

Na neplatiče nájmu upletl stát bič

(Pokračování ze str. 1)

Nové rozkazní řízení ovšem bude mít své podmínky. Má se vztahovat pouze na případy, kdy mezi pronajímatelem a bývalým nájemcem existoval nájemní vztah, který už skončil. Pronajímatel bude také muset doložit, že nemovitost skutečně vlastní, že bývalý nájemce dostal z bytu výpověď, nebo už nájemní smlouva skončila a že ho písemně vyzval k vyklizení.

Tuto výzvu bude muset zaslat žalovanému nejméně čtrnáct dnů před podáním žaloby soudu, který pak musí ještě dva měsíce počkat, jestli nájemce tuto výpověď nenapadne vlastní žalobou na neplatnost.

Změnu už schválila vláda. „Zákon by měl parlament projednat v příštích měsících. Dokončení legislativního procesu očekáváme do konce tohoto roku, tak aby reformy mohly nabýt účinnosti v červenci 2025,“ uvedlo ministerstvo pro místní rozvoj, které je garantem celého balíčku zákonů.

Opozice má však nad nove-



Advokátka Jindra Pozniaková

lou určité otazníky, které bude chtít probrat. „Pokud se nájemník proti nařízení odvolá, tak nastupuje klasická soudní cesta. Otázkou tedy je, kolik bude nájemníků, kteří se neodvolají,“ ptá se stínová ministryně pro místní rozvoj za hnutí ANO Klára Dostálová.

„Český právní řád dlouhodobě nepřál rozvoji nájemního bydlení v širším měřítku také právě kvůli možné zneužitelnosti ze strany chronických neplatičů a slabé ochrany vlastníků nemovitostí. Předložený návrh se s tím nicméně nijak

nevypořádává,“ domnívá se ředitelka Odboru legislativy, práva a analýz Hospodářské komory Lenka Janáková. Podle ní tedy zatím nelze vyhodnotit, jak se změna v praxi projeví.

A jak probíhá vystěhování neplatičů nájemníka dnes? „Zákonná výpovědní doba činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi,“ uvedla Jindra Pozniaková, advokátka bpv Braun Partners.

Policie nepomůže

„V případě okamžité výpovědi, když nájemce poruší povinnosti zvláště závažným způsobem, zaniká nájemní vztah ihned po doručení výpovědi a povinnost předat nemovitost je nejpozději do jednoho měsíce od doručení výpovědi,“ doplnila.

Pokud se nájemník nevystěhuje, neměl by podle ní majitel měnit zámky ani třeba volat policii. „Ta v tomto případě příliš nepomůže. Jistě je vhodné ji přivolat, dochází-li k po-

škození majetku, nebo pokud konflikt eskaluje. Vyklizení bytu ale nezajistí,“ podotkla.

Nájemci nezbyvá než podat žalobu na vyklizení nemovitosti. Pokud se nájemník nevystěhuje ani po pravomocném rozhodnutí soudu, lze záležitost předat soudnímu exekutorovi, který po marném uplynutí lhůty může nájemce vysvětlovat „nedobrovolně“.

„Je pravděpodobné, že řízení bude poměrně dlouhé,“ připustila Pozniaková. To potvrzuje i důvodová zpráva k novele, podle níž průměrná délka řízení při vyklizení nemovitosti činí v současnosti téměř rok. V Praze, středních Čechách a Brně v průměru dokonce až 450 dní.

„Obavy ze zdlouhavosti procesu vyklizení a nedobytnosti pohledávek vedou některé vlastníky k tomu, že byt pronajímatel vůbec nechťejí, a dále řadu pronajímatelů k tomu, že s nájemci raději uzavírají krátkodobé smlouvy na tři měsíce, nebo kratší,“ shrnula Pozniaková.