Oblast : **Bydlení na základě nájemní smlouvy**

Podoblast : **Nájemné**

Pana Jareši, zdravím Vás z Jihlavy a prosím o konzultaci k situaci našeho klienta.

Ten se na nás obrátil s žádostí o pomoc ve věci **úhrady nájmu za pronajatý byt a zpětného vyúčtování za pronájem garáže.**

Klient bydlí v pronajatém bytě (níže přiložená smlouva + smlouva k bytu jeho rodičů, kde je situace stejná.)  Byt byl dříve ve vlastnictví družstva, s ním měl náš klient uzavřenou smlouvu. Bytovku koupil soukromý vlastník, není žádná nová smlouva ani dodatek.

Klient dál platil nájem, jeho výše byla během let upravována, s tím nemá klient problém. Problém nastal ve chvíli, kdy si nový majitel uvědomil, že součástí bytu je i garáž, kterou náš klient užívá, kdy její pronájem není nikde upraven a tak poslal klientovi vyúčtování za pronájem zpětně. S tím náš klient nesouhlasí, byť jsme ho upozornili, že lze požadovat nájem až 3 roky zpětně.

Dále náš klient rozporuje i požadované položky na níže přiložené faktuře, kdy si k nájmu vlastník bytu účtuje i další služby (komín, sekání trávy, poštovné ....). **Je možné si účtovat i tyto služby, které nejsou ve smlouvě výslovně stanoveny,** či si toto pronajímatel může schovat pod "služby s užíváním bytu spojené"?   Náš klient se rozčiluje i nad krátkou dobou splatnosti, které je na faktuře uvedena.

Prosím Vás o rozbor této situace.

Děkuji.

Lenka Běhunková

Občanská poradna Jihlava, z. s.

Přijato: čt 25.02.2021 9:10

Přiložené nájemní smlouvy XXX

´

Vážená paní Běhunková,

k dotazu Vašeho klienta sděluji následující: v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) je nájem upraven v ustanoveních §§ 2201 až 2331 a nájem garáže spadá pod tento nájem.

**Nájemní smlouvu** uzavírají **pronajímatel**a **nájemce** mezi sebou **ve vztahu k věci** (a tou právě může být kromě bytu, domu, i garáž, auto, ...). **Nájemce**tedy může věc dočasně užívat a zavazuje se za toto užívání hradit **nájemné.** Nájem je tedy definován jako přenechání věci jinému k užívání - dočasně a úplatně, kdy nájemní smlouvou (jedno v jaké formě, tedy písemné, ústní, konkludentní) se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

Forma nájemní smlouvy není v současné právní úpravě předepsána, **kromě nájemní smlouvy na byt,** kde je tímto zákonem stanoveno, že smlouva musí být **písemná** (srov. ustanovení § 2237).

I když s bytem měla být také najata předmětná garáž, tak se tak stalo ještě před účinností současně platného občanského zákoníku (1. ledna 2014). Nicméně, i na tuto situaci nový občanský zákoník pamatoval a to v přechodných ustanoveních podle ustanovení § 3074, který zavádí tzv. nepravou retroaktivitu, což znamená, že: a) vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé před účinností nového občanského zákoníku se řídí dosavadními předpisy, kdežto b) obsah (vzájemná práva a povinnosti) a zánik nájmu se po 1.1.2014 již bude řídit novým občanským zákoníkem (podrobně pak komentář JUDr. Mgr. Jana Bajury, Ph.D. a doc. JUDr. Josefa Salače, Ph.D. k § 3074 uveřejněný v ASPI).

Patrně– jak vyplývá z textu dotazu – je postaveno najisto, že Váš klient předmětnou garáž opravdu užíval a to konkludentně a lze předpokládat, že ode dne podpisu nájemní smlouvy na byt, tedy od 1.8. 1996. Za toto období vlastník předmětu nájmu může požadovat nájemné i bez písemné smlouvy pokud prokáže, že nájemcem byla garáž užívána a to za celé období. Nájemce (Váš klient) ovšem **může namítnout promlčení části nároku,** přičemž promlčecí lhůta činí 3 roky (srov. § 629 o. z.). Pokud tedy namítne promlčení, může se v případě soudního sporu domoci s úspěchem požadavku zaplatit nájemné pouze **za tři roky zpětně,** jak jste ho původně správně poučili.

Váš klient jako nájemce se zavázal v části II., bodě 1. nájemní smlouvy ze dne 1.8. 1996 m. j. k hrazení úhrad a záloh ve shodě s vyhláškou 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, která ale byla zrušena nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. .

Jsem toho názoru, že právní režim upravený zrušenými právními předpisy je nahrazen právním režimem zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zákon o službách“). Zde platí priorita uzavření **dohody o způsobu rozúčtování** nákladů s minimálně dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství vlastníků jednotek. Změna takové dohody je pak možná až po skončení zúčtovacího období. Dohoda musí být písemná.

Pokud taková dohoda uzavřena není, provede se rozúčtování nákladů **na provoz a čištění komínů** podle ustanovení § 5 odst. 2, písm. b) zákona o službách tak, že se náklady na provoz a čištění komínů stanoví podle počtu využívaných vyústění do komínů.

**POZOR !!!** na záměnus event. dotazem v této souvislosti, kdo hradí náklady **na revizi spalinových cest** ?Revize spalinových cestje upravena v ustanovení § 45 zákona České národní rady č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, provedeného prováděcí vyhláškou č. 34/2016 Sb., o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty v § 3 a příloze č. 1, pak náklady na provedení takové revize hradí pronajímatel.

V celé této právní úpravě není právem stanovena povinnost platit služby spojené s bydlením typu „sekání trávy, poštovné apod.“ Takovéto služby za úhradu by musely být dohodnuty mezi pronajímatelem a nájemcem.

Doporučuji Vašemu klientu, aby uhradil nájemné za užívání garáže za poslední tři roky nazpět (pro další požadovanou dobu placení nájmu **nesmí opominout namítat** její promlčení) ve výši, kterou si dohodnou a v případě nedohody pak bude muset být nájemné určeno znalcem ve výši v místě obvyklé a trvat na vyčíslení užívání komína podle počtu využívaných vyústění. Podle mého názoru nic jiného platit nemusí podle nájemné smlouvy ze dne 1.8. 1996. Dále doporučuji sepsat dodatek k nájemní smlouvě, který by měl obsahovat práva a povinnosti nájmu garáže vč. nájemného.

Vážená paní Běhunková, přeji příjemný den nového pracovního týdne a srdečně Vás zdravím.

JUDr. Karel Jareš

právník Asociace OP

Odesláno : **From:** Karel Jareš <karel.jares@obcanskeporadny.cz>
**Sent:** Saturday, February 27, 2021 6:46 PM so 27.02.2021 18:46
**To:** 'Mgr. Lenka Běhunková' <behunkova.opj@seznam.cz>
**Cc:** Hynek Kalvoda <hynek.kalvoda@obcanskeporadny.cz>
**Subject:** RE: Žádost o konzultaci - OP Jihlava