

Prenájomný statut mesta Bratislavy.

(Pokus o soustavný výklad.)

Dr. J. Přenosil (Bratislava).

I.

Nájemní statut města Bratislavy je souhrn pravidel, upravujících nájemní poměry na území tohoto města v tom případě, že se smluvní strany o poměru nájemním nedohodly samy. Už z názvu »statut« vyplývá, že tu jde o předpisy svazku samosprávného, obsahující právní normy odvozené. Tuto svoji derivatní vlastnost statut sám na několika místech (§§ 7, 13, 30) doznává a ustanovuje — zejména v závěrečném § 30, že vejde v platnost jen po předchozím schválení vládním a uveřejnění v »Úradných novinách«. Obé se již — jak plyne z výnosu župního úřadu v Bratislavě, ze dne 1. června 1926 č. j. 34.213/26, připojeného ke konci náj. statutu — skutečně stalo.

Obsahem náj. statutu je úprava určitě a speciálně vymezené materie právní (jde tu tedy do jisté míry o *ius speciale*), platné jen pro určitou část státu, jen pro území města Bratislavy (jde tu tedy o *ius particulare*).

Účinnost náj. statutu počíná dle výnosu zastupitelského sboru města Bratislavy ze dne 30. července 1926 č. j. 524/41.626/hosp. ai 1926, dnem 1. ledna 1927 a působí podle §§ 1, 23 a 30 od tohoto dne na území města Bratislavy a vztahuje se na všechny nájemní poměry, pokud nebyly upraveny jinak soukromou dohodou stran.

Má tedy statut platnost jen subsidiární a uplatní se všude tam, kde smluvní volnosti ve sjednávání a úpravě nájemních poměrů — pokud tato je podle zákona na ochranu nájemníků přípustnou — stranami použito nebylo. Dotčených ustanovení zákonů na ochranu nájemníků zde rozebíratí nelze, ale srovnáme-li předpisy § 1, odst. 1., §§ 3 a 31 zák. ze 26. III. 1925 č. 48. Sb. z. a n. a tytéž předpisy zákona nyní platného (z 28. III. 1928 č. 44. Sb. z. a n.), seznáme, že nájemní statut se dnes vztahuje

a) na všechny nové nájemní poměry, vzniklé po počátku účinnosti zákona č. 44/28, teda po 1. dubnu 1928,

b) na všechny ty nájemní poměry, na které se nevztahovaly dřívější zákony o ochraně nájemníků (srovnej §§ 1, 3 a 31 zák. ze 26. III. 1925 č. 48. Sb. z. a n. a jim obdobná ustanovení v zákonech předcházejících).

Jedním slovem, na všechny ty nájemní poměry, které byly dříve nebo později vyňaty z ochrany zákonů na ochranu nájemníků a ovšem pokud nebyly už ve všech těchto směrech upraveny soukromou iniciativou stran.

Dodati sluší, že číselné množství nájemních poměrů, spadajících pod úpravu náj. statutu v tom rozsahu věcné i místní

působnosti, jak jsme právě uvedli, nebude malý. Stačí jen poukázat na ustanovení odst. 1., § 31 zák. č. 44/28 Sb. z. a n., dle něhož se zákonná ochrana nevztahuje na domy a jejich stavební změny, pokud bylo pro tyto stavební povolení uděleno po 12. XI. 1926 (na Slovensku), resp. při adaptacích a pronájmech bytů po 1. máji 1924, a srovnati klid bývalého provinciálního Prešpurku s úžasným rozvojem dnešní — v moderní velkoměsto se vyvíjející — Bratislavy, abychom rázem si uvědomili, jaký význam a jak širokou základnu působnostní má a v nedostatku jiných materiálně i formálně-právních předpisů obdobných ještě bude míti pro Bratislavu její nájemní statut!

II.

A nyní k výkladu jednotlivých ustanovení.

Ze smlouvy, upravené náj. statutem vzházejí oběma stranám (pronajímateli a nájemníkovi) vzájemná práva a povinnosti.

