

Sbírka zákonů a nařízení státu československého.

Částka 46.

Vydána dne 30. dubna 1924.

Obsah: (85. a 86.) 85. Zákon o ochraně nájemníků. — 86. Zákon, kterým se prodlužuje platnost zákona ze dne 26. dubna 1923, č. 86 Sb. z. a n., o odkladu exekučního vyklizení místností.

85.

Zákon ze dne 25. dubna 1924 o ochraně nájemníků.

Národní shromáždění republiky Československé usneslo se na tomto zákoně:

O výpovědi.

§ 1.

(1) Pronajimatelé bytů mohou vypověděti smlouvu nájemní nebo podnájemní jen, svolí-li k tomu okresní soud, v jehož obvodu jest byt. Svolení k výpovědi budiž dáno pouze z důležitých důvodů.

(2) Za důležitý důvod buď pokládáno zvláště:

1. nezaplatil-li nájemník smlouvaného nebo v přípustné míře zvýšeného (§§ 8 až 13, 15, 16, 21 a 22) nájemného, jehož výše není sporná, byv po uplynutí obvyklé nebo ku placení nájemného ujednané lhůty upomenut, do konce lhůty, kterou mu pronajimatel alespoň na 24 hodiny od upomínky povolil;

2. byl-li nájemník odsouzen pro trestný čin, který se stíhá z úřední moci, spáchaný na pronajimateli nebo na jeho choti v domě bydlící, nebo pro trestný čin proti bezpečnosti cti spáchaný na těchto osobách zlým nakládáním, nebo pro trestný čin proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu;

3. byl-li nájemník vypovězen z území republiky Československé;

4. má-li nájemník nebo člen jeho domácnosti jiný a dostatečný byt v obci, a nepotřebuje-li bytu pro výkon nebo při výkonu svého povolání;

5. užívá-li nájemník bytu k jiným účelům než k bydlení bez povolení nutného podle § 4 zákona ze dne 11. července 1922, čís. 225 Sb. z. a n.;

6. porušují-li nájemník, členové jeho domácnosti neb osoby, které nájemník přijal do bytu nebo do svých služeb, opětovně hrubě pořádek v domě nebo způsobují-li svým chováním v domě oprávněné pohoršení, a nezjednal-li nájemník, byv k tomu vyzván, možné nápravy;

7. dal-li nájemník proti smluvnímu zákazu nebo bez svolení vlastníka domu do podnájmu celý byt nebo sice jen část bytu, ale ve zbylé části sám nebydlí;

8. dal-li nájemník najaté místnosti zcela nebo z části, se zařízením nebo bez něho, do podnájmu za úplatu, která jest vzhledem k nájemnému, které sám platí, nepřiměřeně vysoká;

9. prokáže-li pronajimatel úřední povolení k užitečnější stavbě a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný. Náhrady za jiné místnosti nežli byty pronajimatel opatrovati nemusí. Nepočne-li pronajimatel se stavbou do tří měsíců po odezdání bytu a nepokračuje-li v ní nepřetržitě, jest povinen nájemníkovi pronajmouti znovu byt, zaplatiti útraty stěhovací a nahraditi jinou škodu;

10. potřebuje-li pronajimatel bytu nutně sám pro sebe a utrpěl-li by značnější újmu, zůstala-li by nájemní smlouva v platnosti, nežli nájemník, byla-li by zrušena. Při tom se však nehledí k újmě, kterou si pronajimatel sám způsobil svým jednáním neb opominutím;

11. potřebuje-li majetník podniku továrního, živnostenského nebo zemědělského pro

své zaměstnance bytu, který jest přístupný toliko prostorami náležejícími k jeho podniku;

12. potřebuje-li pronajimatel bytu nutně sám pro sebe a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný;

13. potřebuje-li pronajimatel bytu nutně pro své ženaté nebo vdané děti a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za přiměřený, ač nenabyl-li domu koupí nebo směnou po 1. listopadu 1918. Při posuzování přiměřenosti náhradního bytu nezáleží na výpravě dosavadního bytu;

14. potřebuje-li vlastník domu nutně sám pro sebe bytu, z něhož se po 1. srpnu 1914 vystěhoval, ač nenabyl-li domu koupí nebo směnou po 1. listopadu 1918;

15. chce-li se vlastník domku o jednom nebo dvou bytech nastěhovati na trvalo do svého domku, jehož vlastnictví nabyl před vyhlášením tohoto zákona;

