním ustanovením; nelze se tedy od něj odchýlit. Pro pronajímatele to znamená, že pokud se po 31. březnu 2006 rozhodne v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy uzavřít také smlouvu o kauci, musí se řídit ustanoveními tohoto paragrafu. Je nutno upozornit na to, že náklady na vedení zvláštního účtu, na kterém jsou u peněžního ústavu uloženy peněžní prostředky nájemce, nese pronajímatel. Podle odst. 3 je pronajímatel oprávněn peněžní prostředky, které nájemce složil v souvislosti s uzavřením předmětné smlouvy, použít pouze na základě vykonatelného rozhodnutí soudu nebo vykonatelného rozhodčího nálezu nebo písemného uznání nájemce. Z odst. 3 rovněž vyplývá, že nájemce je povinen do jednoho měsíce doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud je pronajímatel v souladu se zákonem čerpal. Nesplnění této povinnosti je výpovědním důvodem podle § 711 odst. 2 písm. b) – tj. lze dát výpověď bez přivolení soudu. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci peněžní prostředky i s příslušenstvím – tj. i s úroky, a to do jednoho měsíce po skončení nájmu.

Vzhledem k tomu, že kauce je jistota, která je vázána na trvání nájemního vztahu, je nutné v této měsíční lhůtě vypořádat závazky, které lze k datu skončení nájmu vyčíslit. Pozdější pohledávky je třeba uplatňovat z titulu obecné úpravy zániku pohledávky.

§ 686a odst. 6

V tomto ustanovení se ruší dopad ustanovení § 676 odst. 2 do nájmu bytů. Po účinnosti zákona - tedy od 31. března 2006 - již neplatí ustanovení, podle kterého dříve platilo, že užíval-li nájemce věc (byt) i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodal návrh na vydání věci nebo vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovovala se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně; a to nejdéle na dobu jednoho roku. Pronajímatel již tedy není v případě podání žaloby na vyklizení vázán 30 denní lhůtou; nehrozí již obnovení smlouvy ze zákona. Na druhou stranu se však pronajímatel již nemůže, u smluv uzavřených na dobu určitou, spoléhat na „automatické“ obnovování smlouvy ze zákona. Není však vyloučeno, aby si pronajímatel s nájemcem obnovování smlouvy dohodli přímo ve smlouvě. Skutečnost, že došlo k obnovení smlouvy, může pak být uvedena v písemném dodatku ke smlouvě. Pokud byl sjednán nájem na základě ustanovení § 663 a následujících (např. k rodinnému domku), tedy k nemovitosti, ustanovení § 676 odst. 2 pro tyto nájemní vztahy i nadále platí. Platí rovněž i pro nájem nebytových prostor.

§ 687

Odst. 2 umožňuje pronajímateli a nájemci, aby se odchýlili od úpravy v odst. 1 a v nájemní smlouvě si dohodli, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodl, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností (tedy i na vypořádání nákladů, které nájemce investoval do majetku pronajímatele). Pokud by dohoda o provedení úprav neobsahovala ujednání o náhradě nákladů, bylo by nutné použít obecné ustanovení § 667, podle kterého může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Tohoto práva se nájemce nemůže do budoucna vzdát. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se mění občanský zákoník (nařízení vlády, které upravuje, kdo hradí opravy v bytě a běžnou údržbu) je platné.

§ 689

Občanský zákoník neobsahuje úpravu, podle které by přijetí další osoby do společné domácnosti nájemce podléhalo souhlasu pronajímatele. Proto je souhlas pronajímatele nutný pouze k přijetí podnájemce do bytu a není nutný k přijetí příslušníka domácnosti. Pro výkon práva nájemce přijmout další osobu do bytu platí obecná zásada, že tím nesmí dojít k zasahování do práv a oprávněných zájmů jiných a výkon tohoto práva nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Příslušníci domácnosti mají k bytu právo, které je odvozené od práva nájemce; nejsou tedy v přímém vztahu k pronajímateli. Právo domáhat se vyklizení osob, které svůj právní důvod odvozují od práva nájemce, má tedy zásadně vždy pouze nájemce bytu a nikoli pronajímatel. Právní důvod bydlení příslušníků domácnosti se zánikem práva nájemce zaniká. Může však dojít k přechodu práva nájmu bytu, pokud jsou splněny podmínky uvedené v § 706 a následujících. S ohledem na tyto principy bylo ustanovení § 689 nově rozšířeno o odst. 2 a 3. Tato nová úprava ukládá nájemci bytu povinnost oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob žijících s nájemcem v tomto nájemním bytě. Dosud tato povinnost nebyla v občanském zákoníku obsažena. Úpravu oznamovací povinnosti obsahovaly dříve platné předpisy Ministerstva financí o regulaci nájemného (zrušené Ústavním soudem); po jejich zrušení nebyla tato povinnost nikde přímo upravena. Od této občanskoprávní povinnosti, která souvisí bezprostředně s nájemním vztahem, je však nutné odlišit přihlašování osob k trvalému pobytu podle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Tato veřejnoprávní norma plní zcela jinou funkci - evidenci obyvatel - a nijak nesouvisí s právy a povinnostmi vyplývajícími z nájemního vztahu. Podle nové úpravy je nájemce povinen pronajímateli písemně oznámit veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů, kdy k této změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Pokud nájemce oznámí pronajímateli pouze některé tyto údaje, nesplní tuto povinnost. Nesplní-li nájemce oznamovací povinnost podle odst. 2 ani do jednoho měsíce (tento časový údaj by měl být i vymezuje pro určení, zda osoby s nájemcem v bytě žijí, či zda jde pouze o „návštěvu“), považuje se to za hrubé porušení povinnosti ze strany nájemce bytu podle § 711 odst. 2, písm. b) a jedná se o výpovědní důvod bez přivolení

soudu. Smyslem tohoto ustanovení není postihovat krátkodobé návštěvy; toto ustanovení má zejména zlepšit informovanost pronajímatelů, pokud jde o pohyb osob žijících v jeho domě, resp. v jednotlivých bytech. Upozorňuje se na to, že jde o všechny osoby, které žijí s nájemcem v daném nájemním bytě; nejde tedy jen o ty osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti (ty samozřejmě nájemce oznamuje pronajímateli rovněž), ale jde také o osoby, které s ním pouze žijí v bytě aniž by vedly s nájemcem společnou domácnost (vedou domácnost odděleně od nájemce).

§ 696

Po skončení čtyřletého období, kdy bude možné nájemné zvyšovat jednostranně (a tím i po skončení účinnosti zákona o jednostranném zvyšování nájemného), pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak, se nájemné - i jeho změna - bude sjednávat dohodou.

§ 706 odst. 1

V tomto odstavci je upraven přechod nájmu v rámci užší „příbuzenské skupiny“. Od úpravy účinné před účinností novely – tj. před 31. březnem 2006 - došlo k drobné změně – vnuci přešli z této užší skupiny první (pro kterou zákon stanoví podmínky soužití ve společné domácnosti alespoň v den smrti) do skupiny druhé, kde je již požadavek soužití ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let. Je nutno rovněž upozornit na nový zákon o registrovaném partnerství, na jehož základě byla první skupina osob blízkých, kde k přechodu práva nájmu postačí soužití ve společné domácnosti v den smrti, rozšířena o registrovaného partnera (zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů).

§ 706 odst. 2

Odstavec druhý, který upravuje přechod práva nájmu ostatních osob, které nejsou považovány za osoby blízké, stanoví podmínku soužití ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let. Tuto podmínku musí od účinnosti zákona splnit i vnuk nájemce; pouze v případě vnuků však zákon umožňuje, aby soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodl, že se vnuk stává nájemcem, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři roky. Zvláštní skupinu v odstavci 2 tvoří osoby, které nájemce přijal do bytu

až po sjednání nájemní smlouvy. U nich dojde k přechodu nájmu pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodnou (to ovšem neplatí v případě vnuka). Zákon nestanoví blíže, kdy tato písemná dohoda má být uzavřena. Ze zákona jednoznačně vyplývá, že se jedná pouze o osoby, které s nájemcem nežily v době uzavření nájemní smlouvy. Toto ustanovení dopadá až na ty osoby, které nájemce přijal po účinnosti tohoto zákona. Na osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti v době uzavření nájemní smlouvy nájem přejde, pokud žijí s nájemcem po dobu tří let.

§ 710

Zánik nájmu bytu

Občanský zákoník upravuje v tomto paragrafu způsoby zániku nájmu bytu. Podle tohoto ustanovení zanikne nájem bytu písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem nebo písemnou výpovědí. V případě, že byl nájem bytu sjednán na určitou dobu, skončí nájem také uplynutím této doby, přičemž po účinnosti novely – tj. po 31. březnu 2006 - již nedochází k jeho obnovování. Výčet způsobů zániku nájemního vztahu není v tomto paragrafu vyčerpávající. Nájem bytu může zaniknout v důsledku odstoupení od smlouvy podle § 679. Zaniká rovněž smrtí nájemce, pokud nedochází ve smyslu § 706, § 707 a § 708 k přechodu nájmu bytu na osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti po dobu stanovenou zákonem a nemají vlastní byt. V případě, že zanikne předmět nájmu (byt nebo nemovitost) – např. v důsledku živelné pohromy nebo v případě stavebních úprav - zaniká rovněž nájem bytu (§ 680 odst. 1). Novela přináší poměrně zásadní změny v případě výpovědi nájmu bytu. V ustanovení § 710 odst. 2 bylo provedeno zpřesnění dosavadní úpravy výpovědní lhůty. Novou dikcí se stanoví, že výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi nájemního vztahu. Ostatní podmínky – spočívající zejména v tom, že výpověď musí být písemná, že výpověď musí obsahovat lhůtu, ve které nájemní vztah skončí, dále že výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí končit ke konci kalendářního měsíce – zůstaly v nezměněné podobě. Zánik nájmu bytu, který byl sjednaný na dobu výkonu práce. Podle ustanovení § 685 odst. 1 lze nájemní smlouvu sjednat na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Tím byla, jak je výše uvedeno, vyjádřena skutečnost, že nájemní vztah skončí vždy se skončením pracovního poměru. V důsledku této změny byly do ustanovení § 710 nově

včleněny odstavce 4, 5 a 6 řešící zánik nájemní smlouvy sjednané tímto způsobem v případě, že nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele. Tyto případy zákon člení do dvou skupin podle důvodů skončení pracovního poměru. V první skupině jde o případy, kdy nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele bez vážného důvodu na své straně. V tomto případě nájem bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo ukončeno vykonávání prací. Do druhé skupiny se řadí případy, kdy nájemce skončil vykonávání práce pro pronajímatele, ale měl k tomu vážný důvod. Za takový vážný důvod se považuje splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, dále skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn. Podle ustanovení § 710 odst. 5 se nájem bytu za těchto okolností změní na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k ukončení práce.

Výpověď

§ 711

Nová dikce tohoto paragrafu zavádí právo pronajímatele vypovědět nájem bez přivolení soudu, avšak jen v zákonem stanovených případech. Důvody k takové výpovědi spočívají

výhradně v osobě nájemce – jestliže se ze strany nájemce bytu jedná o hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo povinností vyplývajících z nájmu bytu, zejména neplacení nájemného; do této skupiny jsou zařazeny i výpovědní důvody spočívající v porušení povinnosti nájemce ohlásit změny v počtu osob a důvody spočívající v nedoplnění kauce do potřebné výše, dále skutečnost, že má nájemce více bytů, neužívání nebo jen občasné užívání bytu bez vážných důvodů, neužívání bytu zvláštního určení nebo v případě užívání bytu v domě zvláštního určení osobou zdravotně nepostiženou. Takto lze však postupovat až u výpovědí podaných po účinnosti zákona – tj. po 31. březnu 2006. Výpověď pronajímatele musí mít písemnou formu a musí být nájemci doručena. Pro doručování lze vycházet obdobně z postupu popsání při doručování oznámení o zvýšení nájemného (viz výše). Pronajímatel ve výpovědi musí uvést důvod výpovědi, výpovědní lhůtu (§ 710 odst. 2) a musí nájemce bytu poučit o možnosti podat do 60 dnů

od doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. V případě, že nájemci podle zákona přísluší bytová náhrada, musí výpověď obsahovat rovněž závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. Vzhledem k tomu, že pronajímatel má ze zákona povinnost při použití výpovědních důvodů podle § 711 zajistit nájemci jako bytovou náhradu pouze přístřeší, má se za to, že výpověď musí obsahovat závazek pronajímatele zajistit nájemci toto přístřeší (jako bytovou náhradu svého druhu). Současně lze z díkce zákona dovodit, že ke splnění této povinnosti postačí, pokud pronajímatel ve výpovědi uvede, že k datu skončení nájmu, případně vyklizení bytu, zajistí možnost uzavřít např. ubytovací smlouvu ve smyslu § 754 nebo uzavře takovou smlouvu ve prospěch třetí osoby (§ 50). V případě, že výpověď podaná pronajímatelem bude ve smyslu odst. 3 neúplná, právní následky takové výpovědi nenastanou, neboť lze dovodit, že taková výpověď bude absolutně neplatná. To znamená, že v případě sporu o vyklizení bytu k této neplatnosti přihlédnou soud. Pokud se nájemce obrátí na soud se žalobou na určení neplatnosti výpovědi, nese zároveň důkazní břemeno při vyvracení skutečnosti uvedených pronajímatelem ve výpovědi jako výpovědní důvod. Z odst. 4 vyplývá, že má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, pokud soud v případě soudního sporu využije zákonem dané možnosti takovou bytovou náhradu přiznat, je nájemce povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění bytové náhrady. Je nutné dodat, že toto právo může soud přiznat pouze v případě výpovědi podle písm. c) a d). Bytové náhrady, popř. přístřeší, nejsou řešeny ve vztahu k výpovědi podle písm. e); lze mít za to, že se jedná o byty téměř vždy ve vlastnictví obcí a stavěných se státní podporou, a proto se ponechává na uvážení obce, zda a jakou bytovou náhradu (popř. přístřeší) obec v takovém případě poskytne. V případě výpovědi bez přivolení soudu má bývalý nájemce nárok pouze na přístřeší vyjma důvodů c) a d), kdy soud může zákon zmírnit; proto je vhodné popsat blíže institut přístřeší.

Podstata přístřeší

Podle doslovného znění ustanovení § 712 odst. 1 není přístřeší bytovou náhradou, neboť ustanovení § 712 upravuje jako bytové náhrady náhradní byt a náhradní ubytování. Z ustanovení § 712 odst. 5 vyplývá, že přístřeší je určité provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování, a prostor k uskladnění svého bytového zařízení a

ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Je to tedy zařízení, které má umožnit vyklizení bytu dříve užívaného nájemcem po skončení jeho práva nájmu. Vzhledem k obecné definici přístřeší lze pod tento pojem zahrnout rovněž pokoj v hotelu, ubytovně nebo noclehárně, kde se poskytuje přechodné ubytování. Může jím být ale jakákoli jiná místnost nebo také prostor, kde nebude ohrožena bezpečnost ubytovaných osob. Nejvyšší soud (ve svém rozhodnutí ze dne 17. července 1997) vyjádřil názor, že přístřeší je „bytovou náhradou svého druhu“. V odůvodnění tohoto soudního rozhodnutí se konstatuje, že ačkoli jsou podle ustanovení § 712 bytovými náhradami náhradní byt a náhradní ubytování, nelze zcela opominout ani přístřeší. I když přístřeší není v občanském zákoníku výslovně označeno za bytovou náhradu, přesto tuto funkci v nezbytně nutné míře plní, neboť slouží, byť i jen jako provizorium a na nezbytně nutnou dobu, k zajištění dočasné potřeby bydlení. Vystává zde však otázka, jaký je kvalitativní rozdíl mezi náhradním ubytováním, coby bytovou náhradou kvalitativně vyššího druhu, a přístřeším. Z výše uvedeného vyplývá, že jako přístřeší lze, resp. je nutné, použít obdobné prostory jako v případě poskytnutí náhradního ubytování. Přitom přístřeší by měla být kvalitativně nižší forma bytové náhrady. Jediným možným kritériem nižší kvality bytové náhrady ve formě přístřeší oproti náhradnímu ubytování je časové omezení poskytnutí přístřeší. Bytová náhrada by totiž měla být zásadně poskytnuta na stejnou dobu, na jakou byl sjednán původní nájem bytu. Přístřeší by však mělo být poskytováno vždy na časově omezenou dobu – tak, aby bylo možné byt vyklidit. Předpokladem pro úspěšnost vyklizení je, že bytová náhrada odpovídá požadavku, který stanoví zákon. Pro přístřeší nejsou stanovena žádná bližší kritéria, která by měl tento zvláštní druh bytové náhrady splňovat. Z tohoto důvodu by pro nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením bytu mělo postačit, aby oprávněný předložil soudu potvrzení jiného pronajímatele, popř. provozovatele ubytovacího zařízení, o tom, že se tento subjekt zavazuje uzavřít s povinným – tj. s vyklizovanou osobou - smlouvu (pravděpodobně o nájmu obytné místnosti či ubytovací smlouvu, vždy na časově omezenou dobu), na základě které bude zajištěna možnost užívání přístřeší, které by mělo splňovat výše citované základní parametry podle přijaté judikatury.

§ 711a

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze v případech uvedených v § 711a odst. 1. Jedná se v podstatě o ustanovení, u kterých bylo nutné přivolení soudu i před účinností zákona a která nebyla zařazena do ustanovení § 711 odst. 2 – tedy k možnosti výpovědi bez přivolení soudu. Pronajímatel je povinen v některých případech - výpovědní důvody a), c) a d) – uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.

Druhy bytových náhrad ve vazbě na novou úpravu

Nárok na bytovou náhradu vzniká obvykle za předpokladu předchozí existence práva nájmu bytu. Analogii připouští soudní praxe i v případě zániku práva bydlení vyplývajícího z vlastnického práva k nemovitosti a dále i v případě nutnosti vyklidit nemovitost ve vlastnictví jednoho z manželů po rozvodu.

Právní úprava bytových náhrad obsažená v § 712 - § 714

Podle ustanovení § 712 odst. 1 se jedná o náhradní byt a náhradní ubytování. Bytovou náhradou je podle § 712 odst. 2 především náhradní byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Tomuto obecnému požadavku musí vyhovovat každý náhradní byt i v těch případech, kdy zákon pro jednotlivé výpovědní důvody obsahuje bližší náležitosti náhradního bytu a rovněž tam, kde zákon bližší vymezení náhradního bytu neobsahuje. Náhradní byt musí v některých případech splňovat speciálně stanovené požadavky. Podle soudní judikatury je za bytovou náhradu nejnižší kvality považováno i přístřeší.