A. Tak pronajímatel jest oprávněn:

1. požadovati od nájemníka na důkaz perfekce nájemní smlouvy závdavek. Výši jeho statut nijak neurčuje a ponechává stranám na vůli nejen stanovení jeho výšky, nýbrž i volnou dohodu o jeho poskytnutí vůbec. Ovšem v kladném případě, když se totiž strany o jeho poskytnutí i výšce dohodly, bude povinen pronajímatel závdavek nájemníkovi započítati v neztenčené míře při nejbližším placení činže (§ 4, odst. 2.). Na druhé straně zase pouhé zřeknutí se závdaku anebo pouhá žádost o jeho vrácení nezakládá už sama o sobě pro tu nebo onu stranu právo jednostranně zrušiti nájemní smlouvu (§ 4, odst. 2., in f);

2. zabrániti v nastěhování

a) takému nájemníkovi, který nezaplátil nájemné na své období už přede dnem nastěhování a byt v tomto případě pronajmouti dále ihned tomu, kdo nájemné skutečně složí (§ 17 in pr.),

b) prostitutek, pokud ovšem pronajímatel už při uzavírání nájemní smlouvy o tomto jejich charakteru vědomosti neměl (§ 9 in pr.);

3. v tom případě, že činže už nastěhovavším se nájemníkem nebyla mu zaplácena do 8 dnů od započetí nájemního období, resp. ode dne, kdy dle dohody stran se měl nájemník nastěhovati a nenastěhoval, je pronajímatel oprávněn

a) podržeti si závdavek a nájemní smlouvu považovat za zrušenu, nebo

b) místnosti na celou výpovědní dobu pronajati o sobě jiné a rozdíl mezi ušlým a mezi skutečně dosaženým nájemným od prodlévajícího nájemníka se započtením obdržného už závdavku požadovati, anebo konečně

c) kdyby se mu nový pronájem osobě třetí nepodařil, žádati od nájemníka činži, připadající na řádnou výpovědní lhůtu, ovšem opětně se započtením už obdržného závdavku (§ 17);

4. žádati od nájemníka placení činů v níh o h a l é ř e a jiných samostatných nájemníků se týkajících daní a dávek, bez ohledu na to, byly-li tyto stranami předem smluveny či nic. Jinak ale vedlejší příspěvky za světlo, vodovod a pod. může pronajímatel požadovati jenom potud, pokud převyšují ujednanou činži a pokud byly předem výslovně vymíněny (§ 4, odst. 3):

5. v y v ě s i t i na domě i přímo na bytě nájemníkově o z n á m e n í, že pronajímatel hodlá pronajati v domě obchod (§ 21, odst. 2.);

6. v řádné výpovědní lhůtě, t. j. do 9. hodiny 12. dne započatého čtvrtroku nájemníka z bytu v y p o v ě d ě t i. Po uplynutí této lhůty 12denní může pronajímatel v tom kterém kvartálu (lednový v to počítaje) platně vypovědět nájemníka jen potud a do té doby, pokud mu nájemník nezaplatil úplně činži. Jakmile se tak stalo, už pronajímatel tohoto mimořádného práva k vypovědi použití nemůže (§ 7. odst. 2.);

7. nájemníka i bez předchozí řádné výpovědi p o l i c e j n ě dáti d e l o ž o v a t i v těchto případech:

a) když nájemník v pronajaté místnosti nebo v některé její části provozuje policejnímu zakazu odporující nebo nějaké osobě nebo majetku n e b e z p e č n ě zaměštnání (§ 8),

b) když nájemník dal byt do podnájmu p r o s t i t u t k á m anebo tyto z jakéhokoliv titulu u sebe zdržuje nebo přechovává a na vyzvání pronajímatelovo hned jich neodstraní (§ 9, odst. 1.),

c) když nájemníkem je přímo p r o s t i t u t k a a pronajímatel o tomto jejím charakteru při uzavírání nájemní smlouvy nevěděl, a proto jejímu nastěhování do bytu nebránil (§ 9 in pr.):

8. považovati nájemní smlouvu za z r u š e n o u a žádati o okamžité vyklizení pronajatých místností nebo aspoň s povolením tří denní lhůty k vystěhování, v případech, že

a) nájemník nezaplatil v den splatnosti nového kvartálního nájemného ještě ani nájemné za p ř e d e š l é čtvrtletí (§ 11, odst. 1.)

b) že nájemník u ž í v á najatých místností j i n a k nebo k jiným účelům, než bylo stranami předem nebo vůbec dříve ujednáno a výzvy pronajímatelovy, aby od tohoto jednání upustil, že neuposlechne (§ 20, odst. 1., 2.),

c) že nájemník p ř e n e s e nájem na osobu t ř e t í (§ 20, odst. 2., in f.) nebo že dal místnosti celé nebo jen z části bez povolení pronajímatelova d o p o d n á j m u nebo konečně v případě jeho přeložení jako úředníka z obvodu města (Bratislavy) dal tyto místnosti do podnájmu, ale k j i n ý m účelům, než obyvacím (§ 23);

