

Návrh

## **Nářízení vlády**

ze dne ....., 2016,

### **kterým se mění nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobnosti a postupu pro zajištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě**

Vláda ČR stanoví podle § 2249 odst. 2 zákona č. 89/ 2012 Sb., občanský zákoník:

1. V § 3 odstavci 1 písmeno a) zní:

„a) stanovení na základě přehledu či mapy místně obvyklého nájemného zpracovaného ČSÚ dle výsledků statistického sledování a potvrzeného Obecním úřadem.“.

2. v § 6 odstavec 1 zní:

„(1) Při postupu podle § 3 odst.1 písm. a) je výše obvyklého nájemného pro konkrétní byt uvedená v přehledu či mapě místně obvyklého nájemného dané lokality srovnatelným nájemným obvyklým v daném místě.“.

#### **Zdůvodnění:**

Zjišťování srovnatelného nájemného v daném místě prostřednictvím soudního znalce se v průběhu uplynulých tří let v soudní praxi neosvědčilo. Sdružení nájemníků ČR má doloženy rozdílné posudky soudních znalců pro jedno soudní řízení, které v podstatě znemožňují soudní ochranu nájemníků s nižšími příjmy a tím také svobodné sjednávání ceny nájemného a podmínek nájemního vztahu. Například tři rozdílné posudky soudních znalců (160 Kč za 1m<sup>2</sup>, 180 Kč za 1m<sup>2</sup>, 200 Kč za 1m<sup>2</sup>) podlahové plochy bytu na určení výše místně obvyklého nájemného poměrně zanedbaného bytu na Praze 3 byly hlavní příčinou odsouzení téměř 80 – ti letého seniora k úhradě soudních výloh ve výši cca 170 000 Kč a k úhradě nájemného zpětně od podání žaloby pronajímatelem ve výši 180 Kč za 1/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Přitom jiný soud stanovil místně obvyklé nájemné za výrazně kvalitnější byt ve stejné lokalitě ve výši 140 Kč za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Problémy jsou též v rozdílném způsobu stanovování soudních výloh jednotlivými soudy.

S ohledem na tato fakta se nově navrhuje subjektivní institut soudního znalce nahradit přehledem objektivně zjištěného místně obvyklého nájemného dle uzavřených nájemních smluv. V této souvislosti se navrhuje stanovit informační povinnost pronajímatelům nájemních bytů 1x za tři roky vyplnit sofistikovaný statistický dotazník a zaslat jej ČSÚ, který bude zpracovávat přehled či mapu místně obvyklého nájemného dle jednotlivých teritorií ČR. Pro soudní řízení se navrhuje nová povinnost obcím potvrdit tato data obecním úřadem.

V Praze dne 24. června 2016

Rada seniorů ČR