16. jde-li o dům obce, okresu, župy, země nebo státu, opatřil-li vlastník domu nájemníkovi dostatečný byt náhradní;

17. zaniklo-li živnostenské oprávnění nájemníkovo k provozování živnosti v najatých místnostech. Z tohoto důvodu lze dáti výpověď jen z místností užívaných k provozování živnosti, které nejsou částí bytu;

18. jde-li o nájemníka, který přiznal jmění podle zákona o dávce z majetku a přírůstku na majetku ze dne 8. dubna 1920, čís. 309 Sb. z. a n., pokud se týče podle nařízení ze dne 25. června 1920, čís. 424 Sb. z. a n., aspoň 1,000,000 Kč, je-li nájemníkem fysická osoba, neb aspoň 15,000,000 Kč, je-li nájemníkem společnost povinná dávkou z majetku podle § 42, č. 1. a 2., cit. zákona, nebo kterému byla z takového jmění dávka pravoplatně uložena, a není v téže obci vlastním domem aspoň o takovém počtu místností, kolik jich má najato, kterého nabyl před 1. listopadem 1918, nebo pro který bylo po tomto dni uděleno úřední povolení stavební. Fysické osobě může z tohoto důvodu býti dána výpověď jen z bytu, společnosti z bytů a místností užívaných k výdělečné činnosti v ústředí. U cizozemských společností pokládá se za ústředí jejich sídlo v tuzemsku podle platných ustanovení daňových.

(3) Byla-li připuštěna výpověď z důvodů uvedených v odst. 2., pod č. 10. až 15., jest povinen pronajimatel vypovězenému nájemníkovi znovu pronajmouti byt nebo jinou místnost a nahraditi mu zaviněnou škodu, ne-

bude-li jich do 4 neděl po uprázdnění použito k účelu, pro který výpověď byla povolena. Do této lhůty se nepočítá doba potřebná k úpravě místností, bylo-li s úpravou začato nejdéle do 14 dní po uprázdnění místnosti a je-li v ní řádně pokračováno.

§ 2.

(1) Smlouvy nájemní a podnájemní, učiněné na určitou dobu před 3. květnem 1920, zanikají projitím času, jestliže před uplynutím nájemní doby, a to ve výpovědní lhůtě zvláštními předpisy stanovené nebo v místě obvyklé, buď nájemník prohlásí, že v nájmu nechce pokračovati, anebo pronajimatel dá se svolením soudu podle § 1 výpověď. Výpovědi této není potřebí při skladištích, jde-li o stavbu podle § 1, odst. 2., č. 9. Jinak obnovuje se smlouva nájemní a podnájemní na neurčitou dobu s výpovědní lhůtou zvláštními předpisy stanovenou nebo v místě obvyklou.

(2) Ustanovení předchozího odstavce nelze užití na smlouvy nájemní a podnájemní učiněné na určitou dobu o místnostech, na které se nevztahovala nařízení o ochraně nájemníků, uvedená v § 33 zákona ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 Sb. z. a n., prokáže-li pronajimatel, že je znovu jinak pronajal již před vyhlášením tohoto zákona.

(3) Smlouvy nájemní a podnájemní učiněné na určitou dobu po 3. květnu 1920 pokládají se po dobu platnosti tohoto zákona za učiněné na neurčitou dobu s výpovědní lhůtou zvláštními předpisy stanovenou nebo v místě obvyklou. Na výpověď pronajimatelovu jest užití ustanovení § 1 s tím obmezením, že před uplynutím smluvené doby nájemní může pronajimatel vypověděti smlouvu takovou jen z důvodů uvedených v § 1, odst. 2., č. 1. až 5., 7., 8. a 9., a v § 3, odst. 2.

(4) Ustanovení předchozího odstavce nevztahují se na smlouvy nájemní a podnájemní učiněné na určitou dobu kratší 3 měsíců, leč by nájemník užíval bytu se svolením pronajimatelovým déle 3 měsíců.

§ 3.

(1) Po dobu účinnosti tohoto zákona může pronajimatel žádati zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi jen, zneužívá-li nájemník bytu ke značné škodě pronajimatelově, nebo musí-li se pronajaté stavení z nařízení stavebního úřadu znovu stavěti nebo zbořiti.

(2) Z těchto důvodů může býti také dáno svolení k výpovědi podle § 1.

§ 4.

