

# LEAGLEONE: Kdy a za jakých podmínek lze zvýšit nájemné za pronájem bytu?

Pronajímatel má ze zákona právo na jednostranné zvýšení nájemného za pronájem bytu. Při zvyšování musí však být dodrženy zákonné podmínky, jakož i případná ujednání obsažená v nájemní smlouvě. Zákonná pravidla pro zvyšování nájemného jsou obsažena v ustanoveních § 2248 a 2249 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a mohou být samozřejmě blíže rozvedena i smluvně, což v praxi bývá relativně časté.

## Základní způsoby a podmínky zvyšování nájemného

Strany si podle ustanovení § 2248 občanského zákoníku mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.

Pokud si nájemce a pronajímatel zvyšování nájemného ve smlouvě nesjednají nebo si zvyšování nájemného ve smlouvě výslovně nevyloučí, může pronajímatel nájemci písemně navrhnout zvýšení nájemného až do výše nájemného, které je obvyklé v daném místě a čase.

Srovnatelné obvyklé nájemné se podle nařízení vlády č. [453/2013](#) Sb. zjišťuje formou znaleckého posudku nebo je stanoveno na základě prokazatelného doložení výše alespoň tří srovnatelných nájemných v bytech o obdobné velikosti a v obdobné lokalitě. Pronajímatel podle občanského zákoníku však nesmí zvýšit nájemné v průběhu tří let o více než 20 %, přičemž do této doby se počítají veškerá zvýšení nájemného, ke kterým v uplynulých třech letech došlo. Jestliže je tedy nájemné stanoveno například ve výši 10.000,- Kč, může být podle zákona v následujících třech letech zvýšeno maximálně o 2.000,- Kč.

Pokud si strany výslovně nesjednají svůj vlastní mechanismus zvyšování nájemného ve smyslu § 2248 občanského zákoníku, použije se v takovém případě postup podle § 2249 občanského zákoníku, který stanovuje zákonné podmínky pro zvyšování nájemného.

Jestliže chce pronajímatel v souladu s tímto ustanovením občanského zákoníku nájemné zvýšit, musí nájemci nejprve doručit návrh na zvýšení, a to v písemné formě a nejlépe doporučeným dopisem s dodejkou, aby měl pronajímatel k dispozici potvrzení o doručení svého návrhu nájemci.

Jestliže nájemce se zvýšením souhlasí, zvýšené nájemné začne být dle § 2249 odst. 3 občanského zákoníku účinné počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu na zvýšení nájemného nájemci. Pokud například nájemce obdrží návrh na zvýšení nájemného v průběhu prosince a s návrhem souhlasí, bude povinen zvýšené nájemné platit od března následujícího roku.

Nájemné nicméně může být takovýmto způsobem zvyšováno maximálně jednou ročně.

Celý článek najdete [zde](#).

## Další články:

- [Advokátní kancelář Eversheds Sutherland posiluje svůj nemovitostní tým](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #9: AI - nová infrastruktura světa, nebo přepálený příběh?](#)
- [Mgr. Helena Freyová, posiluje CEE Attorneys v oblasti M&A, Corporate Strategy & Technology](#)
- [Evropská unie rozšiřuje regulaci AI. Obsah generovaný nebo upravený umělou inteligencí musí být pro uživatele rozpoznatelný](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #8: Umění jako investice: mezi vášní a rizikem](#)
- [ATREUM a K2 LEGAL se spojují: vzniká silná kancelář pro stavebnictví, technologie a byznys](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #7: Tam, kde vznikají unicorny - Jak přemýšlí venture capital](#)
- [Ocenění Flamma získaly Ivana Janů, Jitka Chizzola, Ženy v právu a projekt Máš na to nadace Evy Pavlové](#)
- [ROWAN LEGAL povyšuje Jakuba Jirovského, Lindu Coufalovou, Evu Pavelkovou a Ondřeje Špičáka](#)
- [HAVEL & PARTNERS má tři nové counsely a na seniornější pozice postupuje dalších 16 lidí](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #6: Startupy, AI a Izrael - Kde dnes vznikají miliardové výnosy](#)