9. žádati v případě výpovědi od nájemníka její p í s e m n ě p o t v r z e n í, resp. kdyby vypovídáný nájemník toto potvrzení se zdráhal vydati, požádati do 8 dnů ode dne výpovědi u o k r e s n í h o soudu, aby jím byla vyslovena platnost dané výpovědi. Těchto 8 dní je lhůtou p r o p a d n o u, a nebyla-li žádost u soudu podána v této lhůtě, má se za to, že výpověď byla vzata zpět (§ 13):

10. ve výpovědní lhůtě provéstí nového nájemníka všemi místnostmi, které starý, vypovídaný nájemník uvolní a kdyby mu v tom vypovídaný bránil, provéstí tuto přehlídku bytu policejně a na útraty překážejícího nájemníka, resp. kdyby s pronájmu bytu z viny tohoto sešlo, žádati od něho náhradu ve výši čtvrtiny až jedné poloviny nájemného (§ 15);

11. požadovati na vypovězeném, aby mu vyprázdnil byt pro nového nájemníka včas, t. j. jednu polovici místností do 12. hodiny třetího dne výpovědního kvartálu a zbytek do 12. hodiny šestého dne výpovědního období. Pokud však vypovězený nájemník sám se stěhuje do uprázdněných už místností, je oprávněn pronajímatel žádati od něho, aby mu odevzdal do 12. hodiny třetího dne už celý uvolněný objekt bytový. U všech jiných než obývacích místností platí tato kratší lhůta bez hořejšího obmezení (§ 16, odst. 1.—3.);

12. obrátiti se na okresní soud s žalobou na nájemníka, který se zdráhá dobrovolně vykliditi místnosti řádně jemu vypovězené a současně buď jen sám nebo také spolu s následujícím nájemníkem uplatňovati proti vypovězenému nárok na náhradu škody (§ 14, odst. 2.—3.);

13. podržeti si při vystěhování nájemníkově in statu praesenti všechny adaptace a změny, které nájemník dal v bytě provéstí pro okrasu nebo ke zvýšení svého pohodlí a to bez náhrady jen v tom případě, že k jejich provedení nájemníkovi výslovného svolení nedal. Pokud by šlo o opravy nutné a užitečné a nájemník by jich bez porušení podstaty náj. objektu odstraniti nemohl, je pronajímatel povinen je převzítí za náhradu jejich skutečné ceny v době vystěhování (§ 19, odst. 2.);

14. odepřítí nájemníkovi svolení k vyvěšení firemních nápisů nebo tabulí (§ 21, odst. 1.), nebo k zařízením plynu a vodovodů a vůbec k jakýmkoliv změnám a adaptacím, jimiž by se podstatně změnila substance nájemního předmětu (§ 22);

15. požadovati od nájemníka náhradu škody, kterou on nebo příslušníci jeho domácnosti způsobili na najatém objektu. Nerozhodno je, zda tak učinili ve zlém úmyslu nebo z hrubého zavinění nebo jen z neopatrnosti (§ 19, odst. 1.);

16. konečně uplatňovati zákonné zástavní právo pro pohledávku z titulu činže do výše půlročního nájemného na všech věcech, které se v bytě nájemníkově nacházejí (§ 24 stat., §§ 72, 112, 225 slov. exek. řádu a § 8, čl. VI. novely z 19. I. 1928 č. 23 Sb. z. a n.).

B. Oproti pronajímatelovým stojí tu, ovšem — jak z povahy nájemní smlouvy plyne — v míře daleko menší, práva nájemníka. Některých jsme se už dotkli při rozboru oprávnění pronajímatelových. Jsou jimi zejména ta, která působí při kontrahování nájemní smlouvy vzájemně. Pro úplnost shrneme stručně, že nájemník jest oprávněn:

1. žádati od pronajímatele, aby mu při nejbližším nájemním období započítal do činže předem složený závdavek (§§ 4, 5, 17, 25):

2. odeprítí placení vedlejších poplatků za světlo, vodu a j. pod., pokud tyto nebyly předem výslovně ujednány (§ 4, odst. 3.). To se zajisté netýká nájemních poplatků a jejich zvýšení, o nichž se zastupitelský sbor města Bratislavy právoplatně usnesl a k jich inkasování přímo od pronajímatelů městský nebo berní úřad zmocnil;

3. dáti řádnou výpověď pronajímateli, ovšem jen do 9. hodiny 12. dne započatého kvartálu (§ 7, odst. 1.) a žádati její písemné potvrzení nebo obrátiti se do 8 dnů na místní okresní soud, aby vyslovil platnost výpovědi (§ 13).