Přiměřený náhradní byt

Jedná se o nejvyšší formu bytové náhrady. Je to byt podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má být vyklizen. Přiměřený náhradní byt je především bytem v téže obci; pokud jde o hlavní město Prahu a statutární města, je obcí celé území města, protože také Praha je, podle zákona o hl. městě Praze obcí, stejně jako jsou obcemi všechna města. Náhradní byt může být proto i v jiné městské části, než je byt vyklizovaný. Přiměřený náhradní byt by měl odpovídat bytu vyklizovanému i co do jeho vybavení a velikosti. S přihlédnutím k místním podmínkám nelze trvat na absolutní srovnatelnosti; avšak odlišnost náhradního bytu nesmí být v žádném případě podstatná.

Podle soudní judikatury je bytem přiměřeným i takový náhradní byt, ve kterém je výše nájemného stanovena na základě podmínek na místním trhu s byty, a to i v případě, kdy ve vyklizovaném bytě byla výše nájemného původně „regulovaná“ (tj. uměle nízká ve srovnání s místním trhem).

Přiměřený náhradní byt musí být poskytnut v těch případech, kdy nájemní poměr skončil, protože:

pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;

nájemce přestal z vážných důvodů pro pronajímatele pracovat a pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který pro něj bude pracovat;

je potřebné z důvodů veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;

jde o byt, který stavebně souvisí s prostorami určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto prostor chce tento byt užívat.

Náhradní byt o menší podlahové ploše

Kromě přiměřeného náhradního bytu připouští zákon, aby vyklizovanému nájemci byla zajištěna méně hodnotná bytová náhrada v podobě náhradního bytu o menší podlahové ploše. Zákon umožňuje ve výše uvedených případech, kdy může být přiznáno právo na nejvyšší kvalitu bytové náhrady (přiměřený náhradní byt), aby soud z důvodů hodných zvláštního zřetele rozhodl, že nájemce má v případě výpovědi z výše uvedených důvodů právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt (nikoli však byt nižší kvality a méně vybavený).

Náhradní byt nižší kvality, méně vybavený

Právo na náhradní byt mají dále podle § 713 manžel, děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří žili v den smrti nebo trvalého opuštění společné domácnosti s nájemcem služebního bytu ve společné domácnosti a užívají dále tento služební byt. To platí přiměřeně i pro byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Podle § 713

odst. 1 může soud v odůvodněných případech rozhodnout, že stačí byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený; popř. i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo náhradní ubytování.

Náhradní ubytování

Je další formou bytové náhrady (§ 712 odst. 4). V jeho definici došlo ke změně proti dříve platné úpravě. Zatímco úplně původní právní úprava (do konce roku 1994) pod pojmem „náhradní ubytování“ zahrnovala i společné užívání bytu o jedné obytné místnosti nebo pokoj ve svobodárně či ubytování v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného uživatele, současná úprava jím rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Náhradní ubytování může soud přiznat po rozvodu manželství rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit. Právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování má nájemce dále za podmínek uvedených v § 6 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, ve znění pozdějších předpisů. Jsou to jednak případy, kdy zanikne nájem bytu sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jednak případy, kdy nájem bytu byl sjednán na dobu určitou delší deseti let a zanikl uplynutím této doby a na straně nájemce nastanou takové závažné okolnosti, že by nebylo spravedlivé požadovat po něm vyklizení bytu bez náhrady. V prvním případě má nájemce právo na bytovou náhradu jen na dobu, na kterou byl nájem původně sjednán. Například při sjednání nájmu na dobu určitou pěti let, pokud musí nájemce byt vyklidit po uplynutí dvou let, má právo na poskytnutí bytové náhrady po dobu tří let. Ve druhém případě má nájemce nárok na bytovou náhradu a zákon nestanoví, zda má být poskytnuta na dobu určitou nebo neurčitou. Na náhradní byt ani ubytování není právní nárok v těchto případech:

skončil-li nájem služebního bytu výpovědí, protože nájemce přestal bez vážných důvodů pracovat pro pronajímatele;

skončil-li nájemní poměr proto, že nájemce hrubě porušoval dobré mravy v domě nebo hrubě porušoval povinnosti spojené s nájmem bytu;

skončil-li nájemní poměr výpovědí, protože nájemce měl dva nebo více bytů a nelze po něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

skončil -li nájem výpovědí, protože nájemce byt bez vážných důvodů neužíval nebo ho užíval jen občas;
skončil-li nájem sjednaný na dobu určitou do deseti let uplynutím této doby;
skončil-li nájem v bytě nebo domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Jedná se tedy především o případy, kdy nájemní poměr skončil pro občanskoprávní delikt nájemce - tedy hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo hrubé porušování povinností spojených s nájmem bytu, jejichž společným znakem je zcela negativní postoj nájemce k právu. Zde přiznává zákon nárok pouze na přístřeší, a to i v případech, kdy jde o rodinu s nezaopatřenými dětmi, stejně jako v případech, kdy nájemce má dva byty nebo byt neužívá. Pokud však jde o neužívání nebo občasné užívání bytu, může soud v odůvodněných případech přiznat i náhradní byt v jiné obci pokud se jedná o rodinu s dětmi.

§ 719

Tento paragraf určuje, že pokud podnájemní smlouva není uzavřena s písemným souhlasem pronajímatele, je považována za neplatný právní úkon. Zároveň se takové jednání nájemce, který uzavřel podnájemní smlouvu k bytu bez písemného souhlasu pronajímatele, považuje za důvod pro výpověď nájmu bytu pro zvlášť hrubé porušení povinností nájemce; proto takové jednání náleží k těm důvodům, kdy pronajímatel nemusí žádat o přivolení k výpovědi soud. Z přechodných ustanovení zákona pak plyne, že takto lze postupovat až v případě podnájemních smluv uzavřených až po účinnosti zákona – tj. novely občanského zákoníku účinné dnem 31. března 2006. Zároveň se najisto stanoví skončení podnájemního vztahu na dobu neurčitou skončením hlavního nájemního vztahu.

5. Poznatky a jejich vyhodnocení

Koncepce bytové politiky ČR

V této části mé diplomové práce prezentuji blíže model řešení bytové otázky. Jediným možným východiskem podle mého názoru je sociální bydlení. Byť tento fenomén není v Česku prakticky nijak znám – právně, formálně ani fakticky, budeme-li se inspirovat u našich západoevropských sousedů, můžeme nastoupit cestu, která je východiskem ze současné situace. Nejprve ovšem ozřejmím úlohu a postavení státu v řešené problematice této diplomové práce. Stát prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj realizuje bytovou politiku, a to na základě zákona č. 2/1969 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je „ústředním orgánem státní správy ve věcech ... politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor...“. Na základě tohoto zákona Ministerstvo pro místní rozvoj „koordinuje činnost ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení..., včetně koordinace financování těchto činností...“. Ministerstvo pro místní rozvoj předkládá veřejnosti bytovou koncepci dlouhodobého charakteru, která je podle autorů této strategické studie „nezbytným předpokladem koordinační činnosti i realizace samotné bytové politiky“. Dále uvádím vybrané pasáže z této koncepce, které tento dokument vystihují a charakterizují. „Koncepce bytové politiky je zakotvena v mnoha mezinárodních dokumentech, např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě. V těchto a dalších dokumentech je obsaženo obecně formulované právo občanů na přiměřené bydlení, za jehož naplňování jsou vlády jednotlivých zemí odpovědné. Právo na bydlení však není chápáno jako nárokové a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení. Materiál se však také musí vypořádat s novými faktory, které přineslo začlenění naší země do Evropské unie. Některým subjektům vzniká ekonomická výhoda, např. tím, že nabývají majetku za nižší než tržní cenu (nebo prodej za vyšší než tržní cenu, přístup k infrastruktuře bez poplatků apod.). Úkolem státu v oblasti bydlení je udržování rovnováhy mezi ekonomickou výkonností trhu s byty na straně jedné a sociální spravedlností na straně druhé. Tento přístup je v předložené koncepci bytové politiky

zakotven. Trh sám o sobě však neřeší naléhavé sociální problémy společnosti, vyžaduje promyšlenou a účelnou korekci vhodnými nástroji, aby nedocházelo k nadměrné polarizaci bohatství a bídy. Působení trhu musí být usměrňováno státem a spolurozhodováním občanů s cílem vytvářet co nejpříznivější podmínky pro život a pro uplatnění zásad solidarity, sociální spravedlnosti a udržitelného rozvoje. Sociální stát je nástrojem zkvalitňování života lidí. Je zaměřen na prevenci strádání a směřuje k podněcování rozvoje jednotlivce i celé společnosti. Je humanistickou institucí, kterou je třeba trvale modernizovat v souladu s měnícími se podmínkami a potřebami lidí. Důstojné bydlení je základní životní potřebou, ale zároveň mimořádně nákladnou záležitostí, mnohdy přesahující aktuální možnosti jednotlivců i rodin. Stát a obce proto musí vytvářet podmínky pro usnadnění přístupu k bydlení všem potřebným. Starší generaci pak musí poskytnout záruku, že v důsledku snížení příjmů nepřijde o střechu nad hlavou. Bude proto dávat přednost uspokojování bytových potřeb občanů z příjmově slabších a sociálně i společensky potřebných vrstev obyvatelstva. Žádný výsledek spontánního společenského procesu, tedy ani trhu, nemůžeme označit za spravedlivý či nespravedlivý, trh jako takový nejedná ani za nic neodpovídá. Jednají a odpovídají jen konkrétní subjekty, jednotlivci, instituce. Trh je závislý na mnoha předvídatelných okolnostech a též na pravidlech, která jeho fungování ovlivňují. Kvalita prostředí, jeho aspekty spravedlivých nebo nespravedlivých dopadů jsou výsledkem činnosti k tomu povolaných institucí státu a též jeho odpovědnosti. Ovšem pravidla, kterými se trh řídí a podle kterých funguje, mohou být příčinou sociálně nežádoucích důsledků funkce trhu a je pro důvodné očekávání, že stát, jeho autorita, bude podmínky pro fungování trhu korigovat; měl by tak činit koncepčně, cílevědomě a používat tržně konformní nástroje. V různých oblastech fungování společnosti je požadavek na existenci pravidel odlišný. Trh s byty je specifickým trhem vyžadujícím pravidla a korekce.

Současná situace v oblasti bydlení a bytové politiky

Pokud jde o základní rámec právních nástrojů pro zajištění bydlení, pak koncepce počítá s tím, že:

pro občany s příjmy nad průměrným příjmem jsou dostupné nástroje hypotečního financování vlastnického bydlení,

pro občany se středními příjmy je určeno stavební spoření a nově koncipovaná pravidla výstavby nájemních bytů bytovými družstvy za podpory z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (zákon je v legislativním procesu),

pro občany s nižšími příjmy je určen nově koncipovaný sektor neziskového bydlení zajišťovaného obcí prostřednictvím neziskových bytových společností (legislativní proces bude dokončen v roce 2005),

pro občany s nízkými příjmy a na okraji společnosti je určena výstavba obecních bytů podporovaných ze zdrojů MMR a SFRB se speciálním určením a stávající nájemní byty obce.

Postupné uvolnění trhu s existujícími nájemními byty dává předpoklad k tomu, že bude existovat obdobná nabídka pro občany, kteří z jakýchkoliv důvodů nehodlají zvolit vlastnickou či spoluvlastnickou formu bydlení a setrvávají v nájemním bydlení. Zde by měla nabídka odrážet možnost luxusního nájemního bydlení pro bohaté a důstojného bydlení pro občany s nižšími příjmy.⁴⁷

Na druhou stranu ovšem sociální bydlení v pravém slova smyslu, jak uvádím dále, v ČR prakticky neexistuje a nemá ani adekvátní právní a jinou pozici. Níže tedy prezentuji výhody a přínosy tohoto fenoménu, který je podle mého názoru východiskem z této situace.

⁴⁷ Srovnej Koncepci bytové politiky, Praha, 2005, Dostupný on-line na [www: http://www.mmr.cz/koncepce-bytove-politiky](http://www.mmr.cz/koncepce-bytove-politiky)

Sociální bydlení jako řešení současné patové situace

Sociální bydlení je podle Sunegy nájemní bydlení ve vlastnictví obcí nebo jiných „veřejných“ subjektů. Sociální bydlení je obecní nájemní bydlení, nájemní bydlení ve vlastnictví neziskových organizací, družstevní bydlení. Sunega dále definuje sociální bydlení jako veškeré byty postavené s využitím prostředků z veřejných rozpočtů (státního rozpočtu nebo rozpočtů obcí). Sunega dále upozorňuje, že sociální bydlení se mezi členskými zeměmi EU značně liší (mimo jiné v závislosti na převažujícím typu sociálního bydlení v rámci EU). Sociální bydlení však vykazuje určité specifické znaky, kterými se liší od zbývajících částí bytového fondu. Hlavní charakteristikou sociálního bydlení je způsob jeho alokace – alokace bytů v sektoru sociálního bydlení je realizována zejména na základě sociálních kritérií (zohledňuje se různým způsobem definovaná míra sociální potřeby žadatele), nikoliv prostřednictvím tržního mechanismu ve smyslu střetávání nabídky a poptávky a vytváření tržní ceny. Byty v sektoru sociálního bydlení jsou obvykle postaveny za účasti prostředků veřejných rozpočtů (účasť veřejných zdrojů v nejrůznější podobě – např. přímá nebo nepřímá podpora, dotace, úvěry atd.). Výše nájemného (případně dalších služeb spojených s užíváním bytu) v sektoru sociálního bydlení (hovoříme-li o nájemních bytech) je zpravidla určitým způsobem regulována (tzv. nákladové nájemné nebo k příjmu vztažené nájemné). Výhody sociálního bydlení spočívají v tom, že v určitých situacích může stát reagovat na očekávané trendy či náhlý deficit bytů operativněji než trh. Stát, resp. obce mají možnost relativně rychle a operativně zajistit nízké náklady výstavby. Dále je méně pravděpodobné, že neziskové organizace nebo veřejní provozovatelé sociálních bytů zneužijí situace nedostatečné nabídky (resp. poptávkových šoků) k tomu, aby realizovali „zisk z nedostatku“. Vytěsnění soukromých investic veřejnými může být v případě úzce zacíleného sektoru sociálního bydlení relativně nízké. Soukromé nájemní bydlení, tvořené drobnými investory vlastníci jeden či dva byty k pronájmu je jen omezenou alternativou k dlouhodobým nájemním smlouvám v sociálním nájemním bytovém fondu. Podpora výstavby sociálních / dostupných bytů přímým způsobem zvyšuje nabídku bytů na daném bytovém trhu, a tím vytváří tlak na okamžité snížení nájemného. Sunega zároveň vyjmenovává negativa sociálního bydlení. Tou je například vysoká pravděpodobnost nízké efektivity při přidělování sociálních bytů, zřejmě i nízká efektivita při výstavbě sociálních bytů, dále nízká mobilita

domácností z obavy ze ztráty privilegovaného přístupu do segmentu sociálního bydlení v novém bydlišti. Hrozí také určité nebezpečí zneužití práva přidělovat sociální byty pro politické účely (zejména pokud je vlastníkem sociálních bytů obec, dále může dojít ke vzniku černého trhu s byty). Celý proces může také skončit vznikem ghett sociálně nejslabších domácností. V ČR je nutné tedy vytvořit právní podmínky pro zahájení výstavby sociálních bytů. Je nezbytné také vycházet z dlouhodobých strategií a plánů například Ministerstva pro místní rozvoj ČR.⁴⁸

⁴⁸Srovnej Sunega, 2008, s. 113-120

6. Závěr

Z mého stručného a přehledného souhrnu vyplývá, že problém zasahuje mnoho oblastí společnosti. Stojí proti sobě dvě strany, které ovšem tento problém nezapříčinily. Stát, resp. jednotlivé vlády, které upravovaly vztahy mezi oběma stranami podle mého názoru nesou hlavní zodpovědnost za celou situaci. O vyvození důsledků vůči nim bohužel nemůže být ani řeč. Na druhou stranu je nutné tento problém již jednou pro vždy vyřešit. Obnažené kořeny tohoto problému sahají do prvních let nově vzniklého Československa. Ani tehdejší vlády se s rakousko-uherským dědictvím nedokázaly zcela vypořádat. Jejich snahy ukončila nacistická okupace a poválečnou euforii a snahu po návratu k započaté práci zhatil nástup komunistů k moci. Komunismus, jak již dříve zmiňuji, napáchal mnohá bezpráví, z nichž mnohá zůstala dosud nedořešena a jiná zřejmě zůstanou zapomenuta. Je velmi smutné, jak jsme se nedokázali vypořádat s vlastní minulostí. Celá věc působí až otřesně, uvědomíme-li si, že oprávnění majitelé byli neustále za minulého režimu utlačováni za svou příslušnost k třídním nepřátelům a současný nově vznikající demokratický režim jim nedokáže poskytnout dostatek právního prostoru k tomu, aby mohli adekvátně manipulovat se svým majetkem. Jediným možným řešením se zdá být podpora sociálního bydlení, která by umožnila vystěhovat se z nájemních domů. To by vedlo k vyšší flexibilitě a mobilitě na trhu práce, vzrostla poptávka po bytové výstavbě, snížila by se nezaměstnanost. Bohužel současná neblahá celosvětová ekonomická situace tuto strategii velmi zbrzdí. Každopádně toto nesmí být argument pro její úplné zastavení. Pevně věřím, že nově nastolený stav povede k naprosté deregulaci a svobodnému nakládání s majetkem.

V úvodních částech tohoto textu předkládám historický exkurz zaměřený na občanské právo a předpisy související. Dále se zabývám ekonomickou a sociální stránkou bydlení. Zmiňuji i postavení majitelů domů v celé kauze, a to proto, abych zachoval co nejvyšší možnou míru objektivitu náhledu na danou problematiku. I když přiznávám, že ne vždy se mi dařilo získat dostatek podkladů a zdrojů, které by splňovaly zmíněná kritéria. V závěru předkládám možné perspektivy a strategie vývoje bytové politiky podle Ministerstva pro místní rozvoj. Celou diplomovou práci pak uzavírám krátkou

úvahou nad zkoumanou problematikou. Na základě tohoto výčtu pak docházím k závěru, že vytyčený cíl mé práce byl zcela splněn.

7. Seznam literatury

monografie, články

Archiv Poslanecké sněmovny. Josefa ROSOLOVÁ- CHLEBORÁDOVÁ, karton 97, inv. číslo 2267, dostupný on-line:

www.psp.cz/eknih/1920ns/ps/rejstrik/jmenny/rb

DOLEŽAL, Karel. Deregulace nájemného: Zkušenosti z 1. republiky. *Měšec.cz : osobní a rodinné finance (banky, daně, pojištění, investice* [online]. 2006. [cit. 2009-03-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/deregulace-najemneho-zkusenosti-z-1-republiky/>>. ISSN ISSN 1213-441.

