

Vlastníci bytů odpovídají za své nájemníky

Vladimír Čechlovský

Vlastníci bytů stále častěji pronajímají své byty. Zatímco mnozí nájemníci dobře zapadnou mezi stávající vlastníky a život v domě nijak nenaruší, s některými bývají potíže.

Dělají hluk v bytech nejen po celý den, ale i v nočních hodinách, kouří na chodbách, poškozují společné prostory, zjevně v bytě nedodržují ani základní hygienické předpisy apod. Co lze dělat s takovými lidmi, když jakékoli pokusy o domluvu zcela selžou?

Vztah k domu má jen někdo

Právníci, kteří se zabývají bytovým právem, i ostatní odborníci doporučují se v takových případech obrátit na vlastníka bytu. Podle jejich převažujícího názoru ze zákona o vlastnictví bytu vyplývá, že vlastník odpovídá vůči společenství vlastníků jednotek (SVJ) za své nájemníky.

I když v bytě nebydlí, trvají totiž jeho práva a povinnosti jako vlastníka jednotky a člena společenství. Také jen on může vyvozovat vůči problémovému nájemníkovi důsledky, nikoli SVJ.

„Vlastník nese jednoznačnou odpovědnost za svého nájemníka,“ potvrdil Právo například Jiří Pácal, člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Podle jeho slov má vlastník i nejsilnější páky pro uskutečnění nápravy. „Tomu, kdo se nenapraví, může dát v krajním případě i výpověď z nájmu. Je ovšem nutné na tyto možné situace myslet už při uzavírání nájemní smlouvy a podle toho ji formulovat,“ upozornil Pácal.

Mnohdy velmi pomáhá, že řada vlastníků bytů, kteří nyní byt pronajímají, v minulosti žila v domě i desítky let, zná se velmi dobře se všemi sousedy, a tak vyřešení stížnosti na nájemníka bere i za otázku své cti a pověsti



Foto profimedia.cz

v domě. Mnozí, i když žijí úplně jinde, se rovněž dál zajímají o všechno, co se děje v domě.

Bohužel hodně vlastníků bytů takový vztah k domu nemá, žije ve vzdáleném místě, třeba i v zahraničí, a o dům se nezajímá, a tak na stížnosti na nájemníky vůbec nereaguje. Někdy se ani neví, kde vlastník pobývá.

Zasáhnout by mohl možná soud

A jak přinutit vlastníka, aby účinně zasáhl vůči problémovému nájemníkovi? Jedině tak, že když vlastník nespolupracuje, muselo by se společenství nebo některý vlastník obrátit na soud, který by vlastníka k tomu přiměl. A i tak je výsledek nejistý.

Problémem totiž je, že zákon o vlastnictví bytů řeší kolize mezi vlastníky, nikoli vlastníků s nájemníky. „Zákon mnoho v praxi nepomůže. Neukládá

sankci vlastníkovi, který nespolupracuje, když je jeho nájemník problémový,“ soudí Pácal.

Soud by patrně mohl vzít úvahu jen § 14, v němž se říká: „Zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon (a k takovým důsledkům chování nájemníka může vést - pozn. red.) a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky.“

Soud by tedy na základě tohoto paragrafu zřejmě mohl nařídit vlastníkovi, aby zasáhl vůči problémovému nájemníkovi, ale k prodeji jednotky jako důsledku nerespektování rozhodnutí soudu by došlo opravdu jen ve výjimečných případech.

Jednoznačně zákon naopak

mluví v § 13 o závadách a poškozeních na společných částech domu: „Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.“

K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vzniká podle zákona dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek mimo jiné zástavní právo k jednotce povinného. Toto je tedy silná páka na vlastníka.

Rozhodně pomůže věci, když odpovědnost vlastníka bytu za jeho nájemníky upravují stanovy společenství.

Majitel nežádá o souhlas k pronájmu

Některá společenství vlastníků jednotek (SVJ) usilují konfliktům s nájemníky předejít tím, že

se snaží v domě nějakým způsobem regulovat pronajímání vlastnických bytů. Například pronajímání vlastnických bytů podmiňují ve stanovách svým souhlasem, chtějí znát jména nájemníků a jejich národnost, místo jejich trvalého pobytu apod.

Takové požadavky jsou ale nezákonné, vlastníkovi bytu nemůže být v těchto věcech nic nařizováno. Jeho povinností však je, upravují-li to stanovy či domovní řád schválený shromážděním vlastníků, nahlásit pravdivě počty osob žijících v bytě kvůli rozúčtování cen služeb, které jsou na počty osob vázány, a také změny v počtu osob. Nesprávné údaje by poškozovaly ostatní vlastníky.

I nájemník má právní mantinely

Pokud majitel bytu nespolupracuje nebo záležitost nesnese odkladu, kde najde společenství

určitou právní oporu v tom, aby se i tak pokusilo napravit problémového nájemníka?

Jde především o § 690 občanského zákoníku, podle něhož „nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.“

A dále § 689 téhož zákona, podle něhož „nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.“

Paragraf 3 zákoníku uvádí, že „fyzické a právnické osoby, státní orgány a orgány místní samosprávy dbají o to, aby nedocházelo k ohrožování a porušování práv z občanskoprávních vztahů a aby případné rozpory mezi účastníky byly odstraněny především jejich dohodou.“

Lze tedy v konfliktních situacích volat například městskou policii či požádat obecní či městský úřad, aby projednal závadné chování nájemníka.

Domovní řád je dobrá věc

Lze také doporučit, aby pravidla chování v domě upravoval domovní řád schválený na shromáždění vlastníků. Ten je pak závazný i pro nájemce. Je dobré ho vyvěsit v domě na frekventovaném místě, aby byl stále na očeh.

Obsahuje například dodržování nočního klidu, pravidla uzamykání domu, užívání kočárků, lodžii či balkonů na společných chodbách, kouření ve společných částech domu apod.

Ale pozor, domovní řád nemůže stanovit povinnosti nad rámec zákonů, to je ty, které neplnou ze zákonů nebo je z nich nelze dovodit. Nemůže například vlastníkům či nájemníkům zakázat chovat v bytě domácí zvířata.