

§ 72.

Přednosta oddělení pro stavební ruch v Praze, Brně, Opavě, Bratislavě a Užhorodě jmenuje vláda z úředníků zemských a státních. Ostatní personál přiděluje zemský politický úřad.

§ 73.

Rozhodnutí, jež oddělení pro stavební ruch v druhé instanci učiní, jest vydávati stranám jménem zemského politického úřadu, který jest povinen rozhodnouti do 14 dnů.

§ 74.

Působnost zemského politického úřadu podle §§ 59, 72 a 73 vykonává na Slovensku oddělení pro stavební ruch v Bratislavě, v Podkarpatské Rusi civilní správa.

Hlava osmá.

Ustanovení všeobecná.

§ 75.

(1) Úmluvy, které směřují ke společnému stanovení nepřiměřených cen za stavební hmoty a dovoz jejich, jsou zakázány.

(2) Ustanovení obsažená ve smlouvách o dodání stavebních hmot, jimiž se určují ceny, zakládající se na úmluvách uvedených v odst. 1., jsou neplatná.

§ 76.

Obce jsou povinny spolupůsobiti při provádění tohoto zákona.

Ustanovení závěrečná.

§ 77.

Působnost oddělení pro stavební ruch přechází dnem 1. července 1928 na zemské úřady.

§ 78.

Ustanovení hlavy první, třetí, čtvrté, páté, šesté a osmé tohoto zákona nabývají účinnosti dnem vyhlášení, ustanovení hlavy druhé a sedmé dnem 1. ledna 1929.

§ 79.

Ustanovení hlavy druhé a sedmé tohoto zákona pozbudou účinnosti dnem 31. prosince 1929.

§ 80.

Provedením tohoto zákona pověřují se ministři sociální péče, financí a veřejných prací v dohodě se zúčastněnými ministry.

T. G. Masaryk v. r.

Dr. Šrámek v. r.

Dr. Spina v. r.

Dr. Peroutka v. r.
za ministra Dra Engliše.

44.

Zákon ze dne 28. března 1928
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. nezapltil-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 bydlící, nebo pro trestný čin proti bezpečnosti či 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 zákona;
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; tohoto ustanovení lze užití obdobně na výpověď podnájemníka, který porušuje pořádek nebo způsobuje pohoršení v bytě;
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 úplatu, 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 opatřovati 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 stěhovačí 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 dostatečný, ač nenabyl-li domu koupí nebo směnou po 31. prosinci 1925;
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 1925;
15. chce-li se vlastník domku nastěhovati na trvalo do bytu ve svém domku, který má pouze jeden nebo dva byty, a jehož vlastnictví nabyl před 30. dubnem 1926;
16. opatří-li pronajimatel nájemníkovi nadměrného bytu o 4 nebo více obytných místnostech byt náhradní, který soud uzná za přiměřený; tohoto ustanovení lze užití jen na byty a jen tenkrát, chce-li vlastník domu nastěhovati se do bytu sám nebo ubytovati v něm své ženaté nebo vdané děti. Byt jest nadměrný, je-li počet dospělých osob byt obývajících, nečítaje osoby služebné, menší než počet obytných místností zmenšený o jednu. Nedospělé osoby čítají se vždy dvě a při lichém počtu také zbývající jedna 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;
17. má-li nájemník v obci, v níž bydlí nebo vykonává své povolání, dům, ve kterém jest přiměřeně veliký byt nepodléhající ustanovením tohoto zákona; ustanovení tohoto lze užití pouze na místnosti užívané k účelům bytovým;
18. byl-li nájemník pravoplatným rozsudkem nebo výrokem živnostenského 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 připadající soud vykonaje potřebné šetření;
19. prokáže-li cizí stát, který jest vlastníkem domu, že potřebuje místností pro účely své diplomatické misse nebo svého konsulárního úřadu nebo že jich nutně potřebuje pro ubytování zaměstnanců této misse neb úřadu, ač nabyl-li vlastnictví domu před účinností tohoto zákona a požívá-li Československá republika týchž výhod ve státě, o který jde. Pro-

hlášení o tom, zda vzájemnost je zachovávána, dává soudu v případech pochybných ministr spravedlnosti v dohodě s ministrem zahraničních věcí; toto prohlášení jest pro soud závazné.

