

Váš dopis značky / ze dne
Email / 20.2. 2015

Naše značka

Vyřizuje / linka

Místo odeslání / dne
Zlín/3.3.2015

Věc

Stanovisko SMS ČR k dotazu obce XXX ve věci užívání nemovitosti v majetku obce

Tematický okruh:

- nakládání s obecním majetkem, rozpočet obce a veřejné zakázky
- obecní orgány a jejich vzájemné vztahy
- školství a životní prostředí
- regulační pravomoci obce - obecně závazné vyhlášky
- zákon o svobodném přístupu k informacím a další
- ostatní

Znění dotazu:

Dobrý den pane Chmela, dle doporučení Vašeho kolegy p. Bartoníčka Vás žádáme o případnou pomoc v právních záležitostech ve věci užívání obecního bytu. Obec před 10 lety zakoupila budovu pohostinství, ve které se nachází byt, který užívá od roku 1986.

Uživatel, p. XXX, je problémová osoba. S tímto člověkem máme neustále problémy, stěžuje si například na špatná okna, nezateplený dům, hluk nesoucí se z pohostinství /již 2x si ztěžoval na Krajské hygienické stanici v XXX/. Krajská hygienická stanice provedla na jeho podnět měření hluku, bohužel zrovna naměřila překročení limitu. Hostinec má pronajatý od obce fyzická osoba. Pan XXX nemá žádnou podepsanou nájemní smlouvu s obcí ani s předchozími majiteli výše uvedeného objektu. Pan XXX tvrdí, že má ze zákona na užívání tohoto bytu nárok.

Odpověď:

Podle § 2237 občanského zákoníku smlouva o nájmu bytu vyžaduje písemnou formu, pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.

Také „starý“ občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) vyžadoval písemnou formu nájemní smlouvy, to však až od 1. 1. 1995. V období od r. 1992 do 1. 1. 1995 nebyla písemná forma pro nájemní smlouvy povinná, stejně tak i v době před r. 1992. Tehdy vznikalo právo osobního užívání bytu na základě rozhodnutí o přidělení tohoto bytu a následném uzavření dohody o užívání bytu. Podle § 871 občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013 platilo, že

právo na užívání bytu vzniklé podle dosavadních právních předpisů, tedy platných před rokem 1992, se změnilo na nájem uzavřený podle občanského zákoníku.

Podle § 154 občanského zákoníku ve znění platném před 1. 1. 1992 na základě rozhodnutí o přidělení bytu vznikalo právo, aby organizace s občanem uzavřela dohodu o odevzdání a převzetí bytu. Dohoda o odevzdání a převzetí bytu mohla být uzavřena ústně nebo písemně výslovným projevem vůle nebo i mlčky - konkludentně. O dohodě o odevzdání a převzetí bytu měl být sice sepsán zápis, nicméně dohoda byla platně sjednána i bez tohoto zápisu. V praxi tak často mohlo dojít k tomu, že bylo sice vydáno rozhodnutí o přidělení bytu, neexistoval však žádný písemný dokument o užívání bytu typu dohody o užívání bytu nebo dohody o odevzdání a převzetí bytu, což však neznamená, že by takové právní vztahy nepožívaly právní ochrany.

S poukazem na výše uvedené bude nutné velmi pečlivě zkoumat veškeré okolnosti, za nichž došlo k užívání bytu, a na základě jejich zhodnocení následně uzavřít, zda se v tomto případě jedná o právo nájmu bytu, anebo zda jde o užívání bytu bez právního důvodu. V posledně uvedeném případě by řešení spočívalo v podání žaloby na vyklizení nemovitosti, pokud by uživatel byt nevyklidil dobrovolně. Pokud by však byla vyvozena existence nájemního vztahu, byl by postup složitější. V úvahu přichází využití § 2288 odst. 1 písm. c), d) občanského zákoníku, podle něhož pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době, má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Jak vidno, problematika je poměrně složitá, doporučuji proto řešení dané situace s využitím právní pomoci z řad advokátů.

Pro úplnost dodávám, že dosavadní judikatura vyšších soudů vycházela z názoru, že pouhé placení nájemného osobou užívající byt po jistou dobu i za situace, že se vlastník domu nedomáhal po delší dobu jejího vyklizení, neznamená, že byla konkludentně uzavřena nájemní smlouva.

Důležité je dále zmínit ustanovení § 3074 občanského zákoníku, podle něhož smlouvy neplatné pro nedostatek formy podle předchozí úpravy se nestávají účinností občanského zákoníku (zákona č. 89/2012 Sb.) platnými. Uvedené ustanovení je významné pro případ, že by vyšlo najevo, že platná nájemní smlouva v tomto konkrétním případě nevznikla.

Vypracoval: Mgr. Lenka Sršňová

Ověřil:

Upozorňujeme, že tuto službu (odpovědi, rozbor, řešerše) poskytuje Sdružení místních samospráv ČR výhradně zástupcům členských obcí, a to bezplatně za podmínky řádné úhrady členských příspěvků. Je zcela na tazateli, zda danou odpověď (rozbor, řešerši) bude akceptovat.