HOLÁNOVÁ, Eva. Bytová politika v sociálních aspektech. In *Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení : Důstojné, přiměřené a dostupné bydlení pro všechny*. 1. vyd. Praha : SON, 2009. s. 7-9. Sál Přítomnost, Dům odborových svazů. W. Churchilla 2, 113 59 Praha 3 – Žižkov 29. 2. 2008. Dostupný z WWW: <http://www.son.cz/files/Sbornik_konference_2008.pdf>.

HOLMAN, Robert. Cenová regulace v ČR - její vývoj, záměry a důsledky : hlavní referát. In *Texty k semináři Deregulace v českém hospodářství : Praha, 24. dubna 1995*. 1. vyd. Praha : Aleko, 1995. s. 6-18. Liberální institut - Centrum liberálních studií. ISBN 80-85341-48-4.

KLIKA, Pavel. Regulace nájemného v České republice. *Konference doktorského studia JUNIORSTAV 2007 : 9. odborná konference doktorského studia FS VUT v Brně* [online]. 2007.[cit. 2009-03-14], s. 1-9. Alena Superatová, Ing., VUT v Brně, Stavební, ÚSI, Údolní 244/53, 602 00 Brno. Dostupný z WWW: <http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/Sekce_7/Klika_Pavel_CL.pdf>.

Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Vypracoval odbor bytové politiky, Ministerstvo pro místní rozvoj, červenec 2006 (text ve znění 2. aktualizace ze dne 1. července 2008). Dostupný on-line

http://www.mmr.cz/uploads/080805_Komentar_pro2009_01.pdf.

Koncepce bytové politiky, 2005, Praha : Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Dostupný on-line na www: <http://www.mmr.cz/koncepce-bytove-politiky>.

SAMKOVÁ, Klára. Stížnost, podaná podle článku 34 Evropské úmluvy o lidských právech a podle článků 45 a 47 Jednacího řádu Soudu. 2005. Dostupný on-line na www:

[http://www.osmd.cz/files/uploaded/STIZNOST_K_ESLP_\(bez_priloh_a_odkazu_-_verze_na_web\).doc](http://www.osmd.cz/files/uploaded/STIZNOST_K_ESLP_(bez_priloh_a_odkazu_-_verze_na_web).doc)

Seznam občanských poraden. Dostupný on-line na WWW:

http://www.mpsv.cz/files/clanky/3401/SEZNAM_PORADEN.pdf.

SCHELLE, Karel. SCHELLOVÁ, Ilona. *Vývoj kodifikace občanského práva*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 1993. 35 s. (Právnícké sešity ; č. 6) ISBN 80-210-0546-7.

Stanovy občanského sdružení Iuridicum remedium a Stanovy společnosti iure.org I. Základní ustanovení, odstavec 3., písmena a) až g). Dostupný on-line na www: <http://www.iure.org/499745>

Stanovy Občanského sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, článek 3. Dostupný on-line:

http://www.osmd.cz/files/uploaded/STANOVY_OSMD_2007.doc

Stanovy SON ČR. Článek 3. Programové cíle. Praha. Toto znění stanov bylo schváleno usnesením VII. republikové konference dne 7. 11. 2004. Dostupný on-line: <http://www.son.cz/clanek/5>

Stenoprotokol z 334. schůze Národního shromáždění Republiky československé z , 20. března 1925. Dostupný z <http://www.psp.cz/eknih/1920ns/ps/stenprot/334schuz/s334002.htm>.

SUNEGA, Petr. Existuje v ČR sektor sociálního nájemního bydlení. In *Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení : Důstojné, přiměřené a dostupné bydlení pro všechny*. 1. vyd. Praha : SON, 2009. s. 113-120. Sál Přítomnost, Dům odborových svazů. W. Churchilla 2, 113 59 Praha 3 – Žižkov 29. 2. 2008. Dostupný z WWW: <http://www.son.cz/files/Sbornik_konference_2008.pdf>.

SUNEGA, Petr. *Objektivní a subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let*. 1. vyd. Praha : SLON, 2003. 82 s. Sociologické texty Sociologického ústavu AV ČR, SP 03:5. Tento text vznikl v rámci interního startovacího projektu s názvem "Objektivní a subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let", který byl finančně podpořen AV ČR,

číslo grantu: Z7028912-I007 a v rámci grantového projektu "Standardy bydlení českých domácností a potenciály k jejich růstu s přihlédnutím ke zkušenostem vyspělých zemí Evropské unie", podpořeného GA ČR (číslo grantu 403/03/0417). Dostupný z WWW: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/sp03_5.htm>.

ŠIMEČEK, Tomislav. *Podkladový materiál OSMD pro jednání bytové tripartity dne 20.října 2004 zabývající se samostatně otázkou nájemného*. 1. Vyd. OSMD. Praha : 2004. Dostupný on-line: <http://www.osmd.cz/cz/redakce/dokumenty/legislativni-inciativa-osmd/material-osmd-pro-jednani-bytove-tripartity-dne-20.10.2004-o-problematice-najemneho./r588>

ŠREIN, Zdeněk. O regulaci v české ekonomice diskusně : koreferát č. 1. In *Texty k semináři Deregulace v českém hospodářství : Praha, 24. dubna 1995*. 1. vyd. Praha : Aleko, 1995. s. 19 - 25. Liberální institut - Centrum liberálních studií. ISBN 80-85341-48-4.

Wikipedie – otevřená encyklopedie. Wikicitáty dostupné on-line na [www](http://cs.wikiquote.org/wiki/George_Santayana).
http://cs.wikiquote.org/wiki/George_Santayana

ZBOŘILOVÁ, Hana, ŽÍDEK, Libor. *Washingtonský konsenzus v české ekonomické praxi 90. let*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 2005. 24 s. Řada studií Working Papers Centra výzkumu konkurenční schopnosti české ekonomiky je vydávána s podporou projektu MŠMT výzkumná centra 1MO524. Vedoucí: prof. Ing. Antonín Slaný, CSc. Dostupný z WWW: <<http://is.muni.cz/do/1456/soubory/oddeleni/centrum/papers/wp2005-06.pdf>>. ISSN 1801-4496.

Legislativa

Nález Ústavního soudu 84/2003

Nález Ústavního soudu č. 231/2000

Vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Vyhláška č. 217/1988 Sb., ministerstva financí, cen a mezd České socialistické republiky, o odvádění nájemného na zvláštní účty

Vyhláška č. 274/1995 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění vyhlášky č. 30/1995 Sb.

Vyhláška č. 30/1995 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Vyhláška č. 371/1952 Sb. Ministerstva financí o odvádění nájemného z budov na zvláštní účty v státních spořitelnách

Vyhláška č. 41/1999 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 411/1950 Sb., ministerstva práce a sociální péče, ze dne 7. června 1950, o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. květnu 1945

Vyhláška č. 60/1964 Sb., ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství, o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Vyhláška č. 86/1997 Sb., kterou se mění vyhláška č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Výměr MF č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

Výměr MF č. 02/2002, kterým se stanoví koeficient růstu nájemného z bytu vyjadřující míru inflace cen stavebních prací

Výměr MF č. 06/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně

zákon č. 130/1922 Sb., o ochraně nájemníků

Zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty

Zákon č. 146/1971 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o národních výborech a upravuje působnost národních výborů na některých úsecích státní správy

Zákon č. 267/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník

Zákon č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění zákona č. 488/1921 Sb.

Zákon č. 32/1934 Sb., kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče

Zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty

Zákon č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění všech pozdějších předpisů

Zákon č. 48/1925 Sb., o ochraně nájemníků

Zákon č. 49/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o národních výborech a upravuje působnost místních národních výborů ve střediskových obcích

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů po zákon č. 377/2005 Sb., včetně

Zákon č. 526/90 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 66/1936 Sb., ze dne 26. března 1936, kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče skončit veškerá regulace v oblasti nájemního bydlení

Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 71/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku

Seznam zkratek

ad. – a další

aj. – a jiný

atd. – a tak dále

č. – číslo

ČR – Česká republika

ČSFR – Česká a Slovenská Federativní Republika

ČSR – Československá republika

event. - eventuálně

Kčs – Koruna československá

KSČ – Komunistická strana Československa

MON – místně obvyklé nájemné

např. – například

odst. - odstavec

písm. - písmeno

příp. - případně

resp. – respektive

s. – strana

Sb. z. sbírka zákonů

tzv. – tak zvaně

ÚV KSČ – Ústřední výbor Komunistické strany Československa

z. – zákon

8. Přílohy

Příloha č.1.

Záznam ze schůze Národního shromáždění ČSR

Začátek schůze v 11 hod. dopol.

Přítomni:

Předseda: Tomášek.

Místopředsedové: Buřival, dr. Czech, dr. Hruban.

Zapisovatelé: J. Marek, Roudnický.

176 poslanců podle presenční listiny.

Zástupci vlády: ministři inž. Bečka, Habrman, dr. Kállay, Malypetr, Srba, Udržal.

Z kanceláře sněmovni: sněm. tajemník dr. Říha, jeho zástupci Nebuška, dr. Mikyška.

Předseda (zvoní): Zahajuji 334. schůzi poslanecké sněmovny.

Chorobou omluvil se pan posl. Vrabec na schůze ve dnech 16. až 19. března.

Lékařské vysvědčení předložil posl. dr. W. Feierfeil.

Byly provedeny některé změny ve výboru. Žádám o jich sdělení.

Zástupce sněm. tajemníka dr. Mikyška (čte):

Klub poslanců "Deutsche soz.-dem. Arbeiterpartei" vyslal do výboru soc.-politického posl. Tauba, Schäfera a Pohla za posl. dr. Holitschera, dr. Haase a Heegera.

Předseda: Došel dotaz posl. Pechmanové ministrovi soc. péče o vypovězení úřednice M. Pospíšilové v Brně.

Přejdeme k pořadu schůze, k jeho odst. 1, jímž je:

1. Zpráva výboru sociálně-politického o vládním návrhu (tisk 5091) zákona o ochraně nájemníků (tisk 5113).

Budeme pokračovati v rozpravě.

Dávám slovo dalšímu řečníku zapsanému, jímž je p. posl. Kasík.

Posl. Kasík: Slavná sněmovno! U příležitosti projednávání zákona o ochraně nájemníků chápu se slova, abych promluvil ani ne tak k tomuto zákonu, jako k tomu, co je blízko něho, a abych zejména znovu s této tribuny upozornil směrodatné kruhy na celou řadu okolností a projevil přání, aby byl vybudován zákon o stavebním ruchu.

Dámy a pánové! My zde projednáváme již po několikáté zákon o ochraně nájemníků. Tentokrát má být prodloužen na 3 léta, která mají přinést klid a jakousi útěchu těm, kteří jsou stále zmítáni otázkou: co bude s námi v dnešní bytové krizi. Upřímně si mluvíme a řekněme si: bylo a je toho třeba?

My víme, čím právě vzniká ta tíživá situace nájemníků ve veliké bytové krizi, která se táhne od konce roku 1918. A promiňte, když řeknu: kdybyste dělali 50 zákonů a padesátkrát zákon na ochranu nájemníků, tedy situace se nezmění, dokud nebudeme mít stav, který byl před válkou, kde v jedné, ve druhé, ve třetí ulici nalézal člověk 10, 15 bytů volných k pronajmutí.

Předložený návrh zákona - řeknu upřímně - není žádným ideálem, je v něm řada nedostatků těžkých a velkých, ale přesto jako dílo kompromisu může přece uklidnit a může široké vrstvy těch, kteří prodělali potíže nájemnické, ubezpečit, že aspoň 3 roky otázka nebude palčivou. Já sám jsem byl jedním z těch, kteří zažili slasti nájemníků, proto také dovedu chápat rozčilení širokých vrstev. Připouštím klidně, že se při této příležitosti sveze určitá část lidí nehodných, ale to je při každém zdělávání zákona, neboť nemůže se vyhovět všem a také ne do té míry, aby ten či onen zákon byl naprosto ideální. Dovolil bych si k předloženému zákonu namítnouti, že se mně nezdá § 31, odst. 3, pokud se zákon tento vztahuje na stavební družstva, dosti jasným, a mám vážnou obavu, že družstva, která dostala nové členstvo s novým představenstvem, mohou zneužití tohoto zákona proti tak zvanému starému nájemnictvu tím, že se může stát při úmrtí člena, jehož žena nebyla přijata za členku družstva, že na základě tohoto uvolnění rodina toho, který věnoval nejvíce píle a práce družstvu, by se mohla octnouti na ulici. Je tudíž třeba, aby v tomto zákonu zejména v prováděcím nařízení ministerstvo soc. péče pod přísnou pohružkou, že odebere družstvu všeobecnou prospěšnost, co nejenergičtěji chránilo osoby, o kterých jsem právě hovořil.

Chci však mluvit nyní o druhé bolesti. Zákon o ochraně nájemníků máme, avšak řekl jsem: Ten nepomůže. Za 3 léta přijde zase znovu otázka, co bude dále, a my se musíme připravit na tu dobu. Přece nelze si nekonečně takovými zákony vypomáhat. U nás jedenkrát musí nastat stav, ve kterém nebudeme aspoň potřebovat takové pomoci, a to se může stát jenom tenkrát, když se nedostatek bytů vyrovná stavbou nových bytů. Z novin, z debat a z celého jednání jsou známy stížnosti, které mají svůj původ zejména v ministerstvu financí, že jsme zatížili stát 7 miliardami, které poskytl jako záruky na

nové stavby. Kdybychom byli zadlužili stát ne 7 miliardami, nýbrž 17 miliardami, mám odvahu s této tribuny říci: Nelitujte těch peněz, a klidně uvažujte, bylo-li možno něco jiného dělati, mohl-li náš stát nechat otázku nebydlících otázkou, která nevede k socialismu, nýbrž k zoufalství? Co se vydalo, bylo nanejvýš nutné a přineslo také svoje požehnání. Mluví-li se o nutnosti 30-40.000 nových bytů, pak se může mluvit také o 60-100.000 lidí, kteří jsou v těchto bytech spokojeni. Spokojené občanstvo, nikoli však rozervané zoufalství, to je základ státu, zejména tam, kde nastoupila jiná forma státní a kde demokracie nemůže býti ohrožována lidmi vehnanými do zoufalství. Nejen že zde byl zjednan klid, nýbrž zde také zjednána práce. V rozpočtové debatě, která zde byla v podzimním období, řekl jsem otevřeně: Tolik lidí se při tom přiživilo, cirkulace peněz, která zde byla, přinesla požehnání zejména tam, kde není průmyslu, kde jediné stavba znamená výdělek, takže nemůže nikdo říci, že by těchto peněz mohl litovati. Volám znovu: Páni, kteří pořád naříkáte, co se vydalo peněz, a kteří vytýkáte nám v družstvech, že jsme musili o tyto peníze žádati, prosím, zaopatřte si statistiku, na koho se vydalo, a myslíte-li, že se to vydalo pro paupere, pro chudinu, pak vám říkám, že se mnoho mýlíte. To nebyl žádný zákon třídní, kterým by se podporovala určitá kategorie lidí na úkor druhých. Kdybych měl statistiku o tom, jak tato částka byla rozdělena, pak bych vám řekl, že právě nejvíce příslušníků z kruhů, které nejvíce na toto útočí, se při tom také nejvíce ohřálo. Museli jsme pracovati, pracovali jsme a tyto peníze zase se státu vracely, a není jich třeba litovati ani do budoucna. Na jedno však se zapomíná. Máme stále co dělati s bytovou krizí. Proč nejsme upřímní, abychom mluvili také o bytové reformě? Co pak má naše společnost ty ubožáky, kteří jsou dnes tak šťastni - dal bych do uvozovek to slovo "šťastni" - a mají bydlení, v těch smrdutých bytech nechat, až tam dohnijí a zničí naprosto své zdraví? Dělejme trochu rozdílu mezi luštěním bytové krise a bytovou reformou! V bytové krizi zaopatřují se byty těm, kteří nemohou bydlet, ale při tom zůstává nerozluštěna právě ta palčivá otázka hygienická, otázka zamořených bytů, ze kterých je potřebí vystěhovati bohužel toho nejmenšího, ale při tom důležitého činitele ve státě - dělníka. Tato otázka musí býti příště řešena a proto je nanejvýš nutné, aby parlament dal přímé a jasné linie, podle kterých se má postupovati při vypracování příštího zákona o stavebním ruchu a podnikání. V debatě o tom chci pronést jménem stejně smýšlejících družstevníků několik slov a názorů. Jménem všech těch, kteří zabývali se zákonem o podpoře stavebního ruchu, prohlašuji docela otevřeně: My o

takový zákon, jaký jsme měli, naprosto nestojíme. Ve spoustě těch paragrafů a nařízení pracovati, je hotové martyrium, a řeknu přímo, že to není ani zdravé ani rozumné, a my také po obnově starého zákona o podpoře stavebního ruchu netoužíme. My známe jinou cestičku, lepší, střízlivější, snad ne ještě dosti promyšlenou, která přinese také jistě bolesti. Ano, připouštím a proto ji chci právě zde znovu znázorniti. Není nám nic platné, když budeme dělati zákon o podpoře stavebního ruchu, kde dostaneme zase 25% nějaké podpory nebo záruky. Záruka nestačí, peníze pak sehnati jest uměním. Budete-li při dnešní cenové anarchii, při vzestupu cen stavebních hmot chtít, aby za podpory 25% někdo stavěl, pak řeknu přímo, že děláte zákon jen pro ty, kteří mají peníze, kteří budou mít 75% peněz vlastních nebo vypůjčených, a to, myslím, pro široké masy není zrovna vábivé. Nyní začínají vyrůstati vagonové kolonie, největší to bolák v bytové otázce. Vagonové kolonie jsou a mohou býti jednou pařeništěm nemocí, obzvláště vagonové kolonie v periferiích měst. Neříkám, že lidé tam bydlící jsou špatní, nebo snad nebezpeční, naopak věřím, jestliže si kdo ten vagon za 700 až 1500 Kč koupil, pak to byl člověk šetrný a čestný. Ale horší je to, kde se tyto kolonie staví, že tam není kanalisace, vodovod, komunikace, že všichni, hlavně děti, přicházejí do bezprostředního blízkého styku, a tu je možnost nemocí, osypek, neštovic, tuberkulosy a jiných a nemoci přenášejí se lehce z jednoho na druhého. Tedy v době, kdy máme tyto vagonové kolonie, mluvíti o tom, že tyto lidi vytáhneme z těch vagonů, když zavedeme zákon o stavebním podnikání s podporou 25%, promiňte mi, znamená drážditi hodné lidi. My musíme umožniti stavební podnikání takové, aby aspoň mohlo se něco dělati, a říkám otevřeně: Nechceme, aby to stát platil, nýbrž máme na mysli zákon, který by se při dobré vůli, opakují, při dobré vůli dal provésti, aniž bychom musili zase ohrožovati státní pokladnu.

