

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:

- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #14: Největší riziko bohatství? Když každý radí správně – ale nikdo neřídí celek](#)
- [Advokátní kancelář SCHEJBAL & PARTNERS posiluje o předního odborníka na řízení rizik Michaela Milata](#)
- [Lukáš Vacek a Peter Perniš novými vedoucími advokáty Aegis Law](#)
- [endors staví advokacii na pozornosti již deset let. Výročí oslaví 10 událostmi pro klienty](#)
- [Mezinárodní advokátní kancelář bpv BRAUN PARTNERS slavila 20 let](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #13: Jak investují lidé, kteří chtějí majetek nejen vytvořit, ale i ochránit](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #12: Skrytá slabina úspěchu: zakladatelský paradox v řízení bohatství](#)
- [Partner BBH Tomáš Sedláček obdržel prestižní ocenění „Lawyer of the Year“ na IFLR Europe Awards 2026 v Londýně](#)
- [LEAGLE.ONE: Kdo pomůže dětem vybrat správnou cestu, když dnešní profese zítra nemusí existovat?](#)
- [Jindřich Fuka novým advokátem Aegis Law](#)
- [LEAGLE.ONE: Advokacie po nástupu AI: Kdo se přizpůsobí, získá náskok. Kdo ne, může zůstat pozadu](#)