

ravu a Slezsko, náleží ministru spravedlnosti v dohodě se zúčastněnými ministry.

T. G. Masaryk v. r.

Stříbrný v. r.

Dr. Dolanský v. r.

## 48.

### Zákon ze dne 26. března 1925 o ochraně nájemníků.

Národní shromáždění republiky Československé usneslo se na tomto zákoně:

#### O výpovědi.

##### § 1.

(1) Pronajimatelé bytů mohou vypovědět 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 smlouveného nebo v přípustné míře zvýšeného (§§ 8 až 13, 15, 16, 21 a 22) nájemného, pokud jeho 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 bydlicí, 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 nebo nájemník, jenž v bytě sám přebývá, vyhoštěn z obce;

4. má-li nájemník jiný a dostatečný byt v obci, a nepotřebuje-li bytu pro výkon nebo při výkonu svého povolání, anebo nebydlí-li v bytě trvale, protože má přiměřený byt jinde;

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 sám bydlí trvale jinde;

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

9. prokáže-li pronajimatel pravoplatné 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 odevzdání 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 k účelům provozním pro svého zaměstnance nutně bytu, zřízeného při podniku pro ubytování zaměstnanců 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 31. prosinci 1922. 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 31. prosinci 1922;

15. chce-li se vlastník domku nastěhovati na trvalo do bytu ve svém domku, který má pouze



jeden nebo dva byty, a jehož vlastnictví nabyt před 30. dubnem 1924;

16. byl-li nájemník pravoplatným rozsudkem nebo výrokem správního úřadu zbaven živnostenského oprávnění nebo byl-li odsouzen soudem pro lichvu nebo pro trestné činy, uvedené v §§ 205 a) a 486 tr. zák. ze dne 27. května 1852, č. 117 ř. z., ve znění čl. X cís. nař. ze dne 10. prosince 1914, č. 337 ř. z., jímž se zavádí řád konkursní, vyrovnávací a odpůrcí, v §§ 414, 416 a 387 zák. čl. V/1878 (uh. trestního zák.) a v § 4 zák. čl. V/1916 o nuceném vyrovnání mimo konkurs a o změně některých ustanovení konkursního řádu. Z těchto důvodů lze dáti výpověď jen z místností užívaných k provozování živnosti, které nejsou částí bytu; vztahovala-li se nájemní smlouva také na jiné místnosti, určí k návrhu nájemné na tyto místnosti příslušný soud vykonaje potřebné šetření;

17. 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 fyzická 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 vlastníkem domu aspoň o takovém počtu místností, kolik jich má najato, kterého nabyt před 1. listopadem 1918, nebo pro který bylo po tomto dni uděleno úřední povolení stavební. Fyzické osobě může z tohoto důvodu býti dána výpověď jen z bytu, společností 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, nebude-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 místností 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 uplynu-

tím 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 užíti 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 smluvné 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. Jde-li o důvod výpovědi podle § 1, odst. 2., č. 11., musí býti potřeba podniku prokázána pravoplatným potvrzením politického úřadu (administrativní vrchnosti) přvé stolice. V žá-



dosti o potvrzení jest udati nájemníka, kterému má býti dána výpověď, a zaměstnance, pro něhož majetník podniku bytu potřebuje. Nájemník budiž jako strana o zahájení šetření vyrozuměn. Proti potvrzení může si stěžovati majetník podniku i nájemník k politickému úřadu druhé stolice, který rozhoduje s konečnou platností. Při výpovědi z důvodu uvedeného v § 1, odst. 2., čís. 17., nesmí býti výpovědní lhůta kratší jednoho roku. K jiným důvodům nemůže býti v řízení přihlíženo.

(2) Soud vyslechne 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 pohružkou 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. stolice; stížnost jest podati u okresního soudu. Jiný opravný prostředek jest vyloučen. Usnesení, nabylo-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.

(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 není potřebí zvláštních důvodů.