(1) Chce-li pronajimatel dáti výpověď, učiní to písemně nebo protokolárním návrhem u okresního soudu, v jehož obvodu jest byt. V návrhu buď uveden mimo byt a dobu, na kterou se dává výpověď, důvod zamýšlené výpovědi a nabídnuto jeho osvědčení. Při výpovědi z důvodu uvedeného v § 1, odst. 2., čís. 18., nesmí býti výpovědní lhůta kratší jednoho roku. K jiným důvodům nemůže býti v řízení přihlíženo.

(2) Soud vyslechna při nařízeném roku strany provede v nesporném řízení potřebná šetření a vysloví usnesením, zdali připouští výpověď; současně rozhodne o útratách. V usnesení, jímž soud připouští výpověď, udá zároveň určitě čas, kdy nájem nebo podnájem se skončí, a nařídí nájemníkovi s pohrůzkou exekuce, aby odevzdal byt v určeném čase. Uplynula-li již v době, kdy soud povoluje výpověď, smluvená nebo zvláštními předpisy stanovená nebo v místě obvyklá lhůta výpovědní, určí soud čas, kdy nájem nebo podnájem se skončí, při nájmu na neurčitou dobu tak, jako by výpověď byla dána v nejbližší výpovědní lhůtě, ač nebyla-li navrhována výpověď pro lhůtu ještě pozdější, a při nájmu na určitou dobu tak, aby nájemník měl k vyklizení přiměřenou lhůtu.

(3) Svolení k výpovědi z důvodu § 1, odst. 2., čís. 1., může soud odepřít, zaplatí-li nájemník nejpozději před skončením jednání dlužné nájemné.

(4) Řízení provede soudce, jenž jest jinak povolán rozhodovati v nájemních sporech.

(5) Do usnesení lze podati stížnost do 8 dnů od jeho doručení ke sborovému soudu I. stoli. Jiný opravný prostředek jest vyloučen. Usnesení, na bylo-li právní moci, nahrazuje platnou výpověď.

§ 5.

(1) Byla-li výpověď připuštěna z důvodů § 1, odst. 2., čís. 1. až 8., nebo z důvodu čís. 9., pokud jde o pronájem jiných místností než bytů, nebo nebyla-li připuštěna proto, že nájemník před skončením jednání zaplatil nájemné, jest nájemník povinen nahraditi útraty výpovědi a soudního řízení včetně útrat právního zastoupení pronajimateli, jinak jest pronajimatel povinen nahraditi tyto útraty nájemníkovi.

(2) O útratách řízení opravného platí zásady sporného řízení.

§ 6.

(1) Po smrti nájemníkově vstupují v nájemní smlouvu jeho dědicové, kteří nemajíce vlastního bytu bydlili v jeho bytě v době jeho smrti.

(2) Opustí-li nájemník společnou domácnost, kterou sdílel se svou rodinou, a společný byt, přecházejí práva a povinnosti nájemníka na příslušníky jeho rodiny, neprohlásí-li do týdne, že nechtějí pokračovati v poměru nájemním.

§ 7.

(1) Předchozí ustanovení vztahují se také na pachtovní smlouvy o provozování živností v najatých místnostech.

(2) Účinnost ustanovení §§ 1 až 6 a ustanovení odst. 1. tohoto paragrafu nemůže býti vyloučena neb omezena smlouvou stran.

O nájemném.

§ 8.

(1) Zvýšení nájemného z bytů, jednotlivých částí bytu a jiných místností jest obecně přípustno jen v mezích §§ 9 a 10.

(2) Pro obecně přípustné zvýšení nájemného jest rozhodno základní nájemné, t. j. nájemné i s vedlejšími poplatky, které bylo smluveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu.

(3) Bylo-li nájemné pro berní rok 1915 (berní období 1915/1916) nebo pozdější berní rok prvního pronájmu uvedeno částkou nižší, než pronajimatel uplatňuje, může se toto vyšší nájemné jen tehdy vzít za základ přípustného zvýšení, prokáže-li pronajimatel, že u příslušné berní správy svá původní přiznání opravil.

(4) Jde-li o byty, jež 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu přenechány byly k užívání za nepřiměřenou úplatu, jež při vyměřování daně činžovní nebyla uznána, nutno při stanovení základny zvýšení vycházeti od činžovní hodnoty, jež byla pro berní rok 1915 (berní období 1915/1916) nebo pozdější berní rok ku vyměření daně činžovní stanovena.

(5) K obecně přípustnému zvýšení nájemného podle ustanovení §§ 9 a 10 není potřebí zvláštních důvodů.

§ 9.

