

Zahraníční inspirace: Řešení sporů mezi pronajímateli a nájemci

Karolína Křešová

PRK Partners s.r.o.

24.4.2024 – Workshop „Chci žít v nájmu!“

Nájem  plus

 **HKR**
advokátní kancelář

P / R / K
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

 Sociologický ústav
Akademie věd ČR

STRATEGIE  AV21

Výsledky zahraničního průzkumu

- ➔ Průzkum ve 14 zahraničních jurisdikcích:
 - » Rakousko, Belgie, Kypr, Dánsko, Řecko, Irsko, Itálie, Lucembursko, Nizozemsko, Portugalsko, Rumunsko, Skotsko, Švýcarsko, Ukrajina
- ➔ Ve 4 jurisdikcích identifikovány zvláštní orgány pro řešení sporů mezi pronajímateli a nájemci
 - » Dánsko – **Huslejenævnet** (Rent Control Board)
 - » Portugalsko – **Balcão do Arrendatário e do Senhorio** (BAS)
 - » Irsko – **Residential Tenancies Board** (RTB)
 - » Skotsko – First-Tier Tribunal For Scotland
- ➔ Zbývající jurisdikce
 - » obecné soudy (max. specializované senáty)

- ➔ Obecně k rezidenčním nájům:
 - » převažuje doba neurčitá
 - » řetězení nájemních smluv zakázáno
 - » vyklizení nájemce v případě oprávněné výpovědi: cca 4-6 týdnů (?)
 - » standardizovaná nájemní smlouva: ANO (široce užívána, nikoli povinná)
 - » zvláštní orgán pro spory mezi pronajímateli a nájemci: ANO
 - » řádná alternativa vlastního bydlení: ANO

HUSLEJENÆVNET (Rent Control Board)

- ➔ nezávislý orgán zřizovaný v každé obci
- ➔ pro řešení sporů mezi pronajímateli a nájemci v oblastech:
 - » výše nájemného, zvyšování nájemného, povinnosti spojené s údržbou, vyúčtování, zhodnocení předmětu nájmu apod.
 - » **nerozhoduje spory týkající se skončení nájmu nebo vymáhání pohledávek!**
- ➔ skládá ze 3 odborníků:
 - » 1 odborník na právo (právník) - předseda
 - » 2 odborníci z oblasti pronájmu nemovitostí
 - 1 zastupující obecné zájmy nájemců
 - 1 zastupující obecné zájmy pronajímatelů

Dánsko – zvláštní orgán (2)

HUSLEJENÆVNET (Rent Control Board)

➔ Řízení:

- » pouze na návrh – zpoplatněno cca 1.200 Kč
- » součástí návrhu – relevantní podklady
- » Board si může dožádat další podklady
- » druhá strana má možnost se vyjádřit – i opakovaně
- » může být nařízeno i ústní jednání
- » řízení typicky trvá 4-6 měsíců (i déle podle vytíženosti)
- » rozhodnutí je závazné, ale není samo o sobě vykonatelné
- » odvolání možné k tzv. Housing Court – specializovaný soud
 - Lhůta 4 týdny
- » náklady řízení nese navrhovatel + pokud je nájemce v rozhodnutí plně ospravedlněn, musí pronajímatel zaplatit poplatek ve výši cca 22.500 Kč

Portugalsko

- ➔ Obecně k rezidenčním nájům:
 - » minimální doba nájmu 1 rok (max. 30 let)
 - » řetězení nájemních smluv bez regulace
 - » vyklizení nájemce v případě oprávněné výpovědi: i více než 1 rok
 - » standardizovaná nájemní smlouva: NE
 - » zvláštní orgán pro spory mezi pronajímateli a nájemci: ANO
 - » řádná alternativa vlastního bydlení: ANO

BALCÃO DO ARRENDATÁRIO E DO SENHORIO (BAS)

- ➔ správní orgán s působností po celém Portugalsku
- ➔ alternativa k obecným soudům
- ➔ příslušný k vedení pouze:
 - » řízení o vyklizení (proti nájemcům)
 - » řízení o příkazech týkajících se práv nájemce (proti pronajímatelům)
- ➔ vytvořen za účelem zjednodušení a zefektivnění těchto řízení
- ➔ v současnosti vstupuje v účinnost nová právní úprava ve vztahu k tomuto orgánu

Portugalsko – zvláštní orgán (2)