Kromě právě uvedených jsou tu ještě některá nájemníková práva, drameníci přímo ze samotné nájemní smlouvy a tvořící vlastně její části esenciální anebo aspoň akcidentální. K nim dlužno počítati zejména nájemníkové právo:

4. žádati na pronajímatelovi, aby mu najatý objekt byl odevzdán v dobrém a uživatelném stavu a povždy v č. s. Doba, čas řídí se nejprve dohodou stran. Není-li této, tedy při řádných bytech jsou to čtyři roční kvartály, při měsíčních a týdenních bytech počátek této lhůty, a při letních bytech počátek sezony (§ 16, odst. 4., § 18, odst. 1., §§ 5 a 25). Sem dlužno zahrnouti i právo nájemníkové požadovati na pronajímatelovi, aby se postaral o včasné uprání a udržení najatého objektu. Podrobnosti viz v § 16 náj. stat. a v odst. A-11 shora;

5. oznámiti pronajímateli, že v domě bydlí (nebo jsou přechovávány) prostitutky a žádati jej, aby je dal ihned odstraniti. Nestane-li se tak do 8 dnů, může nájemník žádati o odstřanění prostitutek na policii a nájemní poměr vůči pronajímatelovi považovati na nebezpečí i škodu tohoto za skončený. Výjimku tvoří případ, že by se nájemník tohoto práva už na počátku nájemního poměru zřekl. V event. sporu musí tento skutkový stav dokazovati stěžující si nájemník (§ 10);

6. požadovati náhradu oprav a změn, které učinil v bytě po dobu nájmu až do vystěhování s povolením pronajímatelovým. Podmínkou tohoto nároku nájemníkového je teda to, že investice, opravy o pod. staly se s povolením pronajímatelovým, že byly nutné a užitečné a že vrácení do původního stavu by nezástalo bez újmy a škody na pronajatém objektu. Výše náhrady řídí se tu dle skutečné ceny předmětu v době vystěhování. K tomu nutno dodati, že nájemník si podržuje, pokud lze jím učiněné změny na substanci najatého objektu beze škody odstraniti, i po vystěhování *ius tollendi* (§ 19, odst. 2.);

7. vyvěsiti si firemní nápisy nebo tabule vně i uvnitř domu, zavésti si do bytu plyn nebo vodu, prorazití stěnu, zadržiti okna, dvěře a pod. Ovšem tato práva nájemníkového jsou velmi slabá, protože úplně závislá na předchozím svolení pronajímatelově. Bez něho přestávají vůbec míti povahu práv, ba mohou založiti výpovědní důvod (porušení nájemní smlouvy)

a pokud by sloužily jen k okrase bytu nebo ke zvýšení nájemníkovy pohodlí, jdou všechny bez náhrady k dobru a ve prospěch pronajímatele (§§ 21, 22, 19, odst. 2., in pr.). Téže povahy je i další právo nájemníkovy, totiž:

8. převést najaté místnosti na osobu třetí nebo dáti buď z části nebo celé do podnájmu. Tohoto svolení však nebude mu třeba ve dvou případech: když pronajímatel zemřel anebo když nájemník byl jako úředník služebně přeložen mimo obvod města Bratislavy a pronajímatel nechtěl nájemný poměr uznati za skončený. Podmínkou této možnosti podnájmu ovšem je to, že se jedná o nájemní objekt určený výhradně k bydlení a že také k témuž účelu byl dán do podnájmu (§ 23).

C. Pokud jde o povinnosti pronajímatele i nájemníka, lze tu z velké části odkázati už na právě popsaná jejich práva. Jak tam, tak také zde se jednak povinnosti jednoho namnoze sbíhají s povinnostmi druhého, jednak povinnosti jednoho korespondují s právy druhého a naopak. Nebudeme proto o nich jednati odděleně, ale jen v souvislosti jedněch s druhými, tak, jak činí nájemní statut.

1. Tak hned otázka závědku. Kdežto nájemník má zpravidla povinnost jej složit, je s druhé strany zase pronajímatel povinen přijatý závědek nájemníkovi započítati do činže (§ 4, odst. 1. a 2.).

2. Stejně tak je tomu i s řádnou výpovědí, k níž jsou oprávněny strany obě. Jedna ji dává, druhá je povinna ji přijati a její příjem ještě potvrditi. Při tom jsou obě strany vázány na lhůty, uvedené níže (§§ 13, 5 a 25).

3. Rovněž povinnosti pronajímatelově — ode v z d a t i pronajatý předmět nájemníkovi včas a v dobrém, užitelném stavu, odpovídá opět povinnost tohoto včas a v řádném, nepoškozeném stavu najatý objekt vrátiti. Oproti nájemníkovi následují címu (novému) stojí oba dosavadní kontrahenti téměř na téže stupni svázanosti, t. j. musí objekt u k á z a t i a po uzavření nájemní smlouvy starati se, aby byl včas uvolněn (§§ 18, 16 a n.).