(1) Měl-li nájemník při počátku působnosti tohoto zákona místnosti již najaty, jest

obecně přípustno zvýšení nájemného od nájemního období následujícího po vyhlášení zákona

a) u menších bytů a jednotlivých částí bytu, než které jsou uvedeny pod lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 20%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu, obsahujících 2 obytné místnosti a kuchyni, nečítající pokojíky pro služebné a ostatní příslušenství, na částku nepřevyšující základní nájemné o 40%,

c) u bytů větších, než které jsou uvedeny pod lit. b), a u jiných místností, mimo místnosti uvedené pod lit. d), na částku nepřevyšující základní nájemné o 60%,

d) u místností, užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 30%, jde-li o malé provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 40%, jde-li o střední provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 60%, jde-li o velké provozovny.

(2) Pronajímají-li se místnosti po počátku působnosti tohoto zákona novému nájemníku, jest obecně přípustno zvýšení nájemného od nájemního období následujícího po vyhlášení zákona

a) u menších bytů a jednotlivých částí bytu, než které jsou uvedeny v odst. 1., lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 50%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených v odst. 1., lit. b) a c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 70% a u jiných místností uvedených v odst. 1., lit. c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 80%,

c) u místností užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 40%, jde-li o malé provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 50%, jde-li o střední provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 80%, jde-li o velké provozovny.

(3) Mimo zvýšení uvedené v odst. 1. jest od 1. srpna 1924 obecně přípustno další zvýšení nájemného o 20% základního nájemného u bytů o 5 nebo více obytných místnostech, je-li počet dospělých osob byt obývajících, nečítaje osoby služebné, menší než počet oby-

ných místností zmenšený o jednu. Nedospělí členové domácnosti čítají se vždy dva a při lichém počtu také zbývající jeden člen za dospělou osobu. Za obytné místnosti nepokládají se kuchyně, spíže, koupelny, verandy, pokoje pro služebné a ostatní vedlejší příslušenství a místnosti, kterých majitel bytu potřebuje k vykonávání svého povolání.

§ 10.

(1) Nájemníku, kterému byla podle posledního předpisu předepsána buď

a) daň z příjmu (dôchodková) z poplatného příjmu přes 60.000 Kč nebo

b) daň výdělková podle II. hlavy zákona ze dne 25. října 1896, č. 220 ř. z. (na Slovensku a v Podkarpatské Rusi daň zárobková podniků veřejně účtujících podle zák. čl. VIII. z r. 1909 a zák. čl. XXXIV. z r. 1916) z poplatného výnosu přes 250.000 Kč,

může býti zvýšeno nájemné na částku nepřevyšující základní nájemné o 120%. Rozhodným je poslední předpis, který nabyl právní moci, leč by poplatný příjem (výnos) podle pozdějšího předpisu, který nenabyl ještě právní moci, byl nižší.

(2) Z důvodu uvedeného v odst. 1. pod lit. a) lze nájemné zvýšiti jen z bytů a jednotlivých částí bytu a z důvodu uvedeného v odst. 1. pod lit. b) jen z místností užívaných k výdělečné činnosti v ústředí, které nejsou částí bytu. O cizozemských společnostech platí ustanovení § 1, odst. 2., čís. 18., poslední věta.

(3) Berní správy jsou povinny k dotazu soudu sděliti, zda poplatný příjem (výnos) nájemníkův podle rozhodného posledního předpisu převyšuje částku uvedenou v odst. 1. či nic.

§ 11.

(1) O tom, je-li provozovna podle § 9, odst. 1., lit. d), a odst. 2., lit. c), malá, střední nebo velká, rozhodne, nedohodnou-li se strany, soud, přihlížející k její velikosti, ke způsobu jejího užívání a k rozsahu podniku, vyžádá si dobré mínění obchodní a živnostenské komory, v jejímž obvodu je sídlo soudu.

(2) Platí-li se jednotné nájemné z bytu a místností užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu, a nedohodnou-li se strany, jaká část nájemného připadá na byt a jaká na místnosti ostatní, rozhodne o tom soud podle okolností případu, vyžádáje si,

uzná-li toho potřebu, dobré mínění obchodní a živnostenské komory, v jejímž obvodu je sídlo soudu.

§ 12.

(1) Nad míru uvedenou v §§ 9 a 10 smí býti zvýšeno nájemné jen z důvodů uvedených v odstavcích 2. až 5., a to, nedojde-li k dohodě, jen uzná-li okresní soud, v jehož obvodu jest byt, zvýšení přípustným.