Je to ten starý plán na vybudování Státního bytového fondu. Státní bytový fond, který byl připojen k zákonům rakouským z roku 1902 a 1911, má býti řádně dotován. Podávala se zde nedávno krátká zpráva o tom, že se tyto dotace ukládají vlastně ve státních papírech. Dotace ty jsou však tak nízké, že z nich nikdo nemůže si vypůjčiti, ježto tento státní bytový fond je zřízen jenom na krytí záruk. Ale my si to představujeme v tom smyslu, že by Státní bytový fond měl býti zřízen tak, aby byl pramenem pro hypoteční úvěry. A tu mi dovoluňte, abych opakoval znovu: Chceme-li stavěti, pak si musíme uvědomiti, že je zde nejdůležitější otázka rentability toho domu,

totiž, kolik bude vynášeti. Stavěti byty pro malé lidi, kde by činže byly několikatisícové, to je věc, kterou bych mohl nazvati indiskutabl. My musíme stavěti takové domy, v nichž by činže neohrožovaly existenční minimum bydlícího v tomto družstevním, či činžovním domě, a toho se dá docílit jenom tím, když se na nejnižší úrok zaopatří kapitál, který by se investoval do těchto domů tak, aby úroky nesnědly takofka celou činži a nepřevyšovaly a neohrožovaly toho, kdo se do této stavby dostal. (Předsednictví převzal místopředseda dr. Hruban.)

Jak si to představuji? Ze zpráv statistického úřadu vysvítá, že naše peněžní ústavy mají ca 30 miliard úspor. Připouštím, že nejméně 20 % tohoto kapitálu je kapitál dvojitý. Spořitelna měla přebytek a uložila své úspory do banky a podobně. Připusťme tedy, že 20 až 30% tohoto přeneseného kapitálu je znovu uloženo a můžeme říci, že máme 20 miliard čistého, uspořeného kapitálu ve všech možných spořitelnách, záložnách atd. Chtěl bych jen, aby byl zde zákon, který by určil, že z tohoto kapitálu je povinen ústav, který peníze přijal, uložit 5% u státního bytového fondu na 2%, aby státní bytový fond mohl je stavebníkovi na 2% půjčovati. A budeme-li pak opravdu stavěti malé domky anebo činžovní domy, pak tato 2% stačí, aby - také s ohledem na úroveň dnešní činže v novostavbách - mohla umožniti stavební ruch. Dosáhneme-li toho, pak nepotřebujeme jiného zákona o stavebním ruchu, nepotřebujeme prováděcího nařízení, sekatury, běhání od úřadu k úřadu, kolaudace a nesnáze s placením úroků. Ty bude moci platiti ten, kdo si peníze vypůjčil, sám, a stát může míti jen dohled, aby nebyly stavěny za tyto peníze perníkové chaloupky a aby toto nebylo znehodnoceno osobami, které mají dostatek peněz a které tudíž této podpory nepotřebují.

Snad některý z pánů chce říci: Jaký pak to bude míti následek na našem peněžním trhu, když vezmeme tolik z oběživa, nepřipravíme-li se tím do těžšího postavení a nebudeme-li míti potom odezvu toho v otázce úvěru průmyslového atd.? A tu chci říci předem: Mluvte si o tom či onom zákoně, o státní garancii atd., nebo o tom, co obmýšlím já, stavěti se musí a vypůjčiti se na to také musí. Tato otázka se mi zdá býti bez diskuse, ten kapitál se bude opatřovati tím či oním zákonem. Není tedy na místě říkati, že, vezmeme-li to odtamtud, přivede se náš průmysl do krise. To není pravda. Vezmeme-li to touto cestou, nebo bude-li to jinou cestou pomocí nového zákona, pak je to stále úvěr na hypotéku stavební. O tom není třeba mluvit. Jde tu o 1 miliardu korun a to je veliký obnos, ale ne tak velký, by se brzo nenašlo zaň úhrady.

Nedávno jsme zde projednávali zákon o sociálním pojišťování a v tomto zákoně jsme doslechli z výpočtů velice přesných a dobrých, že za krátkou dobu trvání soc. pojištění sejde se jedna miliarda a pak že to bude progresivně takřka růsti a že to skončí ve 30 letech celkově kolem nějakých 30 miliard úspor na úroky, na vyplácení těchto rent.

Nemluvme tedy proto v daném případě o trvalém ohrožení našeho peněžního trhu, vždyť přece příští sociální pojišťovna bude musiti chtěj nechtěj vykonávat toto poslání. Čím lépe a čím zdravěji budou pojištěnci bydliti, tím lepší bude prosperita všech pojišťoven, nejen té příští naší, kterou zřizujeme pro široké vrstvy pracujících lidí, nýbrž i soukromých pojišťoven. Invalidita se oddaluje, čím lepší je zdraví, a lepšího zdraví se nabývá, čím lepší je byt. Staré přísloví: Kam nechodí slunce, tam chodí lékař, odpovídá nejlépe na všechny polemiky a námitky, že tato otázka nemá se sociálním pojišťováním co dělati. Má a je kardinální, hlavní! Chceme-li ozdraviti nemocenské poměry a nemocenské pokladny, chceme-li příští pojišťovny ozdraviti, musíme jim připraviti právě bytovou reformou tyto podklady a pak nebude moci žádný pojistný matematik počítati s tím, že bude všechen kapitál ukládati na 5 až 6%, jen aby jeho kapitál stoupal a stal se velikým, zabezpečujícím do budoucna. Bude se musiti počítati právě s určitou kvotou takového levného kapitálu, hypotekárního, právě pro paupere, právě pro chudšasy, aby otázka bytová mohla býti rozřešena a oni těch nezdravých bytů zbaveni. To je jisté. Tomu příští pojišťovací ústředí bude se musiti věnovati.

Teď, prosím, vracím se zpátky. Ta miliarda neznamena pro mne konfiskaci. Někdo mně snad řekne, že je to bolševismus, když se má vzíti ta 1 miliarda násilnou cestou z oběživa, z úspor, bankám, spořitelnám a Raiffeisenkám a když se má věnovati pro tyto účely. Odpusťte otázku: Děláme my nějaké zákony tak, aby nebyl nikdo zvláště dotčen? Jen žádné přecitlivění. Když já na př. budu míti 1000 Kč uloženo a odpočítá-li se pro tento státní bytový fond těch 5%, tak se mně srazí z mých 1000 Kč jen 50 Kč, to znamená: z těch 50 Kč dostanu 2%, totiž jednu korunu úroků, kdežto z těch 950 Kč dostávám, kolik dává banka, spořitelna, Raiffeisenka nebo jiný ústav. Když jsem to propočítal, viděl jsem, že tu nanejvýše z celkového toho zúrokovaného kapitálu, té renty vlastně mizejí jen tři desetiny procenta, to znamená, že bychom za tuto obět, tři desetiny procenta, tedy nepatrnou a naprosto nic neznamenající částku měli možnost, kdybychom počítali na jeden byt 42 čtverečních metrů obývací plochy 35 čtverečních metrů se mi zdá přece jen trochu málo - vystavěti 30.000 nových bytů, aniž by stát

haléřem byl nějak zatížen. Prosím, aby ti páni, kteří se staví proti novému zákonu o podpoře stavebního ruchu, kteří se staví proti němu z těch důvodů, že není možno uvrhovati k 7 miliardám nových dalších 7 miliard na stát, zahájili diskusi. Vždyť se mohou sejít lidé dobré vůle a mohou říci, co je lepší: Uvaliti na stát nové zatížení, jak jsme to dělali poslední 4 leta, nebo tímto způsobem jít ku předu, a tu myslím, že je rozumnější a zdravější tento plán. Na základě jeho se může bytová krise odstraniti, a za 3 leta nemusí se již žádati prolongace zákona o ochraně nájemníků, ježto za 3 leta můžeme být s tímto stavebním plánem úplně hotovi a tím vzájemné trápení jak domácích, tak nájemníků může odpadnouti.

Ke konci chci ještě odpověděti těm, kteří by mohli říci, že tento plán je dobrodružný a že zavání radikalismem. Ne, pánové, já jsem o tom přemýšlel velmi mnoho, mnoho jsem diskutoval a také věřím, že to je jediná cestička, po které můžeme jít a která více pomůže než nějaké demonstrace po ulicích. Můžeme se sejít a rozumně si říci, že jediná pomoc jest v tom, když budeme stavěti, stavěti lacino, aby to stát nic nestálo. Těm, kteří říkají: ale my na to připlatíme tři desetiny procenta ze svých příjmů, vracím jim to škarohlídství, ten egoismus. Co za ty tři desetiny procenta vybudujete? Vybudujete klid, zdravé bydlení, pokoj. Nemá-li to vaše vlastenectví, to uvědomění sociálně-humanní, ta hesla, kterými se naše doba stále ohání, pro ty, kteří nebydlí, více ceny, než 3/10 procenta z úrokových fondů, pak je s námi zle. Je třeba říci, kdo jim vlastně umožnil, že mohou brát rentu úrokovou? Pořádek ve státě. Stát to byl, který se obětoval v jejich prospěch, ať pod tím státem myslíme pracujícího dělníka, nebo úředníka, rolníka, domkáře a kohokoliv jiného, přece všichni dohromady jim umožnili, že oni mohli ukládati, a proto jsou také povinni bytovou krizi takto s námi luštit. Opakuji: Jediná cesta k zlepšení otázky nájemnické jest stavěti a zaopatřiti k tomu levný kapitál. Já jsem tu cestu znázornil a prosím, necht' lidé dobré vůle jdou za mnou. (Výborně!)

Místopředseda dr. Hruban (zvoní): Slovo dávám dalšímu řečníku, p. posl. Malíkovi.

Posl. Malík: Slavná sněmovno! Zákon na ochranu nájemníků bývá každý rok předmětem úporného jednání a není divu, že tak bylo i letos. Bytová "pětka", jejíž členem měl jsem čest být aspoň při posledních schůzích, mnoho hodin projednávala osnovu zákona na ochranu nájemníků a mohu potvrditi, že jednání její bylo velmi živé, ale také velmi úporné.

Dovolím si upozorniti aspoň na některé podstatnější změny v osnově proti starému zákonu, proti zákonu, který vlastně ještě dnes, do posledního tohoto měsíce, platí.

§ 1 jedná o výpovědi. Jest zcela přirozeno, že právě tento paragraf bývá předmětem největších bojů a největších diferencí různých názorů. V tomto paragrafu mluví se o tom, že může býti dána výpověď jen tehdy, jsou-li zde důležité důvody. Tyto důležité důvody jsou v tomto paragrafu přesně vypočteny. V osnově, která jest předložena, jest jako důvod druhý uveden tento pasus: "Byl-li nájemník odsouzen pro trestný čin, který se stíhá z úřední moci, spáchaný na pronajimateli nebo na jeho choti, nebo pro trestný čin proti bezpečnosti cti spáchaný na těchto osobách zlým nakládáním, leč že zlé nakládání bylo vyvoláno jejich vlastním bezprávným, vyzývavým nebo pohoršlivým chováním, nebo pro trestný čin proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu." Tento pasus vyvolal určité neshody a bylo by rozhodně lepší, kdyby se nahradil původním zněním, které jest v dosavadním zákoně.

Odstavec 11 tohoto §u 1 byl rovněž předmětem živé debaty, ježto v tom znění, jak jest otištěno v osnově, vzbuzoval určité obavy, že by tohoto výpovědního důvodu bylo často zneužíváno na škodu vrstev nebo osob sociálně slabších. Ve vládním návrhu tento odst. 11 zní: "potřebuje-li majetník podniku továrního, živnostenského nebo zemědělského pro své zaměstnance". Zde bude nutno patrně se také tak stane - doplniti slova: "potřebuje-li majetník jmenovaných podniků bytu pro své zaměstnance z důvodů provozních . . ." Tyto důvody provozní budou museti býti potvrzeny okresní politickou správou. Tímto doplňkem, který bude asi přijat, nebezpečí a obavy, že by tohoto ustanovení odst. 11 bylo zneužíváno zaměstnavateli, budou zmenšeny.

V odst. 14 byla učiněna ta změna, že v poslední větě bude změněno datum, a bude pak odst. 14 zníti takto: "potřebuje-li vlastník domu nutně sám pro sebe bytu, z něhož se po 1. srpnu 1914 vystěhoval, ač nenabyl-li domu koupí nebo směnou po 31. prosinci 1922."

Těž ještě další odstavce tohoto §u 1 doznaly změn proti původnímu znění; tak na příklad odst. 16 jako šestnáctý důvod výpovědní, bude zníti takto: "byl-li nájemník pravoplatným rozsudkem nebo výrokem správního úřadu zbaven živnostenského oprávnění nebo byl-li odsouzen soudem pro lichvu nebo pro trestné činy, uvedené v §§ 205 a) a 486 tr. zák. ze dne 27. května 1852, čís. 117 ř. z., ve znění čl. X. cí. nař. ze dne 10. prosince 1914, čís. 337 ř. z., jímž se zavádí řád konkursní, vyrovnávací a odpůrcí, v

§§ 414, 416 a 387 zák. čl. V/1878 (uh. trestního zák.) a v §u 4 zák. čl. V/1916 o nuceném vyrovnání mimo konkurs a o změně některých ustanovení konkursního řádu."

Tento pasus je úplně nový proti znění dosud platného zákona o ochraně nájemníků.

Dále bych si dovolil upozorniti na § 10 vládního návrhu, kterýžto paragraf bude zníti takto: "Zvýšení nájemného podle § 9 přes míru ustanovenou §§ 9 a 10 zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 Sb. z. a n., a zvýšení nájemného podle § 12, odst. 2. a 6., nezapočítá se do vyměřovacího základu daně činžovní a jiných dávek vybíraných na podkladě nájemného (nájemní hodnoty)." I tato věc je nová proti dosavadnímu stavu.

Dále bych si dovolil upozorniti na odst. 6 §u 12, jehož znění bude následující: "Nebylo-li nájemné od 3. května 1920 zvýšeno ani o 10% základního nájemného z důvodu úhrady nákladu učiněného na občasně nebo mimořádně nutné opravy a obnovy domu, jest přípustno zvýšení nájemného o dalších 10% základního nájemného od 1. července do 31. prosince 1925, budou-li opravy neb obnovy domu provedeny do 1. července 1925."

Nejvíce však debat a nejvíce diferencí bylo při projednávání §u 31, a to proto, poněvadž tento paragraf znamená podstatný průlom do zásad zákona o ochraně nájemníků. Tento § 31 výslovně uvádí, nač se zákon o ochraně nájemníků nevztahuje. A tu dovoluji si upozorniti hned na př. na odst. 2 tohoto §u 31. Tento odstavec byl vlastně pojat již do loňské osnovy zákona o ochraně nájemníků a týká se obcí venkovských. Před projednáváním předlohy o ochraně nájemníků jsou vyslovována každoročně četná přání, tak na př. bývá žádáno, aby určité obce, zejména menší obce venkovské, byly vyloučeny z účinnosti zákona o ochraně nájemníků, obce, jejichž počet obyvatelstva nepřesahuje určitou cifru. Již loni byl přijat odst. 2 tohoto znění: "v obcích s méně než 2000 obyvateli na části bytu vlastníka domu, které se po vyhlášení tohoto zákona pronajmou" - se platnost tohoto zákona nevztahuje. Smysl tohoto odstavce byl ten a je také i dnes, aby vlastníci domu mohli bez obav pronajmouti určité části svého bytu. Stává se totiž na venkově, že na př. učitel nebo čteník, který přijde do obce, nemá možnosti najíti vhodného bytu, a to právě pro zákon o ochraně nájemníků. Vlastník domu obával se vyhověti přání učitele nebo čteníka, bál se ho přijmouti do svého bytu z obavy, že se pak nájemníka nebude moci zbaviti, z obavy, že tento nájemník požívá i v tomto případě ochrany podle zákona o ochraně nájemníků. Aby tato obava byla odstraněna, a aby byla dána možnost, aby venkovský majetník domu mohl do svého

pokoje přijmouti učitele nebo četníka nebo jiného venkovského inteligenta, byl přijat pasus, že v obcích, které mají méně než 2000 obyvatelů, účinnost zákona o ochraně nájemníků neplatí. Tento odstavec je také v nové osnově a bude zníti takto: "v obcích s méně než 2000 obyvateli nevztahuje se tento zákon na části bytu vlastníka domu, které byly nebo budou pronajaty po 1. květnu 1924." Není o tom sporu, že tento odstavec znamená další průlom do zásad zákona o ochraně nájemníků, že umožňuje majitelům domů na venkově v menších obcích, aby bez obavy mohli části bytu, některý svůj pokoj, pronajmouti venkovskému člověku, který právě takového bytu potřebuje. Jisto jest, že toto ustanovení přispívá ke zmírnění bytové nouze na venkově, neboť povzbuzuje vlastníky domu, aby, nejsouce vázáni zákonem o ochraně nájemníků, zejména pokud jde o výpověď z bytů, postradatelné místnosti svých bytů pronajímali učitelům a podobným osobám.

Odstavec 3 tohoto §u 31 je velice změněn. Bude zníti takto: Zákon tento se nevztahuje: "na domy, které jsou od 1. listopadu 1918 ve vlastnictví osady, obce, okresu, župy, zemského župního svazu, země nebo sociálně-pojišťovacího ústavu, nebo na domy ve vlastnictví nebo správě státu a na domy a objekty, které jsou ve vlastnictví nebo správě železnic nebo železničních fondů. Jde-li o domy osady, obce, okresu, župy, zemského župního svazu nebo země, je výpověď přípustna jen na základě usnesení místního zastupitelstva u osady, obecního zastupitelstva u obce, okresního výboru (okresní správní komise), župního výboru, zemského svazového výboru nebo zemského (správního) výboru (zemské správní komise)".

Tímto odstavcem dispoziční právo jmenovaných korporací, jmenovaných jednotek se rozšiřuje a není pochyby o tom, že toto rozšíření dispozičního práva znamená další průlom do zásad zákona o ochraně nájemníků.

Vážení pánové, to by tak asi byly ty podstatnější změny proti nynějšímu stavu. Důležitá je ovšem také novota, že nový zákon o ochraně nájemníků má platiti plné tři roky, kdežto posud zákony o ochraně nájemníků platily vždy pouze 1 rok. Je samozřejmo, že tato doba trvání nového zákona o ochraně nájemníků byla předmětem ostrých námitek. O výhodách či nevýhodách zákona o ochraně nájemníků názory jsou různé. S jedné strany plným právem se namítá, že zákon o ochraně nájemníků znamená skutečné omezení privátního vlastnictví, že znamená velké omezení dispozičního práva majitelů domů a dále že značně brzdí stavební ruch, ježto odnímá veškeru chuť ke stavění. Není

pochybnosti o tom, že tyto námitky jsou skutečně vážné a že platnost anebo účinky zákona o ochraně nájemníků mají svůj rub a působí v určitém směru škodlivě.