(3) Byla-li připuštěna výpověď z důvodů uvedených v odst. 2. pod č. 10. až 16., 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 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. Jde-li o důvod výpovědi podle § 1, odst. 2., č. 11., musí býti potřeba podniku prokázána pravoplatným potvrzením politického úřadu (administrativní vrchnosti) prvé stolice. V žádosti o potvrzení jest udati nájemníka, kterému má býti dána výpověď, a zaměstnance, pro něhož majetník podniku bytu potřebuje. Nájemník budiž jako strana o zahájeném šetření vyrozuměn. Proti potvrzení může si stěžovati majetník podniku i nájemník k politickému úřadu druhé stolice, který rozhoduje s konečnou platností. 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 odepríti, 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 z důvodu § 3, pokud jde o zneužívání bytu, 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 pronajímateli, jinak jest pronajímatel povinen nahraditi tyto útraty nájemníkovi.

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

§ 6.

(1) Po smrti nájemníkově vstupují v nájemní smlouvu příslušníci jeho rodiny, jsou-li jeho dědici a bydlili-li v jeho bytě v době jeho smrti, nemajíce vlastního bytu.

(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 smlouveno 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 pronajímatel uplatňuje, může se toto vyšší nájemné jen tehdy vzít za základ přípustného zvýšení, prokáže-li pronajímatel, 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 k 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 bez újmy ustanovení odst. 5. obecně přípustno zvýšení nájemného:

1. od 1. července 1928

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

b) u bytů a jednotlivých částí bytu, obsahujících 2 obytné místnosti a kuchyni, nečítajíc pokoje pro služebné a ostatní příslušenství, na částku nepřevyšující základní nájemné o 90%,

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 110%,

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

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

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

na částku nepřevyšující základní nájemné o 150%, jde-li o velké provozovny;

2. od 1. ledna 1929

a) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených pod čís. 1., lit. a), na částku nepřevyšující základní nájemné o 90%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených pod čís. 1., lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 110%,

c) u bytů a místností uvedených pod čís. 1., lit. c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 130%,

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

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

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

na částku nepřevyšující základní nájemné o 180%, jde-li o velké provozovny.

(2) U místností pronajatých po 1. květnu 1924 novému nájemníku jest bez újmy ustanovení odst. 5. obecně přípustno zvýšení nájemného:

1. od 1. července 1928

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 100%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. b) a c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 120% a u jiných místností uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 130%,

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

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

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

na částku nepřevyšující základní nájemné o 180%, jde-li o velké provozovny;

2. od 1. ledna 1929

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 120%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. b) a c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 140% a u jiných místností uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 150%,

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

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

na částku nepřevyšující základní nájemné o 120%, jde-li o střední provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 180%, jde-li o velké provozovny.

(3) Mimo zvýšení uvedené v odst. 1. jest obecně přípustno další zvýšení nájemného o 20% základního nájemného u nadměrných (§ 1, odst. 2., č. 16.) bytů o 5 nebo více obytných místnostech.

(4) Nájemníku, kterému byla podle posledního předpisu předepsána podle zákona o příjmových daních buď

a) daň důchodová z důchodu dani podrobeného přes 60.000 Kč nebo

b) zvláštní daň výdělková z ryzího výtěžku dani podrobeného přes 250.000 Kč,

může býti zvýšeno nájemné

od 1. července 1928 na částku nepřevyšující základní nájemné o 170%,

od 1. ledna 1929 na částku nepřevyšující základní nájemné o 190%. Rozhodným jest poslední předpis, který nabytí právní moci, leč by dani podrobený důchod (ryzí výtěžek) podle pozdějšího předpisu, který nenabytí 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. U cizozemských společností pokládá se za ústředí jejich sídlo v tuzemsku podle platných ustanovení daňových. Vyměřovací úřady jsou povinny k dotazu soudu sdělit, zda dani podrobený důchod (ryzí výtěžek) nájemníkům podle rozhodného posledního předpisu převyšuje částku uvedenou pod lit. a) a b) či nic.