(2) Zvýšení nájemného jest přípustno o tolik, oč vzrostly výlohy pronajimatelovy

1. zvýšením veřejných dávek z domu nebo z nájemného zapravovaných nebo zavedením nových veřejných dávek, vyjímaje dávku z majetku a z přírůstku na majetku,

2. zvýšením pravidelných ročních výloh za

a) dostatečné osvětlování schodiště a chodeb domu,

b) vodoměr, plynoměr a elektroměr,

c) čištění domovní stoky,

d) čištění žumpy,

e) vymetání komínů a za

f) odvážení popele a smetí z domu,

3. zvýšením úrokové míry a vedlejších poplatků nebo jinými platy z knihovních pohledávek, které vázly na domě 1. srpna 1914, pokud jest zvýšení odůvodněno všeobecným stoupnutím hypotékární úrokové míry,

pokud zvýšení pod čís. 1. až 3. uvedené nastalo po 1. srpnu 1914 nebo po pozdějším prvním pronájmu. Jsou-li pro výlohy uvedené pod čís. 2. a 3. veřejně vyhlášeny sazby, jest zvýšení nájemného přípustné jen o částku vypočítanou podle těchto sazeb, leč že byly výlohy nižší,

4. nákladem učiněným na občasně nebo mimořádně nutné opravy a obnovy domu, provedené po 3. květnu 1920; z tohoto důvodu jest zvýšení nájemného přípustno jen na dobu, která stačí, aby se náklad umohl ve lhůtě, po které bude pravděpodobně třeba stejnou opravu neb obnovu zase provést. Pronajimatel může žádati před provedením oprav a obnov, aby soud vyslovil v nesporném řízení, že jsou nutny.

(3) Pokud částky, o které jest podle ustanovení odst. 2. zvýšení nájemného přípustné, nesmějí býti podle platných předpisů započítány do vyměřovacího základu daně činžovní, nesmí pronajimatel bráti v po-

čet vyšší náklad na dani a přírážkách vypadající na zvýšené nájemné.

(4) K úhradě nákladu spojeného se zdržením ústředního topení a užívání zdviže lze nájemné přiměřeně zvýšiti, ale za užívání zdviže jen osobám, které jí používají nebo na její používání činí nárok.

(5) K úhradě nákladů, jež byly učiněny k žádosti nájemníkově v jeho bytě, jest přípustno přiměřené zvýšení nájemného na dobu, která stačí, aby se náklady v přiměřené lhůtě umořily, ledaže byly nutny, aby byt byl udržen v užitelném stavu.

(6) Zvýšení nájemného nesmí pro jednotlivý byt činiti více, než na něj připadá z úhrnné částky zvýšení podle poměru nájemného z jednotlivého bytu k součtu nájemného ze všech bytů placeného v době rozvrhu a nájemních hodnot nepronajatých součástí domu, položených za základ poslednímu daňovému předpisu.

(7) Zvýšení nájemného není přípustno z důvodu, že se mimo výlohy uvedené v odst. 2., čís. 2., zvýšily také ostatní pravidelné roční výlohy, spojené s udržováním a správou domu, ani že pominulo dočasné osvobození od daně nebo dočasná úleva daňová, ani že se zvýšila daň činžovní v důsledku obecně přípustného zvýšení nájemného podle §§ 9 a 10.

(8) Obec, v nichž je sídlo okresního soudu a berní správy (na Slovensku a v Podkarpatské Rusi finančního ředitelství), jsou povinny a ostatní obce oprávněny, podle návrhu berní správy (finančního ředitelství) vyhlásiti, do jaké míry a od které doby jest přípustno zvýšení nájemného v obci z důvodů uvedených v odst. 2., čís. 1. a 2.

(9) Nařízením vlády mohou býti vydány směrnice pro určení doby, která stačí, aby se náklad uvedený v odst. 2., čís. 4., a v odst. 5. v přiměřené lhůtě umořil. Výpočtu budíž položena za základ 6% míra úroková.

§ 13.

Za užívání zařízení bytu daného v nájem a jiná smluvená plnění smí býti smluvena pouze přiměřená úplata; tato úplata smí se přiměřeně zvýšiti, pokud je to v daném případě zvlášť odůvodněno.

§ 14.

Byla-li o bytech, skládajících se mimo kuchyně a obytné pokojíky pro služebné ze 4 nebo více obytných místností, neb o míst-

nostech užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu, po vyhlášení tohoto zákona učiněna smlouva na určitou dobu aspoň 3 let, nevztahují se na ně ustanovení §§ 8 až 12.