➔ Řízení o vyklizení

- » možnost vyklizení nájemce již do 3 měsíců
- » lze zahájit jen pokud:
 - nájem byl vypovězen
 - uplynula doba nájmu
 - nájem nebyl obnoven
 - nájem byl zrušen dohodou
 - v případě porušení smlouvy
- » zahajuje se odesláním žádosti o vyklizení BAS, lze i plně elektronicky
- » BAS musí o žádosti do 30 dnů rozhodnout
- » rozhodnutí odesílá nájemci, který má 15 dní na odvolání
- » pokud se nájemce neodvolá, rozhodnutí je závazné a nájemce má 30 dnů na vyklizení (lze ze sociálních důvodů prodloužit)
- » pokud se nájemce odvolá, řízení přejde na obecný soud

Portugalsko – zvláštní orgán (3)

- ➔ Řízení o příkazech týkajících se práv nájemce
 - » má představovat rychlý a efektivní nástroj na ochranu práv nájemce
 - » nájemce může řízení zahájit pro:
 - vymáhání náhrady za provedené práce/opravy
 - odstranění překážek bránících užívání předmětu nájmu
 - nápravy nedostatků nemovitosti, které ohrožují zdraví nebo bezpečnost
 - » řízení může nájemce zahájit žádostí pouze poté, co oznámil nedostatky pronajímateli způsobem dle zákona
 - » v okamžiku, kdy úřad obdrží žádost, odesílá příkaz pronajímateli, který příkaz může splnit nebo se do 15 dnů odvolat
 - » pokud se pronajímatel odvolá, řízení se postupuje obecným soudům

➔ Obecně k rezidenčním nájům:

- » minimální doba nájmu není, standard je 1 rok
- » řetězení nájemních smluv bez regulace (X právo nájemce přeměnit nájem na dobu neurčitou)
- » vyklizení nájemce v případě oprávněné výpovědi: několik měsíců
- » standardizovaná nájemní smlouva: ANO (široce užívána, nikoli povinná)
- » zvláštní orgán pro spory mezi pronajímateli a nájemci: ANO
- » řádná alternativa vlastního bydlení: spíše NE

RESIDENTIAL TENANCIES BOARD (RTB)

- ➔ nezávislý veřejný orgán s působností v celém Irsku
- ➔ pravomoci:
 - » řešení nájemních sporů
 - » provozuje národní systém registrace nájmu
 - » vyšetřuje a sankcionuje nevhodné postupy pronajímatelů
 - » v oblasti nájmu zveřejňuje metodiky, poskytuje informace, provádí výzkum
 - » radí při legislativní činnosti
- ➔ 12 členů - předseda a 11 členů
- ➔ tvoří Výbor pro řešení sporů (až 45 členů)

Irsko – zvláštní orgán (2)

➔ Řešení sporů má 2 fáze

- » 1. fáze - **mediace** nebo **rozhodčí řízení** – strany sporu si mohou vybrat

- **Mediace**

- zdarma
- rychlé, efektivní, online i po telefonu
- končí návrhem mediační dohody – v případě souhlasu obou stran, RTB vydá na jejím základě Příkaz, který je závazný a nelze se proti němu odvolat
- je možné případ referovat k tzv. Tenancy Tribunal

- **Rozhodčí řízení**

- zpoplatněno
- rozhoduje rozhodce podle sebe či dle návrhu stran
- rozhodnutí je závazné
- lze se odvolat do 10 dnů k Tenancy Tribunal, jinak se z rozhodnutí stane Příkaz (závazný)

- » 2. fáze – řízení před **Tenancy Tribunal**

- tvořen 3 členy Výboru pro řešení sporů
- koná se, pokud nevyjde mediace nebo rozhodčí řízení nebo pokud si tak přejí strany nebo pokud tak rozhodne RTB z výjimečných důvodů.
- posoudí důkazy, vyslechne strany a vydá závazný Příkaz, proti kterému se lze odvolat Vrchnímu soudu do 21 dnů - jen z právních důvodů

Irsko – zvláštní orgán (3)

➔ Příkaz (Determination Order)

- » závazný
- » nedodržení → porušení zákona
 - strana sporu se může domáhat vykonatelnosti u obecného soudu
 - RTB se může také domáhat vykonatelnosti, ale nemusí
 - může být zahájeno i trestní řízení

Inspirace pro ČR?

➔ Otázky k zamyšlení:

- » Je v ČR místo pro zvláštní orgán pro řešení sporů mezi nájemci a pronajímateli?
- » Pokud ano, jaký typ orgánu by to měl být?
- » Arbitr nájemního bydlení?

Děkuji za pozornost.

Karolína Křešová
PRK Partners

karolina.kresova@prkpartners.com

Nájem  plus

 **HKR**
advokátní kancelář

P / R / K
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

 Sociologický ústav
Akademie věd ČR

STRATEGIE  AV21