(5) Zvýšení nájemného z důvodu úhrady nákladu, učiněného na občasnou nebo mimořádnou nutnou opravu a obnovu domu podle ustanovení § 8, odst. 1., č. 4., zákona ze dne 8. dubna 1920, č. 275 Sb. z. a n., nebo § 12, odst. 2., lit. d), zákona ze dne 27. dubna 1922, č. 130 Sb. z. a n., nebo § 12, odst. 2., č. 4., zákonů ze dne 26. dubna 1923, č. 85 Sb. z. a n., ze dne 25. dubna 1924, č. 85 Sb. z. a n., a ze dne 26. března 1925, č. 48 Sb. z. a n., zůstává ustanoveními předcházejících odstavců nedotčené, pokud jest vyšší než částka, o kterou může býti podle nich zvýšeno nájemné přes míru stanovenou v §§ 9 a 10 zákona č. 85/1924 Sb. z. a n.

§ 10.

(1) Do vyměřovacího základu daně činžovní nezapočítává se:

a) zvýšení nájemného podle § 9 zákona č. 48/1925 Sb. z. a n. přes míru ustanovenou v §§ 9 a 10 zákona č. 85/1924 Sb. z. a n.,

b) zvýšení nájemného podle § 12, odst. 2., č. 4, zákona č. 48/1925 Sb. z. a n.,

c) zvýšení nájemného podle § 12, odst. 2. tohoto zákona,

d) zvýšení nájemného podle § 9, odst. 1. až 4., tohoto zákona přes míru ustanovenou v § 9, odst. 1. až 4., zákona č. 48/1925 Sb. z. a n., pokud nepřesahuje 40% základního nájemného.

(2) Do vyměřovacího základu dávek vybíraných na podkladě nájemného (nájemní hodnoty) nezapočítávají se za roky 1928 a 1929 zvýšení nájemného podle odst. 1., lit. a) až c), a zvýšení nájemného podle § 9, odst. 1. až 4., tohoto zákona přes míru ustanovenou v § 9, odst. 1. až 4., zákona č. 48/1925 Sb. z. a n.

§ 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 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 pronajímatelovy

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 popela 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 stoupanutím 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.

(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) Zvýšení nájemného není přípustno z důvodu, že se mimo výlohy uvedené v odst. 2., č. 2., zvýšily také ostatní pravidelné roční výlohy, spojené s udržováním a správou domu, nebo že byly provedeny občasně nebo mimořádně nutné opravy a obnovy domu, ani že pomínulo dočasné osvobození od daně nebo dočasná úleva daňová, ani že se zvýšila daň činžovní v důsledku obecně přípustného zvýšení nájemného podle § 9.

(7) 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., č. 1. a 2.

§ 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.

Ustanovení §§ 8 až 12 nevztahují se:

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

2. na nájemní smlouvy učiněné v době od 1. dubna 1925 do 31. března 1928 aspoň na dobu 5 let o bytech, skládajících se mimo kuchyně a pokoje pro služebné ze 3 nebo více obytných místností, neb o místnostech užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu,

3. na nájemní smlouvy učiněné po 31. březnu 1928 aspoň na 4 leta.

§ 15.

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

(2) Zvýšení nájemného za dobu od 1. dubna 1928 do 30. června 1928 jest přípustné za podmínek zákona č. 48/1925 Sb. z. a n.

§ 16.

(1) Podnájemné s vedlejšími poplatky nesmí býti 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 užiti také na podnájem.

(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 býti požadováno zpět se zákonnými úroky.

§ 19.

Nájemné nebo podnájemné i s vedlejšími poplatky a jiné úplaty smějí býti smluveny 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) 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.

(2) Co bylo plněno proti ustanovení odst. 1., 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 okresní soud, v jehož obvodu jest byt, k písemnému nebo protokolárnímu návrhu pronajimatelovu nebo nájemníkovu.

(2) O zvýšení nájemného podle § 9 rozhoduje soud v odst. 1. uvedený k návrhu pronajimatelovu nebo nájemníkovu jen, neshodnou-li se strany o základním nájemném

podle § 8 neb o jiných podmínkách zvýšení nájemného.

(3) Pronajimatel musí předložit 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 odůvodnit podrobným výpočtem požadované zvýšení.

§ 22.

(1) Soud přezkouší na návrh nájemníkův nebo pronajimatelův úmluvy o zvýšení nájemného nad míru uvedenou v § 9, o úplatě za užívání zařízení bytu a jiná smluvená 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 je pak oprávněn, vyslechna strany, podle výsledku šetření nájemné nebo podnájemné neb úplatu za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění upravit s účinkem od nejbližšího nájemního období přiměřeně v mezích tohoto zákona. Přeplatku za dobu minulou nelze zpět žádati.