§ 15.

Zvýšení nájemného jest účinné od nejbližšího nájemního období, ač není-li zvýšení nájemného z důvodů uvedených v § 12, odst. 2., čís. 1. a 2., přípustno již od dřívějšího dne.

§ 16.

(1) Podnájemné s vedlejšími poplatky nesmí být větší než nájemné s vedlejšími poplatky, které platí nájemník, a byla-li dána jen část bytu do podnájmu, než poměrná část nájemného s vedlejšími poplatky, vypadající na část danou do podnájmu.

(2) Ke zvýšení podnájemného nad procento, o které bylo přípustně zvýšeno nájemné nájemníkovi, jest potřebí svolení soudu.

(3) Ustanovení § 13 jest užití také na podnám.

(4) Nájemník jest k žádosti vlastníka domu povinen učiniti mu o každém podnájmu oznámení a zároveň udati jméno a povolání podnájemníka, výši podnájemného a výši úplaty za užívání zařízení bytu a jiná smlouvená plnění.

§ 17.

(1) Pronajimatel, pronajímaje byt, jest povinen udati na požádání nájemníkovi, jaké nájemné bylo z bytu smlouveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu.

(2) Žádá-li nájemník vyšší podnájemné, než jak je připouští § 16, odst. 1. až 3., musí prokázati svolení soudu, že požadované zvýšení jest přípustné.

§ 18.

Pronám nebo postoupení bytu s podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu, jest zapovězen. Co bylo z tohoto důvodu plněno, může býti požadováno zpět se zákonnými úroky.

§ 19.

Nájemné nebo podnájemné i s vedlejšími poplatky a jiné úplaty smějí býti smlouveny a placeny jen v penězích měny ustanovené zákonem ze dne 10. dubna 1919, čís. 187 Sb. z. a n. Smlouvy tomu odporující jsou zapovězeny.

§ 20.

(1) Dohoda o nájemném neb o úplatě za užívání zařízení bytu a jiná smlouvená plnění neb o podnájemném může býti platně učiněna jen potud, pokud smlouvené nájemné nebo jiná úplata neodporují ustanovením tohoto zákona nebo pokud nebudou jinak upraveny rozhodnutím soudu podle § 22.

(2) Zapovězena jsou veškerá právní jednání, kterými dosavadní nájemník nebo jiný uživatel bytu dává sobě nebo někomu jinému něco poskytovat nebo slibovat za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím, nebo kterými pronajimatel dává poskytovat nebo slibovat mimo nájemné sobě nebo někomu jinému něco za to, že pronajímá byt, nebo kterými si někdo dává poskytovat nebo slibovat nepřiměřenou odměnu za zprostředkování nájmu.

(3) Co bylo plněno proti ustanovením odst. 1. a 2., může býti požadováno zpět se zákonnými úroky. Tohoto nároku na vrácení nelze se předem zříci. Nárok na vrácení promlčuje se do 6 měsíců od zrušení nájemní smlouvy.

§ 21.

(1) O tom, je-li přípustno zvýšení nájemného podle § 12 neb úplaty za užívání zařízení bytu a jiná smlouvená plnění podle § 13 nebo podnájemného podle § 16, rozhoduje soud, v jehož obvodu jest byt, k písemnému nebo protokolárnímu návrhu pronajimatelovu nebo nájemníkovi.

(2) O zvýšení nájemného podle §§ 9 a 10 rozhoduje soud v odst. 1. uvedený k návrhu pronajimatelovu nebo nájemníkovi jen, neshodnou-li se strany o základním nájemném podle § 8 neb o jiných podmínkách zvýšení nájemného.

(3) Pronajimatel musí předložiti průkaz o nájemném, které bylo smlouveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu, a navrhuje-li zvýšení, uvést ve svém návrhu dosavadní nájemné nebo jinou úplatu a odůvodniti podrobným výpočtem požadované zvýšení.

§ 22.

(1) Soud přezkouší na návrh nájemníkův nebo pronajimatelův úmluvy o zvýšení nájemného nad míru uvedenou v §§ 9 a 10, o úplatě za užívání zařízení bytu a jiná smlouvená plnění podle § 13 a o podnájemném podle § 16. O tom, je-li podnájemné neb úplata placená podnájemníkem za užívání zařízení

bytu a jiná smluvená plnění podle §§ 16 a 13 přiměřená, rozhoduje soud i k návrhu vlastníka domu.

