

# Měsíčník Rekodifikace & Praxe: Otázky - odpovědi

eFocus

Časopis Rekodifikace & Praxe přináší vedle odborných statí také odpovědi na čtenářské dotazy k rekodifikační problematice. Z posledního čísla pro vás vybíráme malou ochutnávku:

## **Mám činžovní dům. Slyšel jsem, že nájemníkům budu moci zvednout od roku 2014 nájem, i když mají smlouvy z roku 1992. Je to pravda?**

Na dotaz odpovídá: [Jakub Dohnal](#)

Ano, NOZ umožňuje pronajímatelům zvyšovat nájemné u nájemních smluv. A to i u kontraktů, které byly uzavřeny před rokem 2014, klidně v roce 1986 na 50 let. Pronajímatel má možnost nájemné zvýšit buďto pro dorovnání nájemného k tržní ceně (§ 2249 NOZ) nebo při modernizaci domu, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo má za následek trvalé úspory energie nebo vody (§ 2250).

Úprava je inspirována německou legislativou (konkrétně § 558 a § 559 Bürgerliches Gesetzbuches), ačkoli má drobné odchylky. Na rozdíl od německé právní úpravy nepřipouští náš občanský zákoník jednostranné zvýšení nájmu, ale nejdříve musí být ze strany pronajímatele učiněna nabídka k dohodě a v případě její neakceptace se může obrátit s žalobou na soud.

Zákon praví, že neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně[1], může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent.

Stejně jako v Německu tedy zákon stanoví shodně maximální výši, o kterou může být nájemné takto navýšeno[2]. Touto hranicí je 20 % v průběhu tří let[3], přičemž návrhy na zvýšení nájmu lze opakovat po 12 měsících (§ 2249 odst. 1). K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží. V případě, že nájemce se zvýšením nesouhlasí (a to i v případě, že nereaguje vůbec), můžete se obrátit na soud.

Druhou možností, jak nájemné dle nové úpravy zvýšit, je obdoba § 559 BGB, tzn. při „modernizaci“ pronajatého bytu. Se zvýšenou kvalitou bydlení by se totiž mělo logicky pojit i zvýšení ceny za takto užívaný byt.

Tak jako u obecného zvýšení nájmu zmíněného výše i zde platí, že k návrhu, který neobsahuje výši nájemného, se nepřihlíží. To tedy znamená, že je nutné nájemce informovat o nové ceně jeho bydlení. Druhou důležitou podmínkou je ovšem doložení splnění podmínek ke zvýšení nájmu v důsledku modernizace.

Tou se rozumí stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové

podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody.[4] To tedy znamená, že pronajímatel by měl k návrhu zvýšení nájmu přiložit nejlépe alespoň odborné vyjádření, které modernizaci a s ním spojenou zvýšenou užitnou hodnotu ocení, či doklady, které prokazují zvýšení užitné hodnoty. Oproti standardnímu kontraktačnímu procesu je nutné dodat, že souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce.

Pozn.:

[1] V této rovině i nadále lze užít rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 4677/2009, ze dne 12. 10. 2011 (RC 77/2012): „Sjedná-li si účastníci smlouvy o nájmu bytu způsob zvyšování nájemného (například tak, že nájemné se každoročně zvýší o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem), pak se na změně nájemného dohodli jinak (§ 3 odst. 2 zákona č. [107/2006](#) Sb.), a postup o jednostranném zvyšování nájemného podle zákona č. [107/2006](#) Sb. se neuplatní“.

[2] § 558 odst. 3 (die Kappungsgrenze).

[3] Zajímavé je, že německý inspirační zdroj se od této výše odklonil, když od 5. 1. 2013 platí nové znění § 558 odst. 3, které umožňuje zastropování nájmu snížit až na 15 %. Např. Berlín a Mnichov tuto možnost už využily. V Berlíně platí snížení maximální hranice až do 10. 5. 2018 v Mnichově až do 18. 5. 2018. Toto zastropování se má týkat oblastí, kde je bydlení málo. (Nové znění § 558 odst. 3: „Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen“).

[4] § 559 odst. 1 BGB je přesnější, když odkazuje na § 555b, kde je přímý výčet toho, co se modernizací rozumí.

Na webových stránkách časopisu [Rekodifikace & Praxe](#) lze najít všechny otázky, které čtenáři do redakce zaslali a které byly následně zodpovězeny vybraným týmem předních českých odborníků na dané oblasti práva. Máte-li tedy i vy konkrétní dotaz, napište nám jej, stejně jako další náměty a podněty k zpracování dalších témat, na e-mailovou adresu [rekodifikace-dotazy@wkr.cz](mailto:rekodifikace-dotazy@wkr.cz).

Časopis *Rekodifikace & Praxe* může objednat >>> [zde](#).  
nakladatelství Wolters Kluwer

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #12: Skrytá slabina úspěchu: zakladatelský paradox v řízení bohatství](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5\\* službami](#)
- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)

- [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](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Český Deloitte Legal posiluje: Jiřina Procházková jmenována CE partnerkou](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #11: Mezigenerační převod majetku: Největší chyba je neudělat nic](#)