### § 9.

(1) Měl-li nájemník dne 1. května 1924 místnosti již najaty, jest obecně přípustno zvýšení nájemného:



## 1. od 1. července 1925

a) u menších bytů a jednotlivých částí bytu, než které jsou uvedeny pod lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 30%,

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 50%,

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 70%,

d) 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 70%, jde-li o velké provozovny;

## 2. od 1. ledna 1926

u všech bytů, jednotlivých částí bytu a jiných místností uvedených pod čís. 1., o dalších 10% základního nájemného, tedy

a) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených pod čís. 1., lit. a), na částku nepřevyšující základní nájemné o 40%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených pod čís. 1., lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 60%,

c) u bytů a místností uvedených pod čís. 1., lit. c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 80%,

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

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

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

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

## 3. od 1. ledna 1927

u všech bytů, jednotlivých částí bytu a jiných místností uvedených pod čís. 1., o dalších 10% základního nájemného, tedy

a) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených pod čís. 1., lit. a), na částku nepřevyšující základní nájemné o 50%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených pod č. 1., lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 70%,

c) u bytů a místností uvedených pod čís. 1., lit. c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 90%,

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

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

na částku nepřevyšující základní nájemné o 70%, jde-li o střední provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 90%, jde-li o velké provozovny.

(2) U místností pronajatých po 1. květnu 1924 novému nájemníku, jest obecně přípustno zvýšení nájemného:

## 1. od 1. července 1925

a) u menších bytů a jednotlivých částí bytu, než které jsou uvedeny v odst. 1., čís. 1., lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 60%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. b) a c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 80% a u jiných místností uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 90%,

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

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

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

na částku nepřevyšující základní nájemné o 90%, jde-li o velké provozovny;

## 2. od 1. ledna 1926

a) u menších bytů a jednotlivých částí bytu, než které jsou uvedeny v odst. 1., čís. 1., lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 70%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. b) a c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 90% a u jiných místností uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 100%,



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

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

na částku nepřevyšující základní nájemné o 70%, jde-li o střední provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 100%, jde-li o velké provozovny;

### 3. od 1. ledna 1927

a) u menších bytů a jednotlivých částí bytu, než které jsou uvedeny v odst. 1., čís. 1., lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 80%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. b) a c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 100% a u jiných místností uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 110%,

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

na částku, nepřevyšující základní nájemné o 70%, jde-li o malé provozovny,

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

na částku nepřevyšující základní nájemné o 110%, jde-li o velké provozovny.

(3) Mimo zvýšení uvedené v odst. 1. jest od 1. července 1925 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 obytných 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, špiže, koupelny, verandy, pokoje pro služebné a ostatní vedlejší příslušenství a místnosti, kterých majitel bytu potřebuje k vykonávání svého povolání.

(4) 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 o daních osobních (na Slovensku a 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

od 1. července 1925 na částku nepřevyšující základní nájemné o 130%,

od 1. ledna 1926 na částku nepřevyšující základní nájemné o 140% a

od 1. ledna 1927 na částku nepřevyšující základní nájemné o 150%. Rozhodným jest poslední předpis, který nabyt právní moci, leč by poplatný příjem (výnos) podle pozdějšího předpisu, který nenabyt ještě právní moci, byl nižší. Z důvodu uvedeného pod lit. a) lze nájemné zvýšiti jen z bytů a jednotlivých částí bytu a z důvodu uvedeného 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. 17., poslední věta. Berní správy jsou povinny k dotazu soudu sděliti, zda poplatný příjem (výnos) nájemníkův podle rozhodného posledního předpisu převyšuje částku uvedenou pod lit. a) a b) či nic.