(2) Soud jest pak oprávněn, vyslechna strany, podle výsledku vyšetření upravit přiměřeně v mezích tohoto zákona nájemné nebo podnájemné neb úplatu za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění, s účinkem od nejbližšího nájemního období.

(3) K žádosti nájemníka, jemuž bylo nájemné zvýšeno podle § 10, může soud upravit nájemné na míru přípustnou podle § 9, prokáže-li nájemník, že podle pozdějšího předpisu nemá poplatného příjmu (výnosu) uvedeného v § 10, odst. 1.

§ 23.

(1) Byl-li soud požádán, aby rozhodl podle §§ 21 nebo 22, oboje strany podotkna, že věc projedná a o ní rozhodne, i když se strany osobně nedostaví. Jednání buď provedeno pokud možno do 14 dnů po učiněném návrhu.

(2) Obeslané osoby jsou povinny přijíti nebo k jednání vyslati plnomocníka s věcí náležitě obeznalého, jakož i dáti podle pravdy vysvětlení o určitých otázkách soudem označených.

(3) Soud provede v nesporném řízení šetření pro rozhodnutí potřebná, vyslechna, je-li toho třeba, znalce a přihlížeje k okolnostem, které v daném případě jsou podle ustanovení zákona rozhodny pro přípustné zvýšení.

(4) Vyslovil-li již soud, že zamýšlené opravy a obnovy podle § 12, odst. 2., č. 4., jsou nutny, nelze v řízení podle §§ 21 nebo 22 namítati, že nutny nebyly.

(5) V případech složitějších může soud výpočet přípustného zvýšení svěřiti znalci, jehož útraty hradí každá strana z polovice. Jinak platí o útratách zásady řízení sporného s výjimkou útrat právního zastoupení, jež hradí každá strana ze svého.

§ 24.

Do rozhodnutí soudu podle § 12, odst. 2., č. 4., a §§ 21 a 22 lze podat stížnost do 14 dnů od jeho doručení ke sborovému soudu I. stolice. Další opravný prostředek jest vyloučen.

§ 25.

Závisí-li rozhodnutí právního sporu o zaplacení nájemného nebo rozhodnutí o přípustnosti výpovědi zcela nebo částečně na tom, je-li přípustné zvýšení nájemného podle §§ 9,

10 a 12 neb úplaty za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění podle § 13 nebo podnájemného podle § 16, nebo jsou-li přiměřené úplata za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění podle § 13 nebo podnájemné podle § 16 čili nic, přeruší soud řízení, nebylo-li již o věci rozhodnuto, a vyžádá si toto rozhodnutí.

Veřejná oznámení o bytech.

§ 26.

Oznamuje-li kdo veřejně byt, který chce pronajati, musí jej v oznámení přesně označiti. Oznámení nesmí obsahovati vyzvání, aby byly podávány nabídky s označením ceny.

§ 27.

Kdo hledá byt veřejným oznámením, nesmí v něm slibovati odměnu tomu, kdo jej nabídne neb opatří.

Trestní ustanovení.

§ 28.

Kdo učiní údaje, k nimž jest podle tohoto zákona povinen, nesprávně nebo neúplně nebo vůbec jich neučiní nebo jinak tento zákon obchází, kdo se dopustí jednání, která jsou podle tohoto zákona zapovězena, nebo kdo činí veřejná oznámení odporující ustanovením §§ 26 a 27, buď potrestán, nejde-li o činy přísněji trestné, politickým úřadem (administrativní policejní vrchností) I. stolice a tam, kde jest státní policejní úřad, tímto úřadem peněžitou pokutou do 20.000 Kč ve prospěch místního chudinského fondu nebo vězením (uzamčením) do 6 měsíců. Tyto tresty mohou býti také zároveň uloženy.

Všeobecná ustanovení.

§ 29.

Protokoly a podání v řízení soudním podle tohoto zákona podléhají poplatkům stanoveným pro řízení nesporné; z usnesení jest zaplatiti poplatek rovnající se polovičnímu rozsudečnému [saz. pol. 6, A), a) a E), a) vyhlášky min. fin. ze dne 22. března 1922, čís. 123 Sb. z. a n., a §§ 14 a 15 zák. čl. XLIII z r. 1914].

§ 30.

Ustanovení o bytech v tomto zákonu vztahují se, pokud není jinak ustanoveno, také na jednotlivé části bytu a jakékoliv jiné místnosti, které jsou předmětem nájemní nebo podnájemní smlouvy.

§ 31.