(3) K žádosti nájemníka, jemuž bylo nájemné zvýšeno podle § 9, odst. 4., může soud upravit nájemné na míru přípustnou podle § 9, odst. 1. až 3., prokáže-li nájemník, že podle pozdějšího předpisu nemá dani podrobeného důchodu (ryzího výtěžku) 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 přihlížejce k okolnostem, které v daném případě jsou podle ustanovení zákona rozhodny pro přípustné zvýšení.

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

§ 24.

Do rozhodnutí soudu podle §§ 21 a 22 lze podati stížnost do 14 dnů od jeho doručení ke sborovému soudu I. stolice; stížnost jest podati u okresního soudu. Další opravný prostředek je 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 nebo 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.

Veřejné oznámení o bytech.

§ 26.

Oznamuje-li kdo veřejně byt, který chce pronajmouti, 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, buď potrestán, nejde-li o činy přísněji trestné, politickým úřadem I. stolice a tam, kde jest státní policejní úřad, tímto úřadem peněžitou pokutou do 20.000 Kč nebo vězením do 6 měsíců. Tyto tresty mohou býti také zároveň uloženy. Výtěžek pokut plyne do státní pokladny.

Všeobecná ustanovení.

§ 29.

Protokoly a podání v řízení soudním podle tohoto zákona podléhají poplatkům stanove-

ným 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, č. 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 pronajaty po 1. květnu 1924;

3. na domy, které jsou od 1. listopadu 1918 ve vlastnictví osady, obce, okresu, župy, země, sociálně pojišťovacího ústavu nebo stavebního sdružení, které bylo ministerstvem sociální péče uznáno za obecně prospěšné, 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 nebo země, jest výpověď přípustná jen na základě pravoplatného usnesení místní rady u osady, obecní rady u obce, okresního výboru (okresní správní komise), župního výboru nebo zemského (správního) výboru (zemské správní komise);

4. na byty skládající se mimo kuchyně a obytné pokoje pro služebné ze 4 nebo více obytných místností, které byly pronajaty po 1. květnu 1924 novému nájemníkovi, dále na byty a místnosti, které se po vyhlášení tohoto zákona pronajímají novému nájemníkovi nebo podnájemníkovi, v obou případech s výjimkou bytů zajištěných podle § 13 zákona ze dne 11. července 1922, č. 225 Sb. z. a n., bytů, pro které byl určen nájemník podle § 2, odst. 2., právě uvedeného zákona o mimořádných opatřeních bytové péče, ve znění zákona ze dne 26. dubna 1923, č. 87 Sb. z. a n., a zákona ze dne 17. prosince 1927, č. 183 Sb. z. a n., a bytů přidělených vojenským gázištům

podle zákona ze dne 13. května 1924, č. 118 Sb. z. a n., jímž se mění §§ 25 zákonů o ubytování vojska;

5. na výkon živnostenského oprávnění ku přechovávání cizinců;

6. s účinností ode dne 1. října 1928 na byty nájemníků, kterým byla pro berní léta 1924, 1925 a 1926 pravoplatně předepsána daň z příjmu (dôchodková) z ročního příjmu nejmeně 100.000 Kč; ustanovení toto se netýká bytů, kterých se do vyhlášení tohoto zákona užívalo a dosud užívá zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání, živnostenských provozoven a jiných místností, které nejsou byty.

(2) V obci s méně než 2000 obyvateli, která v den vyhlášení zákona nebyla místem zcela daní činžovní podrobeným (§ 143, odst. 1., lit. a), a § 145 zákona ze dne 15. června 1927, č. 76 Sb. z. a n., o přímých daních), ustanovení tohoto zákona pozbudou účinnosti, usnese-li se na tom pravoplatně obecní zastupitelstvo většinou všech svých členů, a schválí-li usnesení zemský úřad, počátkem nájemního období následujícího po schválení usnesení.

§ 32.

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, č. 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.

§ 33.