(5) Zvýšení nájemného podle odst. 1. až 4. přes míru ustanovenou §§ 9 a 10 zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 Sb. z. a n., jest však přípustné jen potud, pokud jest větší než částka, o kterou jest zvýšeno nájemné z důvodu úhrady nákladu, učiněného na občasné nebo mimořádně nutné opravy a obnovy domu podle ustanovení § 8, odst. 1., čís. 4., zákona ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 Sb. z. a n., nebo § 12, odst. 2., lit. d), zákona ze dne 27. dubna 1922, čís. 130 Sb. z. a n., nebo § 12, odst. 2., č. 4., zákonů ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 Sb. z. a n., a ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 Sb. z. a n.

### § 10.

Zvýšení nájemného podle § 9 přes míru ustanovenou §§ 9 a 10 zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 Sb. z. a n., a zvýšení nájemného podle § 12, odst. 2. a 6., nezapočítá se do vyměřovacího základu daně činžovní a jiných dávek vybíraných na podkladě nájemného (nájemní hodnoty).

### § 11.

(1) O tom, je-li provozovna podle § 9 malá, střední nebo velká, rozhodne, nedohodnou-li se strany, soud, přihlížeje k její velikosti, ke způsobu jejího užívání a k rozsahu podniku, vyžádaje 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, vyžádaje si, uzná-li toho potřebu, dobré mínění obchodní a živnostenské komory, v jejímž obvodu je sídlo soudu.

### § 12.

(1) Nad míru uvedenou v § 9 smí být zvýšeno nájemné jen z důvodů uvedených v odstavcích 2. až 6., 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 hypotekární 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 občasné nebo mimořádně nutné opravy a obnovy domu, provedené po 3. květnu 1920, jestliže před účinností tohoto zákona strany se o zvýšení dohodly, nebo bylo pravoplatným rozhodnutím soudu zvýšení nájemného uznáno přípustným, nebo byl u soudu podán návrh na rozhodnutí o přípustnosti zvýšení; z tohoto důvodu jest zvýšení nájemného přípustno jen na dobu, která stačí, aby se náklad umořil ve lhůtě, po které bude pravděpodobně třeba stejnou opravu neb obnovu zase provést.

(3) K úhradě nákladu spojeného se zdražením ústředního topení a užívání zdviže lze

nájemné přiměřeně zvýšiti, ale za užívání zdviže jen osobám, které jí používají nebo na její používání činí nárok.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Nebylo-li nájemné od 3. května 1920 zvýšeno ani o 10% základního nájemného z důvodu úhrady nákladu učiněného na občasné nebo mimořádně nutné opravy a obnovy domu, jest přípustno zvýšení nájemného o dalších 10% základního nájemného od 1. července do 31. prosince 1925, budou-li opravy neb obnovy domu provedeny do 1. července 1925.

(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, nebo že byly provedeny občasné nebo mimořádně nutné opravy a obnovy domu, na něž se nevztahují ustanovení odst. 2., čís. 4., a odst. 6., 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.

(8) Obce, 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.

### § 13.

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

### § 14.

Ustanovení §§ 8 až 12 nevztahují se:



1. na nájemní smlouvy učiněné v době od 1. května 1922 do 31. března 1925 na určitou dobu aspoň 3 let o bytech, skládajících se mimo kuchyně a pokojíky pro služebné ze 4 nebo více obytných místností, neb o místnostech užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu,

2. na nájemní smlouvy učiněné po 31. březnu 1925 aspoň na dobu 5 let o bytech, skládajících se mimo kuchyně a pokojíky pro služebné ze 3 nebo více obytných místností, neb o místnostech užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu.

### § 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, vpadající 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 podnájemníkovy, výši podnájemného a výši úplaty za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění.

### § 17.

(1) Pronajimatel, pronajímaje byt, jest povinen udati na požádání nájemníkovi, jaké nájemné bylo z bytu smluveno 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.

