

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Byznys a paragrafy, díl 18.: Jak na inflační doložku

Vítáme vás u dalšího dílu naší série Byznys a paragrafy, kterou pro vás připravuje advokátní kancelář LAWYA. Tentokrát se zaměříme na běžné smluvní ustanovení, které pomáhá chránit smluvní stranu před negativními dopady růstu cen - inflační doložku. Podíváme se na to, kde lze tuto doložku využít, co musí doložka obsahovat a jak by mohla (měla) v praxi vypadat.

Nejprve si definujme samotnou inflační doložku. Jedná se o ujednání využívané zejména v déletrvajících smluvních vztazích, které opravňuje smluvní stranu v určitých časových intervalech navýšit peněžité plnění o míru inflace na základě inflačního ukazatele. Využívá se často v nájemních smlouvách, dodavatelských smlouvách, smlouvách o dílo a podobně.

I. Náležitosti inflační doložky

Aby byla inflační doložka platná, tak je nezbytné, aby byla naprosto přesně formulována. Každá inflační doložka tak musí obsahovat:

- **Inflační ukazatel** - statistický údaj vyjadřující změnu cen v ekonomice. Pro potřebu inflačních doložek se nejčastěji používá Index spotřebitelských cen (CPI) vyhlášený Českým statistickým úřadem („ČSÚ“). Kromě něj se např. ve stavebnictví využívá Index cen stavebních konstrukcí a prací podle TSKPstat vyhlášený taktéž ČSÚ. Současně by měl být uveden subjekt, který tento ukazatel vydal (v uvedených případech je to právě ČSÚ).
- **Datum navýšení** - musí být přesně uvedeno, ke kterému dni dojde ke zvýšení peněžního plnění. Nejvhodnější je navýšení fixovat na přesné datum, případně na výročí uzavření příslušné smlouvy.
- **Interval navýšení** - stanovuje, jak často bude plnění navyšováno. Typicky se využívá každoroční navyšování, nicméně je možné sjednat i např. čtvrtletní nebo měsíční navyšování.
- **Mechanismus navýšení** - je vhodné sjednat, zda se bude příslušné plnění navyšovat automaticky, nebo je k jeho navýšení potřeba úkonu některé ze stran. V takovém případě je vhodné uvést, do kterého data je smluvní strana oprávněna plnění navýšit (např. oznámením). Pokud stojíte na „výhodnější“ straně inflační doložky, tak samozřejmě doporučujeme stanovit navyšování automatické. Dále je možné stanovit, že plnění bude navýšeno pouze v případě, že inflace překročí určitou hranici - např. 1 %.

Průměrná roční míra inflace



2024

2,4 %

Datum

zveřejnění:

13. 01. 2025



II. Inflační doložka u nájemní smlouvy

Pravděpodobně Vám neuniklo, že inflační doložka se nejčastěji objevuje právě v nájemních smlouvách. Ačkoliv zákon pojem inflační doložky nezná, právě ve vztahu k nájmu stanovuje občanský zákoník v § 2248, že: „Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.“. V případě nájmu **bytu nebo domu** k bydlení tak je možné si dohodnout pouze každoroční navyšování nájemného – tedy jednou za rok (případně v delším intervalu). V případě podnikatelského nájmu se tak toto ustanovení neuplatní.

III. Formulace inflační doložky

Pokud chcete, aby vaše inflační doložka obsahovala vše potřebné, tak navrhuje např. následující znění:

„Nájemné se bude každoročně automaticky navyšovat o procento odpovídající průměrné roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšené nájemné je nájemce povinen hradit od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém došlo k vyhlášení rozhodné míry inflace Českým statistickým úřadem.“

IV. Závěr

Inflační doložka je velmi praktickým nástrojem, který jednak pomáhá udržovat hodnotu plnění valorizovaného inflační doložkou a na druhé straně přispívá k předvídatelnosti navyšování plnění pro

„povinného“ z inflační doložky.

Osobám, které by měly být příjemcem plnění (např. nájemného), tak doporučujeme inflační doložkou sjednávat, jak jen to bude možné – pokud ji přímo ve smlouvě nesjednáte, tak příslušné plnění můžete nárokovat pouze pokud vás k tomu smlouva jinak opravňuje, nebo budete muset druhou stranu po uzavření smlouvy přimět k akceptaci takového ujednání (často však již ve slabší pozici než před uzavřením smluvního vztahu).[\[1\]](#)

Sledujte další díly seriálu Byznys a paragrafy, a pokud chcete mít přehled o aktuálních právních změnách a praktických doporučeních, přihlaste se k odběru našeho měsíčního newsletteru, který vám přináší nejnovější právní novinky a užitečné tipy.

Přihlásit se k odběru newsletteru můžete >>> [zde](#).

Děkujeme, že jste s námi, a těšíme se na společnou cestu světem práva a podnikání!



Mgr. Jakub Hanák,
advokát

Mgr. Jaroslav Jonáš,
advokátní koncipient

LAWYA

[LAWYA, advokátní kancelář s.r.o.](#)

Sídlo:

Tučapy 240

683 01, Tučapy

Kontaktní adresa:

Králova 298/4

616 00, Brno

tel.: +420 543 216 310

e-mail: info@lawya.cz

[1] Případně pouze ve velmi specifických situacích - např. § 2249 občanského zákoníku.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)