Na druhé straně však nelze upřít, že není možno, aby ochrana nájemníků byla odstraněna jedním rázem. Je všeobecně uznáváno, že řešení tohoto vážného problému se musí dít způsobem pozvolným, že se nemůže dít radikálně, poněvadž výhody, jež by byly způsobeny na straně jedné, byly by zmařeny nevýhodami a určitými sociálními otřesy na straně druhé. My, jako zástupci venkova, měli bychom ovšem vřelé přání, aby tyto poslední zbytky vázaného hospodářství již konečně zmizely, aby nastalo oživení stavebního ruchu, aby chuť ke stavbám byla povzbuzena a tím bytová krise způsobem přirozeným co nejsnadněji odstraněna. Než, bohužel, poměry jsou dnes takové, že jsou daleko silnější než naše nejlepší vůle, a my jsme ovšem nuceni přistoupiti také na ono řešení, které znamená pozvolné odstranění, pozvolné mírnění toho omezení, které vyplývá ze zákona o ochraně nájemníků, a to už také proto, že i v této nové osnově patrna jest vůle, aby i tyto poslední zbytky vázaného státního hospodářství byly konečně odstraněny.

Končím v tom přesvědčení, že značná část našeho občanstva uznává naše řešení tohoto důležitého problému za správné a dnes také za jediné možné. (Potlesk.)

Místopředseda dr. Hruban (zvoní): Dalším řečníkem je pan posl. Kamelský. Dávám mu slovo.

Posl. Kamelský: Vážená sněmovno! Ujímaje se slova při této příležitosti, pokládám za nutné upozorniti na to, že postavení naší strany jako strany všenárodní, strany, ve které není jen jeden stav nebo třída občanstva zastoupena, nýbrž všechny stavy a třídy, je při této předloze obtížné. Ale ta obtížnost je jenom zdánlivá, poněvadž na konec i ostatním stranám, i stranám socialistickým a i majitelům domů - kdybychom tyto chtěli pokládati za stranu nesocialistickou - musí záležeti na jednom, to jest na uspořádání všeobecných poměrů, na prospěchu státu, na tom, aby hospodářský život mohl se úspěšně a klidně dále vyvíjeti. My vidíme, pokud trvají tyto poměry bytové a ochrana nájemníků v dnešním smyslu, že majitel domu ani nemůže svůj majetek zpeněžit, poněvadž nemůže hodnoty, kterou by měl tento majetek představovati, nijak využítkovati, ani nemůže volně se svým majetkem nakládati a hlavně mu tento majetek, na nějž on celý svůj život musel se mnohdy namáhati, přičiňovati, největší újmy si ukládati, aby jej měl jako

nějaké zaopatření ve stáří, jako odměnu za mnoholetou a celoživotní práci, nepřináší toho užitku, který očekával, na který také spoléhal.

Tedy majitelé domů musejí mít také veliký zájem na tom, aby tyto poměry byly jedenkrát upraveny tak, aby normální hospodářský život mohl se vyvíjeti. A to je právě to stanovisko, že zde nemůže býti mluveno nebo jednáno o tom, aby zákon vypadal jen jako ochrana jedněch a aby byl újmou, strastí a bídou druhých. Mám za to, že neměl by se ani jmenovati zákonem na ochranu nájemníků, nýbrž zákonem na plnění povinností nájemníků a na plnění povinností majitelů domů.

Majitelé domů jistě nemohou mít a nemají také zájmu, aby bylo nějaké války, nějakého nepřátelství mezi nimi a nájemníky. Naopak velmi často majitel domu snáší mnohá a mnohá příkoří jen proto, že nechce se vydávati těm hrozným věcem a zjevům, které by byly spojeny s tím, když by musel žalovati, dovolávati se ochrany atd.

Tedy s tohoto stanoviska je právě postavení naše, jako strany, která má všechny tyto vrstvy, důležité a je také, abych tak řekl, nutno, aby takováto slova byla promluvena. My tedy vycházíme z předpokladu, že není možno dnes nějakým velikým, nebezpečným snad způsobem pro nájemníky zákon zmenšovati nebo zákon na ochranu nájemníků zlepšovati. Ale jsme si také plně vědomi toho, že spáchána byla největší chyba tím, že, když poválečné poměry se zlepšovaly a blížily normálním poměrům, v jedné otázce, to jest v otázce domovního majetku, nenastoupila se cesta pozvolného upravení poměrů. A to byla ovšem veliká chyba, poněvadž dnes následkem toho vytvořily se takovéto poměry. Nikdo netuší, co to znamená v národohospodářském životě, když není možno s domovním majetkem volně nakládati. Proto také snažíme se, a jistě svědomitě a upřímně, pokud to jen jde, působiti, aby nastal jistý průlom v tom nepochopitelném bránění se tomu, aby se nešlo normálním poměrům vstříc. Naopak, chceme postupně dosáhnouti vždy něčeho, co by znamenalo ne nějaké obohacení majetníků, ne nějaké nebezpečí pro nájemníky, nýbrž postupné přibližování se k normálním poměrům. Tedy to je něco, co jistě musí býti schvalováno a také uznáno nejen majiteli domů, nýbrž i dělnictvem. Vždyť na tom, aby poměry takto byly upravovány, závisí z největší části možnost stavebního ruchu. Víme a všichni to uznáváme, že od stavebního ruchu závisí zdar celého hospodářského života. Vždycky se čekalo na jaro, až nastanou zase stavební práce. Vědělo se, že pak nalézá obživu nejen celá řada jiných živnostníků, spojená s tím přímo nebo nepřímo, nýbrž i statisíce

dělnictva. Jestliže nyní následkem toho, že soukromníci nemohou se zúčastnit stavebního ruchu, toho stavebního ruchu není, docházíme k velmi smutným poměrům ve stavebních živnostech a v hospodářském životě vůbec. Je nevyhnutelně nutno, aby nájemné ve starých domech postupně blížilo se nájemnému v těch domech, které jsou vystavěny ze státní subvence nebo družstvy, poněvadž v těchto domech jeví se činže mnohem vyšší než ve starých domech. To má za následek, že velmi často nejen chudobní lidé, kteří by nemohli zaplatiti lepší bydlení, ale i bohatí, drží se pro laciné činže ve starých domech a pohrdají tím, aby stavěli sami nebo na zlepšení svých bytových poměrů přispěli. Tomu se snažil stát odpomoci tím, že subvencoval stavbu rodinných domů. Ale viděli jsme, že se tím nezlepšila bytová krise, poněvadž toho většinou využili lidé, kteří už bydleli a kteří byli dosti zámožní, aby si sami své luxusní vily a domy postavili, a využili toho ještě velmi často v tom smyslu, že svůj starý byt nedali těm, kteří ho nevyhnutelně potřebovali, kteří, bytu neměli, nýbrž dali si za něj zaplatiti 30 40 až 60 tisíc odstupného. To je jistě cesta úplně nesprávná.

Nyní přicházíme k tomu, že už zákon na ochranu nájemníků se znovu prodlužuje. My jsme si ovšem přáli, aby se to stalo společně nebo v souvislosti se zákonem o stavebním ruchu. Toho ovšem zase nevidíme; zákon na ochranu nájemníků se dělá úplně samostatně a zákon o stavebním ruchu také bude dělán samostatně a v tom je, po mém soudu, nebezpečí pro zákon o stavebním ruchu a pro stavební živnosti a živnostníky. Vidíme, že poměry státu jsou takové, že asi nebude možno vydatně podporovati stavby soukromých majetníků, které by vyžadovaly ohromného příspěvní státu. Stát nemůže již těchto obětí dále přinášeti. Ale jak potom vypadá postavení stavebního živnostnictva a stavebního dělnictva? Zde je najisto potřebí hledati cestu a pan kol. Kasík mluvil o tom a sám uznával, že jediná cesta k nápravě našich hospodářských poměrů a k ozdravení poměrů celkových jsou právě stavby. On naznačil, že se očekávalo, že bude ze zvýšení činží tvořen určitý stavební fond, z něhož by potom podporovány byly stavby. Nestalo se tak proto, poněvadž pro toto zvýšení, které by přineslo možnost takovéto podpory stavebního ruchu, nenalezlo se dosti pochopení. Proto musejí se hledati jiné cesty, na které po mém soudu jistě vláda přijde. Její povinností jest, aby přišla s takovými návrhy, které by opravdu znamenaly podporu stavebního ruchu. Snad to budou vydatné úlevy daňové a poplatkové, snad to bude možnost, aby ne pouze jeden majitel domu musil

vystavěti si celý dům činžovní, nýbrž aby několik majitelů domů se mohlo spojití za tím účelem, aby společně stavěli.

Tyto cesty, které by znamenaly jistou odpomoc, jistě se mohou nalézt, jen musí se opravdu hledati. Musí zde býti dobrá vůle, aby se neříkalo, že nesmí býti domovního majetku, nebo že ten domovní majetek nesmí nebo nemá přinášeti určitého zúročení. Pak by ovšem k něčemu podobnému nedošlo.

Při této příležitosti pokládám za svou povinnost zmíniti se o tom, jakým způsobem působil dosud zákon o stavebním ruchu. Nedá se upříti - a já nejsem z těch, kteří by tak všeobecně odsuzovali všechno, co se po této stránce dělo - že by se bylo bývalo bytové krizi více odpomohlo, kdyby se byly stavěly velké domy. Ty se mohou ovšem stavěti pouze ve velkých průmyslových střediscích, méně na venkově. Mělo by to výhodu, že při jistém nákladu mohly by se postavit mnohem levnější byty. Ale i když ruch, který se tím způsobem vyvolal, byl dosti vysoký, pak nutno hlavně se stanoviska stavebního živnostnictva říci, že stavební ruch zanechal mnoho a mnoho ještě nezaplacených pohledávek živnostnictvu. Jsou tu případy právě ze stavebních družstev, že účty za postavení celých kolonií domů a domků nejsou dosud vyrovnány, že tam různým způsobem nebylo postupováno tak úplně zákonně nebo tak, aby to bylo vedlo k hladkému uspořádání celé věci; v této příčině odnášejí ty poměry právě menší a drobní živnostníci, kteří, aby mohli práce stavební provést, musili si vypůjčiti určitý kapitál a platiti veliké úroky. Až dosud však nemají svoje několikaleté pohledávky zaplacený, aniž by dostali alespoň ušlý úrok.

To všechno jsou poměry, které právě vyvolává ta nemožnost, aby soukromí podnikatelé mohli na svůj náklad, na svoje nebezpečí, na svoji odpovědnost ujmouti se stavebního podnikání.

Nyní přicházím k tomu, že zákon neprodluhuje se již na jeden rok, nýbrž na tři roky. To v jistém smyslu těžce ponesou majitelé domů, a to proto, poněvadž to pro ně znamená, že ani příštího, ani následujícího roku nedojde k vážné opravě, která by znamenala přiblížení se tomu, co oni žádají. Ale uvážiti sluší, že tak učiněno bylo s určitým úmyslem, aby se totiž mohlo přistoupiti k postupnému blížení se nájmu nižších ve starých domech k nájmu v nových domech, to jest, že tam se přidává určitá část následujícím rokem zvýšená o 10% a třetím rokem zase o 10%. Tu se dochází tedy k jakémusi zarovnání. Ovšem, že se tím přinášejí velké oběti tím, že se odnímá právo v §

12 starého zákona, aby veškerý náklad potřebný na opravy mohl být rozvržen na nájemníky. Právě v těch dalších 10% má to být místo toho možného rozvržení upraveno tak, že těch 10% znamená jistý paušál na opravy. Toto tedy je, myslím, dost málo pro majitele domů, poněvadž náklad na udržování jest jistě větší než 10 %. Jmenovitě v prvním roce se to pocítí, a tu je pak ovšem nebezpečí docela důvodné, že domy nebudou opravovány, že domovní majetek zchátrá, že jeho hodnota se zmenší a že tím místo toho, abychom tvořili národní jmění, to národní jmění vlastně zmenšujeme a ničíme.

Jisté výhodnější změny dostalo se tomuto zákonu také tím, že jsou v něm jistá ustanovení přísnější, než byla dříve vůči podnájemníkům. To, co se dělo s podnájemníky, co se dělo vůči těm, kteří přes všechny poměry a právě k vůli tomu že udržuje se stále nezměnná ochrana nájemníků, byli nuceni hledati bydlení v podnájmu, musíme všeobecně odsouditi. To je opravdovou lichvou, lichvou takovou, kterou provádí někdo ne se svým majetkem, nýbrž s majetkem někoho jiného. Majetník domu nemůže zvýšiti nájemné, ale ten, kdo si od něho najal byt, může s tímto najatým bytem opravdu provozovati lichvu. To je tedy v zákoně aspoň v jistém smyslu trochu zlepšeno a je potřebí, aby tady zakročováno bylo s největší vážností a opravdivostí.

Také museli jsme se v každém ohledu brániti tomu, aby jednostranné zrušení ochrany nájemníků nepostihlo živnostníky a obchodníky, poněvadž by to muselo míti velmi neblahý vliv, když by majitelé našich středních, drobných závodů byli přepláceni ze svých míst vyhnáni a vypuzeni. Víme - hlavně v Praze se to objevilo - že by právě tato místa živnostníků zabraly živly nám nepřátelské nebo velkozávody, velkopodniky, banky atd., tedy že by tu bylo veliké nebezpečí. Jinak živnostníci nenamítají s toho nájemného stanoviska ničeho proti přiměřenému zvýšení nájemného; prokázali to také, že namnoze takovéto smlouvy a takovéto ujednání s majiteli domů provedli. Provedli tím věc velice rozumnou, a sice pojistili si na jistou dobu tak úplnou svoji bezpečnost a při tom projevíli dobré pochopení pro zájmy všeobecné.

Shrneme-li všechno, co jsem uvedl, vidíme, že by nebylo správné říkati, že to, co bylo na zákoně nyní změněno - jak to už také bylo zde vykládáno - jsou všechno změny ve prospěch vrstev majetných. Není tomu tak, poněvadž, i kdyby to bylo příznivější pro majetníky domů, nemůže se říci, že by to byl jen zájem vrstev majetných, vždyť majetníci domů nejsou jen bohatí lidé. To je nesprávné, když se majetník domu líčí jako

někdo, kdo sedí na pytlích zlata a kdo jen a jen úporně brání se tomu, aby nemusil z nich nic dáti. Naopak, víme velmi dobře, že mezi majetníky domů je celá řada lidí mnohem chudších, nežli je zase celý počet nájemníků. Nebylo by spravedlivé říkati, jestliže nevyhovují potřebám majetníků domů, že tím již také sloužím zájmům chudých. Naopak osvědčuje se to, jak jsem již dokázal, že chudí lidé, na př. úředník s obmezenou gáží, hledající byt, stává se členem stavebního družstva a přičiňuje se všemožně, aby se mohlo stavěti, a při tom bere na sebe veliké zvýšení nájemného proti tomu, kdo bydlí ve starém domě. A ve starém domě bydlí pohodlně a pěkně člověk zámožný, který by velmi lehce a dobře mohl stavěti aneb aspoň účastniti se tak, jako se účastní náš malý úředník.

Z toho je viděti, že tím, jestliže ve prospěch moudré a rozumné úpravy něco vykonám, nevykonal jsem to ve prospěch majetných a proti chudým, nýbrž že jsem zde vykonal něco, z čeho na konec může a musí míti prospěch celá naše veřejnost, celý náš život hospodářský, poněvadž na něm závisíme všichni. S tohoto stanoviska je nutno na věc pohlížeti.

Přál bych si, abychom došli opravdu k té cestě pozvolného zlepšování a úpravy, abychom došli k normálním poměrům. Pak nadejde možnost staveb a naleznou opět zaměstnání stavební živnostníci a dělníci. Pak také bude moci každý dobře bydleti. To jest a musí býti cílem budoucí práce v ohledu ochrany nájemníků.“ (Výborně! Potlesk.)
Místopředseda dr. Hruban (zvóní): Dalším řečníkem je p. posl. inž. Záhorský. Dávám mu slovo.

Posl. inž. Záhorský: Slavná sněmovno! Není pochyby o tom, že zákon o ochraně nájemníků řeší problém, který možno považovati za nejobtížnější z problémů poválečných. Obtížnost řešení tohoto problému v těchto dnech je tím větší, že jsme se ocitli v době, kdy v důsledku dlouhodobé deflační politiky finanční řešíme jej při stabilisaci své měny. Z toho je přirozeno, že nemůžeme přistoupiti na žádné řešení ochrany nájemníků, které by mohlo poškoditi dílo stabilisační, jež si vyžádalo již velikých obětí zejména tříd pracujících. Obtížnosti tohoto problému byla si jistě vláda dobře vědoma. Zjevným znamením toho jest, že na př. ministerstvo obchodu samo při svém sboru pro řešení otázek hospodářských zřídilo podvýbor pro řešení ochrany nájemníků a stavebního ruchu. Je zajímavé, když v prvé schůzi jednání bylo zahájeno, že předsedající ministr soc. péče prohlásil, že žádá, aby přítomní odborníci v podvýboru

pro řešení ochrany nájemníků a stavebního ruchu řešili tyto těžké problémy ryze odborně, aniž by akcentovali moment politický. Je nesporno, že ochrana nájemníků jest problém nanejvýš hospodářský, ale přece nemůžeme se domnívati, že by tento hospodářský problém, který jest na nejvyšší míru problémem sociálním, neměl býti řešen zároveň s hlediska politického. Ukázalo se to také během jednání pod výboru, že bylo nutno uplatniti názor sociální, jakmile se od všeobecné debaty došlo k jednání meritornímu. (Předsednictví převzal místopředseda Buřival.)

Ostatně nemůžeme nic ani proti tomu namítati, jestliže se při řešení otázek hospodářských uplatňují zároveň názory politické; neboť hospodářské dění je jistě závislé též od řešení problémů sociálních. Poněvadž však hospodářské dění jest světové, je přirozené, že každý sociální problém musí býti také řešen na jednotných ideách, nemá-li z takového řešení sociálního vzejíti škoda pro hospodářské dění. Můžeme říci, že skutečně jednání podvýboru pro ochranu nájemníků a stavební ruch při sboru, který řešil otázky hospodářské, mělo veliký vliv na úpravu zákona, který se nám předkládá tiskem 5091.

Tento zákon vykazuje určité novoty proti zákonům předcházejícím. Upozorňuji jen na některé význačnější. V §u 1 o výpovědi je obsaženo v odst. 11 ustanovení tohoto znění: "Potřebuje-li majetník podniku továrního, živnostenského nebo zemědělského pro své zaměstnance bytu při podniku pro zaměstnance zřízeného," může býti také dána výpověď.