Zvýšení původně smlouveného nájemného osobám, kterým byly pronajaty náhradní byty podle ustanovení § 9 zákona č. 592/1919 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 smlouveno; bylo-li smlouveno teprve po 3. květnu 1920, je rozhodné původně smlouvené nájemné snížené o 20%.

§ 34.

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 civilní pro vnitřní Prahu (I., II., V. a VI.), v obvodu zemského hlavního města Brna, stanoveném zákonem ze dne 16. dubna 1919, č. 213 Sb. z. a n., o sloučení sousedních obcí s Brnem, okresní soud Brno-město.

§ 35.

Pro soudní řízení o návrzích na svolení k výpovědi a na úpravu nájemného podle §§ 1, 4, 12, 21 a 22 tohoto zákona platí ustanovení o věcech feriálních.

§ 36.

Výhod ustanovení tohoto zákona jsou účastní též příslušníci cizího státu za stejných podmínek jako příslušníci Československé republiky, pokud nakládá cizí stát s příslušníky československými v tomto směru stejně jako se svými státními příslušníky.

§ 37.

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. dubna 1928 a pozbude jí dnem 31. března 1929.

§ 38.

Provést tento zákon náleží ministru sociální péče v dohodě s ministry spravedlnosti, financí a vnitra.

T. G. Masaryk v. r.

Dr. Šrámek v. r.

45.

Zákon ze dne 28. března 1928 o odkladu exekučního vyklizení místností.

Národní shromáždění republiky Československé usneslo se na tomto zákoně:

§ 1.

(1) Exekuční soud může na návrh povinného (nájemníka, podnájemníka, domovníka, zaměstnance s bezplatným bytem a pod.) nejvýše na dobu jednoho čtvrtletí odložit exekuci vyklizením najatých neb užívaných místností, nemá-li povinný beze své viny jiné, potřebě odpovídající náhrady, anebo byl-li povolen odklad vyklizení místností, do nichž se má povinný nastěhovati.

(2) Návrh na odložení exekuce učiniti lze ještě před uplynutím lhůty stěhovací. Okolnosti, jimiž se návrh odůvodňuje, buďtež na vyzvání exekučního soudu osvědčeny.

(3) V usnesení odklad povolujícím udá soud den, kdy lhůta odkladu se končí.

(4) Trvají-li důvody odložení exekuce i po uplynutí lhůty, na kterou byl odklad povolen, může býti vyklizení na návrh povinného odloženo ještě jednou, a to opět nejvýše na dobu jednoho čtvrtletí; po třetí a naposled může býti vyklizení v těchto případech odloženo — opět nejvýše na dobu jednoho čtvrtletí — jedině tehdy, potvrdí-li politický úřad (administrativní vrchnost) první stolice, že v obci není potřebné náhrady.

§ 2.

(1) Nezaplatí-li povinný do osmi dnů od právní moci usnesení exekučního soudu pronajimateli případný nedoplatek nájemného a částku rovnající se poměrnému dílu nájemného i s vedlejšími poplatky, připadající na dobu do konce nájemného období, nejvýše však na dobu, na kterou byla exekuce odložena, pozbývá odklad exekuce platnosti. Neplatí-li povinný dosud nájemného, určí náhradu, kterou za další užívání jest zaplatiti, soud, v slechna strany.

(2) V usnesení odklad exekuce povolujícím budiž uvedena částka, kterou má povinný podle ustanovení odstavce 1. zaplatiti, a povinný budiž poučen, že na návrh pronajimatele (majitele místnosti) bude exekuce vykonána, když případný nedoplatek nájemného a náhrada za další užívání místnosti nebudou včas zaplaceny.

§ 3.

Ustanovení § 1 neplatí:

1. opatřil-li pronajimatel (majitel místnosti) povinnému dostatečnou místnost náhradní;

2. byla-li nájemníkovi dána výpověď z důvodů uvedených v § 1, odst. 2., č. 2. až 8., zákona ze dne 28. března 1928, č. 44 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, nebo byla-li dána výpověď nebo zrušena nájemní smlouva z důvodů uvedených v § 3 téhož zákona;

3. byl-li domovnický poměr nebo služební poměr zaměstnance používajícího bezplatného bytu zrušen z toho důvodu, že domovník nebo zaměstnanec

a) dopustil se krádeže, zpronevěry nebo jiného činu, který ho činí nehodným zaměstnavatelovy důvěry;