4. Také nárok na náhradu škody má působnost oboustrannou. Proti nájemníkovi působí, když tento neplatí řádně a včas činži, nebo se právě tak nevystěhuje a zmaří nad to ještě další pronájem anebo když on nebo příslušníci jeho domácnosti podstatně poškodí najatý objekt. Tu však škoda musí povstati z ne obyčejného, ne běžného a obvyklého užívání najatých místností (§§ 18, 19). Proti pronajímateli vzhází tento nárok, když nájemník musil předčasně rozvázati nájemní poměr, protože v domě bydlí proslitutky a pronajímatel jich ani na vyzvání nevyověděl, nebo když jako nový nájemník nemohl se z viny pronajímatelovy včas do najatých místností nastěhovati a tím utrpěl škodu, anebo konečně když učinil v bytě potřebné a užitečné investice, jimiž se hodnota náj. objektu zvýšila ve prospěch pronajímatelův (§§ 10, 14, 15, 17).

5. Ke speciální povinností jednoho kontrahenta oproti druhému náleží nájemníková povinnost pronajímateli zaplatiti řádně a včas činži se všemi vedlejšími dávkami a naopak zase pronajímatelova povinnost trpěti nájemníkovu nerušené užívání najatého objektu. Kam až sáhají tyto vzájemné povinnosti, jaké následky stíhají neplněního kontrahenta a jakých práv poskytuje statut postiženému, ukázali jsme už shora (§§ 3, 4, 17 a j.). Zde jen tolik, že pronajímatel pokud by výše nebo základ nájemní pohledávky jeho byly spornými a nájemníkem popírány, je povinen do 3 dnů anebo nebyla-li by činže ještě splatnou, teda do 3 dnů od splatnosti, resp. od lhůty dané k vystěhování, spornou pohledávku z nájmu u okresního soudu zažalovati (§ 24, odst. 1.). Tato povinnost je ovšem založena jen v tom případě, že pronajímatel uplatňuje na nájemníkových »*invecta et illata*« ruční zákonné zástavní právo. (Viz shora bod 16.)

6. Další speciálně nájemníkovou povinností je včasné zjištění všech vad na najatém jím objektu. Statut v § 18 výslovně předpisuje, že nedostatky a vady překážející řádnému užívání naj. předmětu mají býti postaveny na jisto už v době nastěhování. K pozdějším výtčkam nebude hleděno a bude se míti za to, že nájemník převzal nájemní předmět v řádném a užitelném stavu (§ 18, odst. 2.) a v takovém stavu bude také povinen místnosti po skončení nájmu vrátiti. Za škody, které nyní budou zjištěny, odpovídati bude pronajímatelovi nájemník sám dle § 19, odst. 1.

7. Zvláštní povinnost nájemníkovu uvádí statut v § 15, dle něhož vypovězený (nájemník) musí trpěti, aby hledající byt mohli si jeho byt i s přílehlými místnostmi prohlédnouti. Tato povinnost jej obtěžuje tak dlouho, dokud někdo byt nepronajme. Aby nebyl rušen celé dni, předpisuje statut pro tuto prohlídku dokonce zvláštní hodiny. A sice v prvých 4 týdnech denně od 10—12, odpoledne od 2—4 hodin, v dalších týdnech denně jen od 10—12 dopoledne. Z toho jsou až na prvé dvě vyňata nedělní odpůldne. Této povinnosti trpěti v bytě prohlídky, musí vyhověti nájemník v době výpovědi i tehdá, když sám ve dne je mimo domov, protože jinak je pronajímatel oprávněn otevřítí policejně jeho byt a útraty této policejní asistence žádati od něho, nebo prohlídku s novým nájemníkem nekonati a přidržeti starého nájemníka k náhradě $\frac{1}{4}$, event. $\frac{1}{2}$ roční činže.

8. Konečně jako speciální povinnost, tentokrát pronajímatelovu, uvádí statut v 2. odst., § 24, dle něhož je tento povinen uvolniti ihned zpod zástavního práva všechna *invecta et illata*, která mu byla zadržena za nezaplacenou činži tehdá, když přímo pronajímatelovi anebo aspoň do soudního depositu nájemník složil jednak činži už splatnou, jednak činži, která dospěje v dalším $\frac{1}{2}$ roku. (Srovnej shora bod 16.)

(Dokončení.)