Vážená sněmovno! Tento odstavec, bohužel, ne s velikým uspokojením, my, kteří náležíme do řad socialistických, přijímáme, a to proto, poněvadž tohoto odstavce velmi často mohlo by se také zneužiti, jednak z důvodů národnostních, jednak tehdy, jestliže běží o odstranění zaměstnance, zřízence nebo dělníka podniku nepohodlného. Neboť jistě, je-li někdo zbaven v dnešní době bytu, můžeme říci, že se téměř velmi často zbavuje také možnosti opatřiti sobě i živobytí, že mnohdy musí opustiti kraj, ve kterém posud zaměstnán byl, a musí si vyhledávati zaměstnání v kraji, který by mu poskytl také nového bytu. Byli bychom zajisté vítali, kdyby toto ustanovení nebylo bývalo do zákona pojato. Ale i z důvodů národnostních je tento odstavec velmi nemilý. Zejména naši drobní lidé, kteří lásce ke státu veliké oběti přinášejí, mohou býti tímto zákonem v odst. 11 §u 1 citelně trestáni.

Naproti tomu můžeme říci, že ustanovení §u 9, která z některých stran byla potírána jako zpátečnická, škodlivá, uznáváme za vhodná a správná. Majitelé domů ovšem nejsou ovšem spokojeni částkou, která se jim poskytuje §em 9. Ale myslím, že jejich námitky nejsou odůvodněny, uváží-li se, jak mnohých výhod používali při přiznání majetku a při přiznávání přírůstku hodnoty na majetku. Zejména zapomínají při té příležitosti, že nebyla nikterak upravena hypotéka domovní. Je to zajímavé, všimneme-li si následujícího případu. Dejme tomu, že někdo měl objekt obytný za 100.000 Kč, na kterém měl hypotéky 50%, tedy 50.000 Kč. Kdybychom měli nyní připustiti to, oč se na příklad ucházeli majitelé domů, aby se jim náhle zvýšila hodnota jejich bytů - ano dokonce se ucházeli až o 300% - měl by majitel vlastně v tomto případě objekt o hodnotě 400% 100% předválečných plus 300% přídavek což by znamenalo, že by jeho objekt vynášel jako objekt za 400.000 Kč, ale na těchto penězích by měl hypotéky pouze 50.000 Kč. Tedy hypotéka, která dříve dělala 50%, by při tomto zvýšeném výnosu nájmu dělala asi jednu osminu.

Je tedy zcela správné, že nepřiznává se majitelům domů než omezená část výše, která je vyměřena v §u 9, odst. 1, 2, 3 atd. Tímto řešením ocitáme se na počátku stadia, v jakém se již ocitly některé státy větší. Jest na př. zajímavé si všimnouti, jaké procento tvoří nájemné v důchodu. Ve Francii, Anglii možno na příklad konstatovati podle nejnovější publikace Mezinárodního úřadu práce, že nájemné již tvoří totéž procento z důchodu, jako před válkou, tedy 16 až 17% důchodu. U nás před válkou bydleli jsme vždy velmi drah, neboť nájemné tvořilo 20 až 25% důchodu. Jestliže zvyšujeme o 10% v roce 1925, v příštím opět o 10% a v příštím zase o 10%, celkem o 30%, je viděti, že zůstáváme jistě ještě daleko pod oním poměrem, který se objevuje ve státech cizích.

Při této příležitosti musím se zmíniti o tom, že v publikaci Mezinárodního úřadu práce bohužel některá statistická data, týkající se našeho státu, chybí, a že jsme kvalifikováni namnoze ve statistikách vodorovnou čarou, která znamená, že není po ruce statistických dat. Prohlašuji proto při této příležitosti, že by u nás měla býti věnována větší pozornost statistice, zejména statistice, která se týká řešení otázek sociálních, neboť nemůže býti pochyby o tom, že správné řešení otázek sociálních předpokládá vždy materiál statistický, a toho je nevyhnutelně třeba. Pokud se týče zvyšování po 10%, můžeme říci, že u objektů velkých, nákladných, které vykazují vždy daleko delší amortisace nežli objekty malé, jest tato dávka, zvýšená od 10 až do 30% přiměřená. U domů malých

však, kde nutno počítati s amortisační dobou kratší, pocítí jistě majitelé domů, že tato dávka 10% není dosti vydatná. Bylo by bývalo snad vhodné, kdyby se o těch věcech uvažovalo a šlo snad poněkud podrobněji k věci tím, že by se majitelům malých domů, mezi nimiž jsou vlastně representováni naši malí střadatelé, bylo poskytno některých příznivějších výhod.

Tvrdí se, že zákon o ochraně nájemníků úzce souvisí se zákonem o stavebním ruchu. Není o tom pochyby, že určitou reflexi má ochrana nájemníků na stavební ruch, ale nikoli tou měrou, jak tvrdí podnikatelé. V dnešní době nabádá se všeobecně každý, kdo má prostředky a bytu potřebuje, aby hleděl svoje úspory pokud možno investovati do objektů obývacích. Mám za to, že nebylo to nejprozíravější. Nebylo to ve prospěch celkové hospodářské situace, že se příliš investovalo právě do objektů obývacích. U nás, bohužel, jsme příliš velkými otroky tradice a konvencionálních forem. My se nedovedeme emancipovati od vžitých forem a v důsledku toho jsme investovali do obývacích objektů veliké obnosy, ale do objektů příliš nákladných, takže jsme nepořídili početně tolik bytů, jak jinak za ty velké obnosy mohlo se poříditi.

Není to jen úsudek náš, techniků domácích. Mohu říci, že loňského roku, když se pořádal v Praze Mezinárodní sociální kongres, byla cizinci věnována veliká pozornost tomu, kterak se u nás řešila otázka ochrany nájemníků a stavebního ruchu. S respektem prohlíželi to, co bylo u nás vykonáno. Ale když nám položili otázku, jakých obětí to, co v Praze bylo vybudováno, si vyžádalo, a když slyšeli čísla, zdálo se jim, že se za ty peníze pořídilo příliš málo, ba dokonce bylo řečeno, že za tentýž peníz bylo by se bývalo při správném řešení otázky sociální postavilo čtyřikrát tolik, nežli skutečně je postaveno.

Já, slavná sněmovno, také patřím k těm, kteří tvrdí, že jsme se ocitli po válce ve výmínečné době, a že by nám skutečně bylo bývalo slušelo, kdybychom si byli bývali po světové válce řekli, že jsme zchudli, a že jako chudí chceme otázku nájemníků a stavebního ruchu řešiti, tedy, aby se upustilo od jakéhokoli lukrativního řešení zejména reformy bytové, abychom se více drželi skromnosti, forem jednodušších, byť i ne konvencionálních a tradičních. Nechci tím podceňovati dosavadní způsob a metody stavební. Je nespornou věcí, že cihla zůstane tím nejvhodnějším stavivem pro objekty obývací. Když nebylo dostatek prostředků, bylo by bývalo vhodnější, abychom raději hledali materiál náhradní a produkovali bytů co možná nejvíce. Jeví se to jasným

zejména tehdy, jestliže si připamatujeme, jak rychle roste u nás dnes kapitál při vysokém úrokování. Považme, je-li dnes možno na př. uspořít nějakým úsporným systémem 50% stavebního nákladu, že za deset let jistě z této úspory máme plných 100 %, že jistě bylo lépe za těch 50 zbývajících procent pořídit objekty, které by vyhovovaly dočasné potřebě, a spokojit se tím, že po deseti letech z těch 50 % bylo by opět nových 100%. Ale těch 100 % bylo by v hodnotě vyšší než v hodnotě původní, neboť, jak víme, v roce 1920 dostávali jsme za 100 Kč 5·5 centimů, kdežto v dnešní době 15 centimů. To je vlastně, řekl bych, také jeden z účinků deflace, že produkovali jsme bytů málo, neboť ten, kdo při dlouhodobé deflaci investoval do obývacích objektů, skutečně chudl, - dnes totiž víme, že index stavební blíží se 6 až 7, kdežto r. 1920 měli jsme index 16. Tedy to znamená, že objekt, který jsme postavili r. 1920 za 16 předválečných hodnot, dnes postavíme za pouhých 7 až 8 hodnot, tedy za polovičku. Proto se vlastně zdržovali soukromí podnikatelé staveb bez garancí.

Zvyšování nájemného, které je obsaženo v §u 9, jak jsem se zmínil, bude mít jistě také příznivý vliv na zvyšování hypoték u našich finančních ústavů. Je všeobecně známo, že nebyly poskytovány dostatečné hypotéky proto, poněvadž dosavadní zákony o ochraně nájemníků nedávaly do budoucna žádné jistoty, která bude tato otázka jednou definitivně likvidována. Dnes můžeme říci neb můžeme se aspoň domnívat, že tento nový zákon, který se nám k přijetí předkládá, dává na jevo, že skutečně vláda chce jednou likvidovat jedné dosavadní vázané hospodářství bytové.

Z koncepce celého zákona je však patrné, že tato likvidace má se státi v takové formě, aby nebyla škodlivá našemu hospodářství a naší stabilisované měně. Patrně tato likvidace ochrany nájemníků protáhne se jistě na velmi dlouhou dobu, kterou možno při nejmenším odhadnouti asi na 15 let.

Bylo v této sněmovně několika řečníky akcentováno to, že § 12 bývalého zákona, který dovoľoval, aby majitelé domů rozdělili náklady s opravami spojené na nájemníky, je latentně obsažen v §u 12 nového zákona. Upozorňovalo se zejména ustanovení odst. 1 a 2. Tyto odstavce obsahují tato ustanovení: "Zvýšení nájemného je přípustno o tolik, oč vzrostly výlohy pronajimatelovy: 1. zvýšením veřejných dávek z domu atd.; 2. zvýšením pravidelných ročních výloh za dostatečné osvětlování schodiště a chodeb domu, za vodoměr, plynoměr a elektroměr, čištění domovní stoky, čištění žumpy, vymetání komínů a za odvážení popele a smetí z domu."

Vážená sněmovno! Mám za svou povinnost, abych upozornil na toto znění proto, poněvadž nelze v něm spatřovati nějaké náklady, spojené s udržováním domu. Je to vlastně položka, která je spojena s provozováním obýváním, ale nikoli s udržováním domu. Naproti tomu však dřívější zákon v §u 12 nejen dává možnost, aby majitelé domu udržovali své objekty, nýbrž aby si je také podle tohoto paragrafu obnovovali, to jest, vykonávali mnohé řemeslné práce, které před tím vůbec nebyly v domě prováděny. To bylo zneužití zákona a mělo býti také stíháno a trestáno.

§ 14 zjevně ukazuje na to, že se pomýšlí poskytovat menší ochranu nájemníkům, kteří jsou v držení větších bytů. Tento postup likvidace jest zcela správný. Můžeme z toho souditi, že větší a větší ochrany bude požívatí malý byt. Malých bytů však, bohužel, právě ve velkých městech máme nedostatek, bude se proto musiti stavební ruch zařídit tak, aby velká města produkovala co možná nejvíce malých bytů. Budeme se musiti přičiniti o to, aby se zejména budovaly objekty s t. zv. jednou velkou obývací kuchyní, která stačí pro celé obýváním a obývací kuchyně s jednou velkou místností.

Není to ovšem pro nás žádná reforma bytová. My bychom jistě vítali, kdybychom mohli řešiti tu věc tak, aby každý nás dělník mohl se vykázati bytem, který by měl aspoň tři místnosti, byt' i skromné. Žádá to mravní život člověka, aby byt jeho vykazoval vždy místností více, než místnost jednu, byt' i velkou. U nás to bude vyžadovati, aby se dříve vstúpilo našim lidem více smyslu pro lepší bydlení. My si ovšem nebudeme dělati velkých nadějí, že by se malých bytů produkovalo tolik, kolik jich na př. samotná Praha potřebuje. Provede-li se pečlivá statistika, shledá se, že v samotné Praze podnes jistě chybí přes 20.000 bytů.

Když se však nyní informujeme, jak asi bude vypadati v roku 1925 stavební ruch v Praze, shledáme, že máme velmi maličkou nadějí, že vybředneme z kalamity bytové. Můžeme naopak vším právem říci, že kalamita bude stoupati, že bude větší. Právě před několika dny měl jsem co dělati v těchto záležitostech na pražské radnici, a tu jsem se dověděl, že není téměř žádných žádostí o stavební povolení pro rok 1925. Proto bude nevyhnutelno, aby stavební ruch, zejména stavební garancie, budou-li nějaké v příštím roce poskytovány, byly vyhrazeny oněm objektům, které budou věnovány stavbě budov s byty nejmenšími o obývací kuchyni nebo kuchyni a pokoji, neboť dokud není dostatečné nabídky těchto bytů, pokud poptávka bude značně převyšovati číslo nabídky, do té doby bude nutno intensivně prováděti ochranu nájmu malých bytů.

Mám za to, že bychom však mohli častěji a rychleji poskytnouti pomoc těm, kteří se ocitají v bytové nouzi, kdybychom byli bývali mohli § 26, který mluví o veřejných oznámeních o bytech, doplniti jiným výkladem, než který se přisuzuje větě: "Oznamuje-li kdo veřejně byt, který chce pronajati, musí jej v oznámení přesně označiti." Mně by záleželo na tom, věděti, co vlastně znamená to přesné označení. Znamená-li přesné označení pouze pojmenování ulice, čísla domu a čísla dveří, kterými se vstupuje do příslušného bytu, pak považuji to za kusé ustanovení, které nám neprospívá. Kdyby však zde bylo řečeno, že v tomto přesném označení má býti také označení ceny toho bytu, tak bychom byli namnoze předešli té velké lichvě s byty v domech starých, jež se nahodile uvolňují. Pak by také měl daleko větší cenu § 28, který mluví o trestných ustanoveních, neboť bychom mohli také stíhati ty, kteří hřeší proti § 26 i v tom smyslu, že ve veřejných kancelářích, kterých bylo tolik zřízeno v Praze, mohou kuse označovati byty, jež jsou k dispozici, bez určení, zač který vyt je nabízen.

Jestliže pečlivě prostudujeme tento nový zákon o ochraně nájemníků, nemůžeme jinak učiniti než potvrditi, že tento zákon znamená úspěch naší sociální politiky. Je na první pohled jasno, že tento zákon, který řeší ochranu nájemníků na 3 leta, poskytuje zejména také delší lhůtu k dalšímu studiu správného rozluštění definitivní likvidace vázaného hospodářství bytového.

Nemohu se však nezmíniti o tom, že v tomto zákoně pohřešuji jednu myšlenku. Zákon tento řeší jediné ochranu nájemníků bez jakéhokoli vztahu k příštímu zákonu o stavebním ruchu. Je přirozeno, jestliže § 9 zvyšuje nájemné vždy jen po 10%, že nemohlo těchto 10% jinam padnouti, nežli ve prospěch majitelů domů. Byl bych býval považoval za velmi šťastné, kdyby se byla sněmovna a zejména výbor mohly rozhodnouti pro takovou myšlenku, že by se byly zatížily byty důchodců silných daleko vyšším zvýšením, ale ne pro to, aby zvýšení procentuelní padlo ve prospěch domácích, nýbrž aby pouze částka tohoto zvýšení poskytla se ve prospěch držitelů domů a druhá částka byla základem pro stavební fond, abychom nemusili zatěžovati státní pokladnu, řešíce garanciami stavební ruch. Tu ovšem nebylo by bývalo stačilo zvýšiti nájemné snad o 20 až 30%. My bychom musili u sociálně silných jedinců zatížiti byty třeba o 300 %. Z těchto 300 % mohli bychom dáti třeba 10%, jak je to v zákoně, ve prospěch domácích a ze 290% mohli bychom učiniti příspěvek do stavebního fondu a z toho bychom mohli na příklad poskytovat bezúročné nebo velmi nízce zúročitelné půjčky na

stavbu malých bytů, které by byly splatné v krátké době, třeba 25 let. Kdybychom na př. těchto 300 % uvalili na byty o 3, 4 a 5 pokojích, bylo by se ukázalo, že by takovýto důchodce, který má třípokojový byt a jistě aspoň 30.000 příjmů, platil v Praze nanejvýš 4800 Kč - řekněme okrouhle 5000 Kč nájmu. To znamená, že by platil 1/6 celého svého důchodu, a před válkou činil u těchto důchodců sociálně silných nájem 1/4 až 1/5. Je tedy viděti, kdybychom byli řešili tento problém ne v duchu nazírání starých řádů soutěžně hospodářských, nýbrž podle řádů sociálně spravedlivých, kdybychom se byli odhodlali rozeznávat důchodce sociálně silné a slabé, že skutečně mohli jsme získati veliké fondy, kterými jsme mohli podporovati příští stavební ruch, aniž bychom činili útok na pokladnu státní. Přednesl jsem tuto myšlenku také ve sboru pro řešení otázek hospodářských a bylo zajímavé, že i naši velcí národní hospodáři uznali toto řešení za možné. A proto nevzdávám se naděje, jestliže tento zákon dává nám lhůtu tří let pro příští řešení zákona na ochranu nájemníků, že budeme se moci zabývati takovými myšlenkami, které dosud v tomto a v předcházejících zákonech obsaženy nejsou.

Abych vážené sněmovně ukázal, jak může býti účinné takovéto opatření, sdělím, jaký by asi efekt mohlo míti takové zvýšení pro samotnou Prahu. V Praze máme jen 3- až 4pokojových a 5pokojových bytů dohromady asi 22.000. Kdybychom připustili zvýšení 300% pro silné důchodce, tak bychom pro Prahu získali asi 62 mil. Kč pro stavební fond.

Při této příležitosti nebude mi sněmovna jistě míti za zlé, jestliže vyslovím jedno přání. Velkým škůdcem objektů obývacích v Praze je naše vysoké školství. Vážená sněmovno, naše vysoké školy zaujímají v Praze - universita a technika - asi 65 obytných domů. Nebylo by bývalo tedy správné, aby stát vehementně rozvinul stavební akci právě pro tyto vysoké školy? Co jsme mohli uprázdniti nádherných, na nejlepších místech uložených objektů pro obývaní, jichž nutně potřebuje náš obchod a průmysl, kdybychom se byli bývali postarali, aby naše vysoké školy dříve měly svoje stánky! Prosil bych proto, aby také slavná sněmovna podporovala při nejbližších příležitostech, které se jistě naskytnou při různém jednání, vysoké školy při řešení jejich vlastních staveb. O universitu pražskou na příklad máme bohatě postaráno, neboť celkem je asi za 104 miliony korun objektů pro ni ve stavbě. Ale bohužel, vážená sněmovno, pro vysoké učení technické na kterém přece jen závisí tak mnoho produkce všeho průmyslu, máme opatření minimální. Pro nás není budován jediný objekt definitivně. Jestliže vláda

zakoupila koncem roku 1924 pro vybudování vysokého učení technického staveniště, prosil bych, aby napříště, zejména také ve státním rozpočtu, pamatováno bylo většími splátkami na stavby na zakoupeném staveništi, eventuelně na příštím novém změněném staveništi na Letné, abychom mohli objekty obývací, jichž je celkem asi 30, odevzdati těm, kterým patří, to jest nájemníkům.