(1) Zákon tento se nevztahuje:

1. na domy, jakož i na přestavby, přístavby a nástavby domů, pro něž bylo uděleno nebo se udělí úřední povolení stavební po 27. lednu 1917, na Slovensku a Podkarpatské Rusi po 12. listopadu 1916, a v jiných domech na místnosti, které byly teprve po vyhlášení tohoto zákona nově zřízeny a pronajaty,

2. v obcích s méně než 2000 obyvateli na části bytu vlastníka domu, které se po vyhlášení tohoto zákona pronajmou,

3. na domy a objekty, které jsou ve vlastnictví nebo správě železnic nebo železničních fondů,

4. na smlouvy nájemní a pachtovní uvedené v § 1 zákona ze dne 17. února 1922, čís. 88 Sb. z. a n.,

5. na byty skládající se mimo kuchyně a obytné pokoje pro služebné ze 4 nebo více obytných místností, které se po počátku působnosti tohoto zákona pronajímají novému nájemníkovi, s výjimkou bytů zajištěných podle § 13 zákona ze dne 11. července 1922, čís. 225 Sb. z. a n., o mimořádných opatřeních bytové péče, ve znění zákona ze dne 26. dubna 1923, čís. 87 Sb. z. a n.,

6. na výkon živnostenského oprávnění ku přechovávání cizinců.

(2) Osobám, kterým byly pronajaty náhradní byty nebo jiné místnosti podle ustanovení § 1, odst. 2., č. 9., 12., 13. a 16. tohoto zákona nebo podle §§ 9 a 20, odst. 2., zákona ze dne 30. října 1919, čís. 592 Sb. z. a n., může býti dána výpověď jen podle ustanovení §§ 1 až 3, i když jde o místnosti, na které se jinak ustanovení tohoto zákona o výpovědi nevztahují.

(3) Osobám, kterým byly pronajaty náhradní byty podle ustanovení § 9 zákona ze dne 30. října 1919, čís. 592 Sb. z. a n., smí býti zvýšeno původně smluvené nájemné jen podle ustanovení tohoto zákona. Jde-li o takové náhradní byty v domech, přestavbách, nástavbách nebo přístavbách, pro něž bylo uděleno úřední stavební povolení po 27. lednu 1917, na Slovensku a Podkarpatské Rusi po 12. listopadu 1916, jest pro obecně přípustné zvýšení nájemného rozhodné nájemné, které bylo původně smluveno; bylo-li smluveno teprve po 3. květnu 1920, je rozhodné původně smluvené nájemné snížené o 20%.

§ 32.

Soudem příslušným podle §§ 1, 4, 12, 21 a 22 tohoto zákona jest v obvodu hlavního města

Prahy, stanoveném zákonem ze dne 6. února 1920, č. 114 Sb. z. a n., kterým se sousední obce a osady slučují s Prahou, okresní soud pro Staré Město-Josefov, v obvodu zemského hlavního města Brna, stanoveném zákonem ze dne 16. dubna 1919, čís. 213 Sb. z. a n., o sloučení sousedních obcí s Brnem, okresní soud Brno-město.

§ 33.

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. května 1924 a pozbude jí dnem 30. dubna 1925.

§ 34.

Provésti tento zákon náleží ministru sociální péče v dohodě s ministry spravedlnosti a financí.

T. G. Masaryk v. r.

Švehla v. r.

Habrman v. r.

86.

Zákon ze dne 25. dubna 1924,

kterým se prodlužuje platnost zákona ze dne 26. dubna 1923, č. 86 Sb. z. a n., o odkladu exekučního vyklizení místností.

Národní shromáždění republiky Československé usneslo se na tomto zákoně:

§ 1.

Platnost zákona ze dne 26. dubna 1923, č. 86 Sb. z. a n., o odkladu exekučního vyklizení místností, prodlužuje se do 30. dubna 1925 s tou změnou, že ustanovení § 3, č. 2., zní:

»2. byla-li nájemníkovi dána výpověď z důvodů uvedených v § 1, odst. 2., č. 2. až 8., zákona ze dne 25. dubna 1924, č. 85 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, nebo byla-li dána výpověď nebo zrušena nájemní smlouva z důvodů, uvedených v § 3 téhož zákona;«

§ 2.

(1) Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. května 1924.

(2) Provésti jej náleží ministru spravedlnosti v dohodě s ministry sociální péče a vnitra.

T. G. Masaryk v. r.

Švehla v. r.

Dr. Dolanský v. r.