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

### § 19.

Nájemné nebo podnájemné i s vedlejšími poplatky a jiné úplaty smějí být 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 smluvená plnění neb o podnájemném může býti platně učiněna jen potud, pokud smluvené 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 poskytovatí nebo slibovatí za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím, nebo kterými pronajimatel dává poskytovatí nebo slibovatí mimo nájemné sobě nebo někomu jinému něco za to, že pronajímá byt, nebo kterými si někdo dává poskytovatí nebo slibovatí 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 smluvená 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 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 předložití průkaz o nájemném, které bylo smluveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu, a navrhuje-li zvýšení, uvésti ve svém návrhu dosavadní nájemné nebo jinou úplatu a odůvodnití podrobným výpočtem požadované zvýšení.

### § 22.

(1) Soud přezkouší na návrh nájemníkův nebo pronajimatelův úmluvy o zvýšení ná-



jenného nad míru uvedenou v § 9, o úplatě za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění podle § 13 a o podnájenném podle § 16. O tom, je-li podnájenné 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 je pak oprávněn, vyslechna strany, podle výsledku šetření nájemné nebo podnájenné neb úplatu za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění upravit s účinkem od nejbližšího nájemního období přiměřeně v mezích tohoto zákona a zákonných ustanovení platných v době, kdy úmluva byla učiněna.

(3) K žádosti nájemníka, jemuž bylo nájemné zvýšeno podle § 9, odst. 4., může soud upravit nájemné na míru přípustnou podle § 9, odst. 1. a 2., prokáže-li nájemník, že podle pozdějšího předpisu nemá poplatného příjmu (výnosu) uvedeného v § 9, odst. 4.

#### § 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 zmocněnce 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 přihlížejí 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. zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 Sb. z. a n., byly nutny, nelze v řízení podle §§ 21 nebo 22 namítati, že nutny nebyly.

(5) O útratách platí zásady řízení sporného s výjimkou útrat právního zastoupení, jež hradí každá strana ze svého.

#### § 24.

Do rozhodnutí soudu podle §§ 21 a 22 lze podat stížnost do 14 dnů od jeho doručení ke sborovému soudu I. stolice; stížnost jest podati u okresního soudu. 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 a 12 neb úplaty za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění podle § 13 nebo podnájenného podle § 16, nebo jsou-li přiměřené úplata za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění podle § 13 nebo podnájenné 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 1. květnu 1924 nově zřízeny nebo z neobytných na obytné upraveny a pronajaty,

2. v obcích s méně než 2000 obyvateli na části bytu vlastníka domu, které byly nebo budou pronajaty po 1. květnu 1924,

3. na domy, které jsou od 1. listopadu 1918 ve vlastnictví osady, obce, okresu, župy, zemského župního svazu, země nebo sociálně pojišťovacího ústavu, nebo na domy a objekty ve vlastnictví nebo správě státu a na domy a objekty, které jsou ve vlastnictví nebo správě železnic nebo železničních fondů. Jde-li o domy osady, obce, okresu, župy, zemského župního svazu nebo země, jest výpověď přípustná jen na základě pravoplatného usnesení místního zastupitelstva u osady, obecního zastupitelstva u obce, okresního výboru (okresní správní komise), župního výboru, zemského svazového výboru nebo zemského (správního) výboru (zemské správní komise).

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 byly nebo budou pronajaty po 1. květnu 1924 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., a zákona ze dne 19. prosince 1924, č. 296 Sb. z. a n.,

6. na výkon živnostenského oprávnění ku přechovávání cizinců.

(2) Osobám, kterým byly pronajaty náhradní byty nebo jiné místnosti podle ustano-

vení § 1, odst. 2., č. 9., 12. a 13., 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) Zvýšení původně smluveného nájemného osobám, kterým byly pronajaty náhradní byty podle ustanovení § 9 zákona ze dne 30. října 1919, čís. 592 Sb. z. a n., nesmí býti větší než zvýšení nájemného přípustné 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.

(1) Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. dubna 1925 a pozbude jí dnem 31. března 1928.

(2) Zákon ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 Sb. z. a n., pozbývá účinnosti dnem 31. března 1925.

## § 34.

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

T. G. Masaryk v. r.

Stříbrný v. r.

Habrman v. r.