Jestliže tedy bych rekapituloval, co vše obsahuje nový zákon, a jestliže bych připamatoval, co nám do budoucna ukazuje tento zákon, pak myslím, že s dobrým svědomím mohu prohlásiti, že budeme hlasovati pro tento zákon. (Výborně! Potlesk.)

Místopředseda Buřival (zvoní): Slovo má dále paní posl. Rosolová-Chleborádová.

Posl. Rosolová-Chleborádová: Slavná sněmovno! Chci jen několika slovy zmíniti se o novém zákonu, který dáváme dnes veřejnosti, zákonu o ochraně nájemníků. Budiž mi prominuto, že se na tento zákon dívám jako na zbytek vázaného hospodářství. Podíváme-li se na výsledky vázaného hospodářství v době válečné a vzpomeneme-li si, že vždycky, kde stát vázané hospodářství zavedl, okamžitě všechny hodnoty skoro zmizely, mohli bychom skutečně říci, že jich nebylo. Zrovna tak je tomu i u zákona o vázaném hospodářství s byty. Jestliže se tážeme, proč těch bytů u nás je takový nedostatek, když před válkou přece bylo bytů dostatek a velmi mnoho bytů prázdných, a uvážíme-li, že přece mnoho lidí ubylo, a i když si řekneme, že u nás úřady zabraly mnoho místa, spočítáme-li, co bytů přibylo, přece jen se podívíme, že nedostatek bytů je tak veliký. Tu první snahou zákonodárců mělo býti, aby co možná nejvíce bytů vystavěli a hleděli zaopatřiti byty těm, kdo jich potřebují.

Zákon, který jenom jedné vrstvě dává možnost, aby uchránila svůj byt, a neohlíží se na ty, kteří bytů nemají, není dosti spravedlivý. Já se na tu věc dívám trochu jinak. Proč nezvýší se místní přídavky na příklad státním úředníkům do té míry, aby mohly býti činže více zvýšeny, a proč musí úředník, který má místní přídavky, bydlí-li v novostavbě, platiti vysoké nájemné, kdežto jiný úředník s těmitěž místními přídavky bydlí v laciném bytě, a proč nikdo se neptá toho, jenž místní přídavky zvýšeny nemá, ale platí drahý byt, odkud ty peníze bere? Šťasten jest ještě ten, kdo byt dostane. Vážení občané, já sama jsem prodělala křížovou cestu, když přišla jsem do Brna a neměla jsem bytu. Přála bych každému, aby toto prodělal, aby viděl, co to znamená hledati dnes byt. Zákon sice prikazuje, že se nesmějí byty předražovati, ale uvažte, když toho bytu není a člověk bytu potřebuje, že by opravdu zaplatil vše a dal poslední, jen aby bydlil, že se

najdou vždy nepoctiví lidé, kteří toho využítají. Domnívám se, že je potřebí hlavně dívat se na ty, kteří bytu nemají a bytu potřebují. Máme tolik a tolik případů, že jedna osoba obývá veliký byt, že by ho nepotřebovala. Dovolím si upozornit jen na nejnutnější. Nedaleko nás bydlí vdova po profesorovi, která má provdanou dceru, jež má byt o 4 pokojích. Sama si též drží byt o 3 pokojích, do něhož se chodí pouze vyspat, zdržujíc se od rána do večera u dcery. Když jsem se jí tázala, proč ten byt neodstoupí, odpověděla: Proč bych to dělala, když z jednoho pokoje dostávám 350 Kč, kdežto z celého třípokojového bytu platím 140 Kč? Prosím, co by se uprázdnilo bytů, kdyby se zvýšilo nájemné a přinutili se majitelé bytů ke snížení podnájemného.

Skutečně vítám v dnešním zákoně, že nebudou se moci tak draho pronajímat podnájemníkům byty, že bude mít domácí možnost kontroly. Ale to se zase obejde, poněvadž zase ten majitel bytu řekne: to je za upotřebení nábytku, to je za upotřebení kobereců atd. Máme případy, že dosud platí se ze světnice 4, 5 až 6 set korun, normální poplatek ze světnice u nás v Brně je 350 až 500 Kč, avšak z bytu čtyřpokojového se platí 180-200 Kč, která mluví sama. (Slyšte!)

Slavná sněmovno, táži se, nebyl-li správný a dobrý návrh p. dr. Engliše, který před několika lety navrhoval, abychom se přiblížili cenami bytů v domech starých cenám bytů v domech nových, čímž by se každého čtvrt roku zvýšilo nájemné o 5%. Samo sebou by bývalo všecko pominulo a nebylo by potřebí každého roku dělati nový zákon. Slavná sněmovno, co se týče podpory stavebního ruchu, člověk žasne, že se to tímto způsobem řešilo. Podíváme-li se na stavební družstva i na jednotlivce, kteří stavěli přepychové vily na útraty státu, zdá se mi, že neumíme hospodařit a že se státními penězi skoro plýtvá. Proč se nestavěly činžáky, velké domy v takových městech, jako je Praha, Brno a jiná velká města, kde se mohlo mnoho a mnoho bytů postaviti a zříditi, když náklad na takový malý domek je přece veliký! My dobře víme, jak se staví. Jen malý případ opět. Na Uherskobrodsku byla povodeň. Přišlo se vstříc těm ubohým, kteří při povodni přišli o svůj majetek tímto způsobem: Postavily se jim domky za 100/120, 130 tisíc Kč; 70.000 vzal na sebe stát a 50.000 uvalilo se jako dluh, který musí majitel splatiti. Já se táži, jak zaplatí dělník, maloročník anebo, řekněme, takový nádeník venkovský ze svého příjmu 50.000, když vydělá sotva tolik, aby sám sebe a svou rodinu uživil? Byla jsem na schůzích v Uherském Brodě a ti lidé přišli ke mně a vykládali mi o tom. Řekli: Kdyby byl býval stát poskytl každému 20, 30 tisíc korun, my bychom si ty

domky bývali postavili sami, poněvadž jsme sami zedníci, pracovali bychom a pomáhali si, a mohli jsme míti domky čisté. Stát nepotřeboval dávatí tolik a my byli bychom prosti dluhu. Je viděti, že se tyto věci neřeší vždycky se stránky hospodářské. A, slavná sněmovno, ještě se táži, jak přijde k tomu jedna vrstva občanstva, na které se žádají takové oběti? Stále se ukazuje na domácí pány, jako by byli bůhví jací boháči, kteří mohou beze všeho státu vyjítí vstříc tím, že dávají občanstvu laciné byty. Představme si, jak na příklad zdražilo se živobytí, co stálo před válkou a co stojí dnes, každý však zaplatí a mlčí. Proč se nepřinutí k témuž, řekněme, rolnictvo, živnostnictvo? Protože to nelze. Ale toho domácího pána ten stát přinutí, aby dal laciný byt, a řekne se: tobě se zvýšil majetek. Ano, tenkrát, když ho prodává, ale každý neprodává majetek, a máme plno lidí, kteří těžce si nastřádali a ušetřili na ten domek, aby jej měli. A považme, co si koupil domácí za předválečnou činži a co si koupí dnes. Dělali jsme zákon na rozluku manželství, ale zákonem nutíme domácího žítí s nájemníky, kteří mu právě nekonvenují. Pro poctivé a dobré nájemníky vždycky se byt najde. Ale ještě jednu věc jsme udělali v tom zákoně. Praví se tam, že si mohou obce, země a podniky uprázdniti byty pro své zaměstnance. A teď se táži, kam půjdou ti, kteří dostanou tu výpověď? Když majitel domu vyprázdní si byt pro sebe, musí obstarati byt pro ty, kterým dává výpověď, ale těm druhým se tato povinnost neukládá. To není spravedlivé. Když musí majitel domu obstarávati náhradní byt, ať ho obstará také obec a závod, anebo ať ho neobstarává nikdo.

Daně pro domácí se zvýšily, ale činže se k tomu poměrně zvýšiti nesmějí. Jestliže budeme dělati zákony, abychom uchránili vždycky jen jednu vrstvu, jistě nebudeme rozsévati klid v občanstvu; naopak budeme míti plno nespokojenosti. Tento zákon dnes už zde nemusil býti, mohli jsme býti již mnohem dále, kdybychom byli hned s počátku tyto věci řešili radikálněji, rozumněji, a, řekněme, se stanoviska národohospodářského. Podíváme-li se, co se vydalo na podporu stavebního ruchu, vidíme, jak to také dobře předešlý pan řečník konstatoval, že se nevyrovnává náklad výsledku toho, co ze všeho toho pošlo. Mnoho se platilo, mnoho se vydalo a bytů je přece jen málo. Na tři roky bude tento zákon platiti, a přinese-li nějaké zlepšení, je veliká otázka. 10% smějí zvýšiti domácí páni, to jest nepatrné. § 12 se ruší. Dobrá, ten § 12 pro poctivého domácího pána byl opravdu přítěží. Našlo se mnoho také nepoctivých, jako všude a ve všem, že se zneužívalo, ale prosím, když poctivý domácí má přijítí a přinéstí účty těm nájemníkům,

na př. státním úředníkům, o nichž ví, že místní přídatky jsou nepatrné, jistě mu to není příjemné. Mnohem milejší by mu bylo, kdyby věděl, že dostává jeho nájemník takové příplatky, že si může zaplatit dražší byt, než když ví, že na jeho nepatrné služné uvaluje těžká vydání. Slavná sněmovno! Domnívám se, že zákonem na ochranu nájemníků se měl také hned řešit zákon o místních přídatcích a že by se to bývalo mnohem lépe a jasněji vyřešilo, poněvadž to všechno souvisí dohromady. Bylo zde dobře řečeno, že se zde zapomělo také na podporu stavebního ruchu. To jsme všichni čekali a byly zde rozumné návrhy, jež nebyly přijaty. Je škoda, že někdy nenajde se pravé pochopení pro spravedlnost. Takové zákony důležité se mají připravovat delší dobu a velmi rozvážně, aby přinesly prospěch všem, aby všichni mohli být spokojeni, a ne jen jedna část občanstva.

Ještě jednu věc bych si přála mít lépe rozřešenu. Není spravedlivý ten paragraf, který stanoví, že ti, kteří se dopustili lichvy, mohou být z bytu propuštěni. Nemluví se však tam nic o těch, kteří stojí proti státu a vlastizrádcích, na ty platí ochrana nájemníků. Jestliže tedy na př. nějaký živnostník něco prodá dražší, než je cena běžná, je odsouzen a zbaven bytu, vlastizrádce však chrání zákon. A co si počne ten, jenž bytu je zbaven a nemá možnosti při tomto zákonu najít si byt jiný? Takový vážný zákon, jako je zákon na ochranu nájemníků, musí být řešen tak, aby přinesl prospěch všem. Uznávám, že není dnes možno říci: Všechno je volné. To by znamenalo u nás opravdu strašný chaos, ale přece jen jsme se mohli přiblížit více k tomu, abychom jako ve všem jiném již i v bytové otázce byli hodně blízko volnému pronajímání bytů. Jestliže předešlý pan řečník odhaduje, že za 15 roků bychom mohli být z této kalamity venku, zdá se mi to dobrou velmi dlouhou, a bylo by záhodno uvažovat o tom, abychom tuto dobu zkrátili. Já končím přáním, aby co nejdříve tento zákon mohl být likvidován, aby vázané hospodářství se u nás neobjevilo více v žádné formě, poněvadž nepřináší státu žádného užitku, naopak velkou národohospodářskou škodu. (Potlesk.)

Místopředseda Buřival (zvoní): Uděluji slovo dalšímu řečníku p. posl. Najmanovi.

Posl. Najman: Slavná sněmovno! Pan kol. Myslivec před chvílí mně zde pravil, že by bylo nejlépe zahajovat řeč tím, že by se neřeklo "slavná sněmovno", nýbrž "slavné prázdné lavice". A, vážení pánové a dámy, je to jistě pravda. Projednáváme důležitý

zákon, který se hluboce dotýká našeho národohospodářství, a tento zákon je projednáván při naprosté nepozornosti poslanecké sněmovny, při prázdných lavicích. Je to jistě, vážení pánové, a dámy, velmi příznačné pro náš parlament a pro náš politický život, zvláště když dokonce víme, že se zde mluví a že hlavně koaliční poslanci mluví prostě proto, aby vyplnili čas, aby mohl projednáváný zákon, který za chvíli se má odhlasovati, býti vytištěn. Takovým způsobem nikdy jsem si já a nikdo jistě nepředstavoval, že se budou zákony projednávati. S tímto zákonem jistě nebude nikdo spokojen. Pochybuji, že by tento zákon byl ke spokojenosti některé vrstvy občanstva. Nebudou s ním jistě spokojeni ani nájemníci, tím méně pak majitelé domů. Nebudu se do řešení této otázky pouštět. Přihlásil jsem se ke slovu jenom proto, abych opět poukázal, že v našem státě není rovnosti, že u nás nejsou všechny stavy a třídy stejně si rovny. Jsou zde privilegované třídy, které mají výhody, a jsou zde třídy potlačované, jsou zde stavy, proti kterým jest všechno možné dovoleno. K tomuto mému tvrzení přiměl mne § 1, odst. 2, č. 16, jednající o výpovědi, kde stojí, kdy možno dáti výpověď. V tomto odstavci se praví: "Byl-li nájemník pravoplatným rozsudkem nebo výrokem správního úřadu zbaven živnostenského oprávnění nebo byl-li odsouzen soudem pro lichvu nebo pro trestné činy, uvedené v §§ 205 a) a 486 tr. z. ze dne 27. května 1852, čís. 117 ř. z. . . ." atd. Prosím, vážení pánové, vy víte, jakým způsobem u nás byly vynášeny rozsudky při potírání lichvy, vy víte dobře, že v naší republice nebyl pro lichvu trestán nikdy ten, kdo skutečně lichvu en gros ve velkém provozoval. Víme na př., co se svého času nadělalo rámusu s odsouzením Orta, tuším mlynáře. Dokonce ministr spravedlnosti šel tak daleko, že se odebral do nemocnice a tohoto velkého lichváře přivezl z nemocnice zpět do vězení. A prosím, co se stalo tomuto Ortovi, jak byl potrestán? Tomu se nestalo naprosto nic. Tvrdilo se, že prý je těžce nemocen, dostalo se mu milosti a dnes on krásně jezdí v automobilu a ještě se vysmívá, jak z toho pěkně vyvázl. Stalo se někdy něco takového, že byl odsouzen lichvář, který lichvařil a nalichvařil miliony? Ten nebyl odsouzen, ale pravidelně bývá odsouzen malý člověk, ubožák, chudák, nějaký hokynář, člověk, který se lichvy nedopustil a neměl dosti peněz na to, aby si mohl vzít advokáty a mohl s tou svou věcí jíti do Brna k Nejvyššímu soudu. A prosím, vážení pánové, není dosti na tom, že byl třeba takový člověk nevinně odsouzen, on má býti také vyhnán ze své živnosti, má býti vyhnán ze své dílny, má mu býti trest zostřen tak krutým způsobem, že má mu býti naprosto znemožněno

provozování živnosti. Vážení pánové a dámy! Jestliže se zde mluví, že nelze dostati bytu, pak říkám, že desetkrát tíže se dostane krám a dílna. Myslím, že jistě není těžšího a krutějšího trestu na toho, kdo byl odsouzen pro lichvu, než ten, že mu má býti znemožněno, aby on napříště mohl býti živ a mohl svojí existence uhájiti. (Posl. Mlčoch: To je nelidskost!) Ano, to je nelidskost, to je něco tak děsně krutého, že člověk musí žasnouti, že k něčemu podobnému daly sankci strany, které hlásají, že chtějí hájiti zájmů živnostnictva a obchodnictva, ba dokonce i strany socialistické. Zde se mluví o tom, vážení pánové, každou chvíli, jak je nutno, abychom měli moderní vězení, že je nutno, aby se vězňové měli dobře, a, prosím, zde člověk, který byl odsouzen pro lichvu, má býti zničen, ubit, s tím má býti často daleko hůře nakládáno, než s vězněm nebo dokonce s vrahem. Dále máme zde paragraf, že dostane výpověď ten, kdo prováděl nucené vyrovnání nebo kdo upadl v konkurs. Prosím, kolikráte jsme s tohoto místa zdůrazňovali důsledky, které toto ohromné zatěžování poplatnictva a obchodnictva musí míti. Nesčíslněkrát jsme dokazovali, jestliže tento daňový systém bude takovým způsobem pokračovati, jako pokračuje, že ubije a zničí se tím celá spousta samostatných živnostníků a samostatných obchodníků. (Posl. Mlčoch: Vždyť to nevydrží ani konsumy, a neplatí daní!) Ano, vždyť ty poválečné zjevy byly příčinou, že i konsumní spolky byly zničeny, ačkoliv neplatí daní, nenesou břemen, ba dostávají podpory a subvence. Jak, prosím, by neměli býti pak zničeni a ubiti živnostníci a obchodníci? Včera zde generální tajemník pražské obchodní komory, tajemník Zemské jednoty českých obchodních gremií pan dr. Samek, když se pojednávalo o zavedení nových poplatků za úřední výkony, prohlásil, že prý živnostnictvo s tím souhlasí. My jsme s ním nemohli souhlasiti, poněvadž jedině my v této poslanecké sněmovně reklamujeme právo mluvit za stav živnostnický a obchodnický, (Výkřiky posl. Mlčocha.) Prohlašuji, že zde nikdo jiný nemá práva mluvit jménem živnostnictva a obchodnictva, a toto své prohlášení opírám . . . (Posl. Svoboda: My k tomu máme takovou legitimaci jako vy!) Ale ne, pane kolego Svobodo, máme jistě z 90 procent právo mluvit jménem živnostnictva a obchodnictva, poněvadž při posledních obecních volbách . . . (Výkřiky. - Místopředseda Buřival zvoní.) Divím se vůbec, že socialisté se do těchto věcí míchají, poněvadž socialisté a vy sociální demokraté byste nejlépe udělali, kdybyste k tomu mlčeli, poněvadž jestliže někdo nemá právo mluvit za živnostníky, pak jste to vy, spíše nežli kdo jiný. (Posl. Svoboda: K vám pro legitimaci nepůjdeme!) My jsme dostali 271

tisíc hlasů živnostenských a obchodnických. Vy jste dostali 400 tisíc hlasů dělnických. Neupírám vám právo mluvit zde za dělnictvo, ale, prosím, neupírejte právo také nám mluvit jménem obchodnictva a živnostnictva. Dostali jsme v těchto posledních obecních volbách, jak dokazuje statistika, 271 tisíc hlasů, ačkoliv jsme se nemohli zúčastnit v celé řadě vesnic voleb. Až budou volby do sněmovny, až se nám připočtou hlasy, které na vesnicích dostaneme, budeme jistě tak silni jako vy. Pak budeme moci jistě a můžeme již dnes plným právem mluvit jménem největší části živnostnictva a obchodnictva. To právo si nedáme vzít. (Posl. Svoboda: Nikdo vám ho nebere!) Vy jste to byl, pane kolego Svobodo, který jste nám toto právo upíral. Kdybyste nám toto právo nebyl upíral, nebyl bych o té věci mluvil. Jdu dále. My jistě máme právo mluvit jménem živnostnictva a prohlašujeme, že nesouhlasíme s tím, co zde pan posl. dr. Samek tvrdil, poněvadž ani pan posl. dr. Samek, ani jeho strana nemá práva mluvit jménem živnostnictva a obchodnictva. (Posl. Mlčoch: Aspoň ne takovým způsobem! Posl. Hackenberg: To je pravda!) Je zajímavým zjevem, že kolega sociální demokrat z německé strany potvrzuje to, co pravím já, čili jest ve zřejmém rozporu se sociálními demokraty z české strany. (Posl. Hackenberg: Ve věci ano, ale s tím privilegiem nemáte pravdu!) Divím se, že sociální demokraté stali se tak horlivými ochránci národních demokratů. (Posl. Svoboda: To je demagogie!) To není demagogie, to je pravda. Prohlašuji zde, že živnostnictvo a obchodnictvo jistě bude volati k odpovědnosti ty, kteří zde prohlašovali, že s těmi úředními dávkami živnostnictvo a obchodnictvo souhlasí. Pánové, prosím, jak si to představujete? Co pak dělala vaše slavná koalice, jak znělo vaše vládní prohlášení, když jste tuto koalici uvedli do poslanecké sněmovny? Co jste pravili tenkrát ve svém vládním prohlášení? Tvrdili jste tenkrát, že prvním úkolem koalice bude nevalovati nových břemen, nových daní. Tvrdili jste dokonce, že bude nutno tyto daně odbourávat. Kolik jste těch daní odbourali? Neodbourali jste ani jediné daně, ale celou řadu nových jste ještě zavedli, a zavádíte stále a stále nové daně. Pánové, vy se podobáte tomu člověku, který hnal osla na trh. Vždycky naložil kus břemene a řekl: To můj osel neucítí. Naložil druhý kus břemene a opět tak řekl. Naložil třetí kus břemene a řekl zase: To můj osel ani neucítí, až konečně ten osel padl a zdechl. Vy to tak děláte s poplatnictvem. Pořád navalujete břemena na poplatníka, pořád říkáte: to neucítí, to se týká velkých, toto se týká bohatých a toto se netýká malého poplatníka, a budete uvalovati břemena tak dlouho na poplatnictvo, až ho ubijete, jako jste již řadu

poplatnictva ubili. A když to poplatnictvo ubijete, když vezmete možnost živnostníku, aby mohl platit, poněvadž dostává takové předpisy daňové, že to nemůže platit, že to nemůže vydržet, když ho donutíte těžkými poměry k tomu, aby ohlásil konkurs nebo nabídl vyrovnání, přijdete a toho nešťastného člověka, kterého jste těmi daňovými břemeny zničili, budete vyhazovati z krámů a dílen a budete mu brát možnost, aby mohl svoji existenci hájit a živnost dále provozovati. Kdybyste aspoň s těmi penězi, které vybíráte, lépe hospodařili, kdybyste jich aspoň používali k zaplacení starých dluhů! Ale vy jste udělali daň z majetku a té mělo býti výslovně použito k zaplacení dluhů vzniklých z utvoření našeho státu, mělo jí býti použito ke splacení starých dluhů a v zákoně stálo výslovně, že jich nesmí býti používáno k placení dluhů běžných. A co jste udělali? Vy jste dali odhlasovati, že se pokladniční poukázky a bony čili dluhy běžné budou moci zase platit z dávky z majetku. Při tom se udělalo 38 miliard korun dluhů, na jehož splácení potřebujeme 2 miliardy ročně na úroky. A dělali byste dluhy dále, kdyby vám někde chtěli čekat. Takovým způsobem hospodaříte! Ničíte poplatnost, ničíte existenci samostatných živnostníků, a při tom si dáváte všemožné výsady, subvence a podobně. Nikdo neohlásí u nás ze žertu insolvenční. Ale když jste to všechno udělali, nemáte dosti na tom, že jste ho připravili o majetek, ale ještě toho nešťastníka budete chtít vystěhovati a vyhoditi z krámů a dílen. Je přirozeno, že my s takovým řešením rozhodně souhlasiti nemůžeme. (Výborně! Potlesk poslanců živnostensko-obchodnické strany středostavovské.)

Místopředseda Buřival (zvoní): Slovo má dále pan posl. Johanis.

Posl. Johanis: Slavná sněmovno! Osnova, která se projednává, vyvolala dosti čilou debatu a je pozoruhodné, že se posuzuje z mnoha hledisek, i nepřátelských. Já bych v zastoupení naší strany chtěl v první řadě konstatovati, že zákon o ochraně nájemníků tak, jak je předložen, vítáme, i když s jeho obsahem nemůžeme býti všude a ve všem spokojeni. Naše strana prostřednictvím svých zástupců v ministerstvu sociální péče, ať to byl dřívější ministr kol. dr. Winter, anebo nynější ministr kolega Habrman, je nositelem zásady, že do doby, pokud nebude dostatek bytů, je nutno osoby a občany státu, kteří jsou v nájemním poměru, chrániti. Bylo již řečeno, že zákon, resp. zákony o ochraně nájemníků jsou pokračováním ve vázaném hospodaření. Je správné toto stanovisko, poněvadž vázati toho, kdo je majitelem nějakého objektu, aby nemohl volně nakládati svým majetkem, jest omezováním, ale poměry hospodářské a sociální, které

se po válce vyvinuly, vyžadují tohoto opatření, a proto jsme hned po převratě zastávali stanovisko, jako v jiných otázkách, kde šlo o chránění malého člověka, tak také i pokud jde o nájemní poměr, že ten, kdo někde bydlí, musí býti chráněn zvláštními zákony a že ta ochrana musí býti prováděna tak dlouho, dokud nezaručíme nájemníkovi, ať již způsobem jakýmkoli, že si vždy bude moci opatřiti byt, kdykoli bude vypovězen. Dnes vidíme, že sněmovna československá prodlužuje nynější zákon, jehož platnost vyprší 30. dubna, a je pozoruhodné, že určuje dobu tří let, neboť si je vědoma, že zákona bude potřebí. Chtěl bych říci již zde, ne snad jako prorok, který by chtěl prorokovati špatné poměry stavební i do budoucnosti, že za 3 roky budou zákonodárné sbory v Československé republice prodlužovati zákon na ochranu nájemníků znovu. Vidíme to na státech jiných, které činily pokus, aby ochrana nájemníků byla odbourána, aby se uvolnily byty, aby se s byty volně hospodařilo. Byla to Itálie, Jugoslavie a Rumunsko, které zrušily ochranu nájemníků, a přece vidíme, že tyto státy - platí to zejména o Itálii a Rumunsku - musily znovu obnovovati zákony o ochraně nájemníků, a Jugoslavie jedná právě o tom, aby zákon o ochraně nájemníků byl též obnoven. Vidíme tedy, že problém bydlení je problém sociální a hospodářský mezinárodní, a že státy, ať byly na válce zúčastněny nebo nebyly, přece vidí, že hospodářské okolnosti a zejména nedostatek stavebního ruchu zaviňují, že dnes jest stále nedostatek bytů a že se stále nepřibližujeme poměrům normálním, jaké byly před válkou ve stavebních živnostech, a proto prodlužují stále zákon na ochranu nájemníků. A tak je tomu také v Československu. Nejdříve bych se chtěl zmíniti o některých námitkách, které tady uvedl kol. Najman proti osnově. Faktem je, že v každém zákoně, kritisuje-li se, najdou se vady. Také zákon, který projednáváme, je dílem, kterému by bylo možno vytýkati mnohé vady. Každá ze stran se stanoviska svých zájmů by našla důvody k výtkám a naše strana, která reprezentuje nejchudší vrstvy lidové, jistě osnovu tak, jak je sestavena, nemohla by beze všeho schváliti, kdyby měla záruku, že bude míti možnost, uzákoniti jiný návrh, který by nájemníkům plně vyhovoval. Čís. 16, které praví: "byl-li nájemník pravoplatným rozsudkem nebo výrokem správního úřadu zbaven živnostenského oprávnění nebo byl-li odsouzen soudem pro lichvu nebo pro trestné činy, uvedené v § 205a) atd. . . .", je kol. Najmanovi důvodem, aby kacěroval osnovu proto, poněvadž ten, kdo je odsouzen pro lichvu, má býti zbaven provozovny. To aspoň ten odstavec má na mysli. Myslím, že to je věc morálky, kterou je nutno posuzovati, je-li správná, či ne. (Posl. Najman: Každý

vinník má míti právo, aby se polepšil!) To je pravda, jenže my vidíme, že právě zákony o trestání lichvy v Československu hodně zklamaly v provozu, a není správné, že by bylo tolik a tolik lichvářů odsouzeno a odsouzeno nespravedlivě. Konstatuji, že se musí se stanoviska morálního hájiti názor zákonodárství, že toho, kdo je pro lichvu, tedy pro čin morálně tak nesnesitelný, odsouzen, nelze hájiti v následujícím jiném zákonodárství. (Posl. Najman odporuje.) To je, kolego Najmane, sporný názor, zda-li ten, kdo je trestán pro lichvu nebo se na úkor jiných obohacuje, má býti považován za čestného občana, jako jiný, který se poctivě živí, nebo který má normální příjem. To je věci názoru na morálku. (Posl. Najman: Takový velký lichvář nebude odsouzen a nebude vyhozen z bytu!) Přiznám, kolego Najmane, že mohou býti rozsudky soudů třeba v lecčems nespravedlivé. Můžeme je v lecčems kritisovati, my i vy, my, kteří hájíme konsumenty, a vy, kteří jste vždy stáli na straně těch, kteří vydírali. (Posl. Najman: To bychom mohli říci, že jsou i dělníci, kteří vydírají!) My se přece známe, pane kolego, když jste chodil do ministerstev za všemi ministry a hájil jste všech docela špatných činů . . . (Posl. Najman: Neurázejte živnostenský stav. Hájil jsem malé živnostníky!) To není pravda, vy jste nehájil malých živnostníků. (Posl. Najman: To jsou korporace, ve kterých vy jste předsedou!) Pane kolego Najmane, vy mne chcete svést na osobní pole. Já nebudu opakovati . . . (Posl. Najman: Já jen říkám, že i nemocenské pokladny vydírají!) Pane kolego Najmane, tomu nerozumíte, odpusťte, ale nemocenské pokladny nevydírají. Podívejte se do kterékoli nemocenské pokladny. . . (Posl. Najman: Já vám říkám, že na př. nemocenské pokladny berou tisíce od dělníků a nic jim nedávají!) To je praobyčejná fráse, kolego Najmane. (Posl. Najman: To není fráse! - Odpor poslanců živnostensko-obchodnické strany středostavovské.)

Místopředseda Buřival (zvoní): Prosím o klid.

Posl. Johanis (pokračuje): Já jen lituji, kolego Najmane - pokud vím, jste čelným funkcionářem středostavovské strany - že takto mluvíte bez dokladů. Já vás zvu . . . (Posl. Najman: Já mám doklady!) . . . do jakékoli pokladny, která je členem našeho Svazu, abyste se přesvědčil, jak mluvíte nepravdu. (Posl. Najman: Nemocenská pokladna na Vinohradech odepřela dáti děvčeti plombovati zuby a řekla, ať si přijde dáti vyplombovati zuby za dva měsíce!) Pane kolego, uvádíte věci, které nesouvisí s mým názorem o lichvářích. Konstatuji, kolego Najmane, že jste se zastával lidí, kteří nebyli

toho hodni, a dnes uvádíte zase ve svých vývodech věci, které nutno odsouditi. Tvrdím, že ti, kteří jsou trestáni pro lichvu, nemají býti chráněni tak, jako jiní občané. (Předsednictví ujal se předseda Tomášek.) Kolega Najman žaloval stále na socialistické strany a na režim ve státě, jak je špatně veden, když zavádí daně. Chtěl bych říci, pánové, provádí-li se kritika, že může se díti i s opačného stanoviska. Pány, které kolega Najman zastává, jejichž jménem on mluví a kteří sedí na radnicích, nejsou také zrovna vzorem hospodářství. (Posl. Najman: Kde pak! Za to vy jste vzorem hospodářství!) Pane kolego Najmane, my vám můžeme dáti za příklad obce, které spravují vaši straníci. Ukáži to na konkrétním případě. Dávám za příklad obec Klatovy. (Výkřiky posl. Najmana.) Pan kol. Najman myslí, když bude křičeti, že mne tím přesvědčí. V Klatovech byla zadávána stavba dívčí školy a vaši lidé hlasovali při zadávání pro ofertu, která byla o 25.000 Kč dražší. (Posl. Najman: Když někdo dělá práci o 25.000 Kč dražší, je možná o 100.000 Kč lepší!) To není žádná záruka. Možná, že by práce dražší byla horší než u nejlevnější firmy. (Posl. Najman: V Rozdělově mají 3000 Kč obecních přírážek!) Pan kol. Najman nás chce přesvědčiti, že jen stát a strany, které mají vliv na stát, jsou tím vinny. Z důvodů opozičních chápu, že to kritisujete, ale kdybyste vy nebrali podílu na správě veřejných korporací, jako jsou obce, a kdybyste dokázali, že jste lilie ve správě obecního hospodářství . . . (Veselost. - Posl. Najman: Ano, to jsme! Naši starostové byli zvoleni všichni znovu, ale vaši ne!) Ukáži vám vedle toho klatovského případu ještě jeden případ. Podívejte se na Tábor. Tam máte vašeho příslušníka starostou a podívejte se na tábořskou obec, jak je vedena po stránce daňové a po stránce administrativní. (Posl. Najman: Nový starosta našel knihy z vašeho hospodářství v takovém nepořádku, že musel přivésti revisora, aby přivedl knihy do pořádku!) Tomu sám nevěříte! Ale musím konstatovati, že tábořská obecní správa nebyla jen v našich rukou. (Posl. Najman: Váš starosta Šáda to přivedl tak daleko, že neměl ani soupisu jmění a majetku!) Podívejte se na hospodaření dřívější a na hospodaření dnešní, když vy jste v čele. (Posl. Najman: Když přišel Florián na radnici, nebylo na radnici peněz na výplatu. Tak jste ji vyrabovali, že si starosta musel vypůjčiti. Jenom o radnici buďte hezky zticha! Vy jste tábořskou radnici tak vyrabovali, že nebylo na výplaty!) Pan kol. Najman je strašně háklivý, jakmile se podrobí jeho strana kritice. Ale sám, jak jej znám, kdekoli se co kritisuje, je jen v póse kritika a myslí, že oni jsou nevinátká. (Posl. Najman [ukazuje obálku]: Podívejte se, tu je tištěno "Poštovní

nákupna, zásobovací oddělení", "porta prosto" a dopravujete v tom legitimace a pozvánky na schůze zadarmo!) My nemáme žádnou poštovní nákupnu. Prosím, to si doložte jinak. Kdo chce kritisovat, musí sám být kritiky hodný a já dokazuji na případě klatovském a tábořském, že my k tomu máme legitimaci. (Opětné výkřiky posl. Najmana.)

Předseda (zvoní): Žádám o klid.

Posl. Johanis (pokračuje): K zákonu je třeba říci, že také my projevujeme u některých ustanovení jistou nespokojenost a zejména máme výtku k §u 1, odst. 2, č. 11, že zákon tak, jak je stylisován, nemůže nám plně vyhovět, a proto se domáháme reformy tohoto odstavce. Konečně myslím, že právě dělníků, kteří mají naturální byt, ať již tovární, živnostenský anebo zemědělský, je nutno zvláště chránit. A proto tedy doufáme také, že jednání, které se mezi debatou o ochraně nájemníků vedlo, je vedeno snahou, aby tento odstavec doznal zlepšení tak, aby dělníci, kteří zejména bydlí v naturálních bytech, byli více chráněni než jak ustanovení §u 1, odst. 2, č. 11 naznačuje. Kromě toho je nutno se zmínit o §u 31, který domů obecních, okresních, župních, domů, jež jsou vlastnictvím sociálně-pojišťovacích ústavů, nemá chránit. I když toto ustanovení snad mohlo by být vykládáno někdy tvrdě, přece jenom zákon ukládá určitý závazek, že nemůže ani obecní ani jiný funkcionář kteréhokoli fondu počínati si samovolně. Zákon nařizuje, zejména u obecních domů, že musí o otázce výpovědi rozhodnouti obecní zastupitelstvo, případně místní zastupitelstvo, když jde o osadu, když jde o objekt okresních výborů, musí rozhodnouti okresní správní komise, případně zemský výbor a mohu říci, že pokud jde o sociálně-pojišťovací ústavy, jak jsem informován, oba svazy zavazují sociálně-pojišťovací ústavy, aby ustanovení zákona používaly jenom v krajních případech, kdy toho skutečně vyžaduje potřeba. Dnes, kdy stojíme před prováděním zákona o sociálním pojištění, nebylo by možno některému sociálně-pojišťovacímu úřadu úřadovati, kdyby neměl možnost nájemníkovi dáti výpověď. Je přirozeno, že se tak může státi jenom nájemníkovi zámožnějšímu, anebo když by to byl nájemník chudý, tedy jenom tehdy, když sociálně-pojišťovací ústav opatří mu byt. Jen tak si představujeme výklad §u 31, odst. 3, kde jde o určité uvolnění bytů v domech obcí, okresů, žup a soc.-pojišťovacích ústavů. Jinak ovšem je nutno si uvědomiti, že zákon bude platiti tři roky. Je to tedy doba dosti dlouhá. Co bude však dále? Budeme mít

možnost za tři roky zákon obnoviti? Je nutno, abychom si tuto otázku uvědomili již dnes, a to proto, poněvadž jde o některé problémy, které souvisí s opatřováním nových bytů, a které debatéři, kteří se zúčastnili debaty, do debaty již zanesli. Chtěl bych v zastoupení našich složek dělnického hnutí ve Velké Praze říci, že je nutno pro velká města, jako je Velká Praha, přihlížeti k tomu, když zde bude určitá stabilita tři roky, tedy do roku 1928, aby orgány veřejné, tedy veřejné zřízení, ať už je to obec Praha anebo jiná velká průmyslová města, případně stát, byly si vědomy toho, že, kdyby stavební podnikání mělo se prováděti v té míře a tím tempem, jako se to dělalo posledních pět let, nemohli bychom zákon na ochranu nájemníků odbourati, resp. ho zrušiti.⁴⁹

⁴⁹ Zdroj: Stenoprotokol z 334. schůze Národního shromáždění Republiky československé z pátku, 20. března 1925. Dostupný on-line z WWW : <http://www.psp.cz/eknih/1920ns/ps/stenprot/334schuz/s334002.htm>