

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

# Doplacení zpětně soudem zvýšeného nájemného z bytu

Při valorizaci nájemného z bytu má pochopitelně přednost dohoda, na trhu s volnými byty a novými pronájmy to ostatně bez ní ani jinak nejde, u dlouhodobě obsazených bytů s dříve regulovaným, nyní více či méně deregulovaným nájemným, když zájmy pronajímatele a nájemce jsou obvykle protichůdné, se uplatní pravidla občanského zákoníku, k nimž vzniká zajímavá aktuální judikatura Nejvyššího soudu. Jestliže soud rozhoduje o zvýšení nájemného zpětně - ke dni podání žaloby, tak nájemci může právní mocí soudního rozhodnutí vzniknout značný nedoplatek, jehož neuhrazení může založit právo pronajímatele nájem ukončit výpovědí.

Patrně lze konstatovat, že v občanském zákoníku (o. z.) uvedené valorizační mechanismy se uplatní především tam, kde předchozí zákonné mechanismy zvyšování nájemného neumožnily dosáhnout jeho tržní úrovně, tedy u bytů takřkajíc dlouhodobě obsazených (ať už je nájemní smlouva sjednána na dobu neurčitou nebo určitou, např. na dobu výkonu určitých prací pro pronajímatele apod.), které nebyly a nejsou nabízeny na volném trhu, a cena nájmu se tak neřídila a neřídí nabídkou a poptávkou. Při dlouhodobějším nájmu bytu nabízeném na volném trhu se zřejmě uplatní jen valorizační mechanismus dle ust. § 2248 o. z., tedy inflační doložka. Nájem bytu na volném trhu se však děje spíše na kratší dobu určitou, např. 1 roku či 2 let s možností případného prodloužení, a není proto třeba měnit sjednanou výši nájemného nějakou poměrně zdlouhavou a náročnou procedurou stanovenou o. z. K případnému navýšení ceny dochází při prodlužování nájmu novou smlouvou nebo dodatkem k původní, anebo při uzavírání smlouvy s novým nájemcem. Krátkodobější nájmy na volném trhu samozřejmě umožňují i opačný postup, tedy snížení nájmu, ke kterému je nucen pronajímatel, pokud o jeho byt za nabízenou cenu není zájem či nájemce hodlá nájem vypovědět, protože si našel byt levnější. [1]

## Nanejvýš o 20 % za 3 roky

Neujednají-li si účastníci nájemního vztahu zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel (podle ust. § 2249 odst. 1 o. z.) 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. Pronajímatel je tedy omezen, a to jak z pohledu časového, tak co do výše, do jaké lze zvýšení navrhnout. Návrh nelze učinit nájemci dříve než po uplynutí dvanácti měsíců od posledního zvýšení. Pokud by přesto pronajímatel návrh předložil, bylo by takové jednání stíženo vadou zdánlivosti, nicotnosti stejně jako návrh neobsahující novou výši nájemného, nebo nedokládající splnění podmínek pro zvýšení. Navrhované zvýšení nesmí přesáhnout spolu s dalšími zvýšeními učiněnými v posledních třech letech dvacet procent a zároveň nesmí překročit obvyklé nájemné za srovnatelných podmínek v daném místě. Ovšem podle zvláštního přechodného ust. § 3074 odst. 2 o. z. se ust. § 2249 odst. 1 o. z. nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. (Tedy v případech přetrvávajícího regulovaného resp. částečně deregulovaného nájemného, kdy pronajímatel valorizoval nájemné jen na základě regulačních předpisů a nájemce neplatí takřkajíc ani korunu navíc, kdy se úroveň nájemného nepřiblížila jeho tržní úrovni.) V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného - bez dodržení uvedeného limitu (20 % za 3 roky) tak, aby dosáhlo míry obvyklé v čase a místě. V praxi však může nastat výkladový problém, pokud nájemné

sice bylo určeno podle regulačních a pronajímatele ve valorizaci omezujících předpisů, a to co do jeho výše, ale co do formy se tak nestalo jednostranně oznámením pronajímatele ve smyslu dříve platných předpisů pro deregulaci (valorizaci) nájemného (jeho jednostranné zvyšování), ale dohodou. Byla to někdy snazší cesta. Místo toho, aby pronajímatel složitě nájemce obesílal jednostranným oznámením, s rizikem, že třeba bude napadena jeho platnost pro formální nedostatky, se prostě jednoduše na státem předepsaném maximálním zvýšení nájemného oba dohodli. Pronajímatel a nájemce mohli oba postupovat podle předpisů státu, ale ve shodě: pak pronajímatel nezvyšoval nájemné jednostranně, ale zvýšily jej obě strany dohodou – dvoustranným právním aktem (úkonem, nyní jednáním), avšak podle státem předepsaných limitů. Na problémy, které z toho až nyní vyplývají v praxi, upozorňuje Daniel Milota.[2]

Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného (ať již jde o návrh dle ust. § 2249 odst. 1. o.z., tedy při dodržení aktuálního limitu, anebo o návrh aplikující výjimku dle ust. § 3074 odst. 2 o.z., tedy nerespektující aktuální limit valorizace), zaplatí podle ust. 2249 odst. 3 o. z. počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.

### **Soud může zvyšovat o více, než jen 20 %**

V případě, že nájemce ve dvouměsíční lhůtě nevyjádří v písemné formě souhlas se zvýšením nájemného, má pronajímatel tříměsíční lhůtu k tomu, aby se s návrhem na zvýšení obrátil na soud. Nájemce musí svůj postup a neudělení souhlasu dobře zvážit. Pro soud totiž již neplatí dvacetiprocentní limit zvýšení za poslední tři roky, ale nájemné může zvýšit až do míry obvyklé v daném místě a čase. Nájemné také soud zvýší zpětně, s účinky ke dni podání žaloby, ne až od právní moci svého rozhodnutí.

### **Zlepšení užitné hodnoty bytu**

Zvláštním případem upraveným v ust. § 2250 nového občanského zákoníku, kdy může pronajímatel zvyšovat nájemné, je situace, kdy pronajímatel provede stavební úpravy v domě nebo bytě, které zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody. Provede-li pronajímatel zmíněné stavební úpravy, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. Nedojde-li k dohodě ani se 2/3 nájemníků, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z uvedených důvodů ročně o 3,5 % procenta z vynaložených nákladů.

### **Doplnění zpětně zvýšeného nájemného**

Jak už bylo naznačeno, nedojde-li k dohodě účastníků v průběhu trvání nájmu bytu o nové výši nájemného a jsou-li splněny zákonné předpoklady, je soud oprávněn (a zároveň povinen) zasáhnout do obsahu nájemního vztahu a nájemné z bytu určit (s účinností od podání žaloby) konstitutivním rozhodnutím (pro futuro) v řízení podle ust. § 2249 odst. 3, 4 o. z. (Žaloba na určení výše nájemného (ust. § 2249 odst. 3 o. z.) je žalobou určovací (právo tvornou), nejde o žalobu na plnění, soud tak svým rozhodnutím nerozhoduje o zaplacení („dlužného“) nájemného, jen určí jeho výši.) Nájemci vznikne povinnost platit vyšší nájemné až po pravomocném rozhodnutí soudu o zvýšení nájemného. Zákon

soudu výslovně (ust. § 2249 odst. 3 poslední věta o. z.) umožňuje, aby novou výši nájemného určil už od podání žaloby.

### **Nájemce ze dne na den dlužníkem**

Učiní-li tak (zvýší nájemné „zpětně“ - s účinky od podání žaloby), vznikne nájemci, poté, co toto rozhodnutí nabude právní moci, povinnost doplatit i rozdíl na nájemném, který vznikl jeho zvýšením. Splatnost takto vzniklého nedoplatku o. z. nestanoví (ust. § 2251 odst. 1 o. z. upravuje jen splatnost „běžného“ nájemného), čas plnění se proto bude řídit všeobecnými ustanoveními o závazcích, tedy ustanovením § 1958 a 1959 o. z. Podle ust. § 1958 odst. 2 o. z. neujednají-li strany, kdy má dlužník splnit dluh, může věřitel požadovat plnění ihned a dlužník je poté povinen splnit bez zbytečného odkladu. Podle ust. § 1959 písm. e) o. z. neplyne-li z ustálené předchozí praxe stran nebo ze zvyklostí něco jiného, má se za to, že strany ujednaly čas plnění výrazem „ihned“ dobu do pěti dnů (avšak při dodávce potravin nebo surovin dobu do dvou dnů a při dodávce strojírenských výrobků dobu do deseti dnů).

### **Lhůta k zaplacení nedoplatku**

Pokud si tedy pronajímatel a nájemce po pravomocném rozhodnutí soudu o určení nové výše nájemného (jeho zvýšení) neurčí dohodou čas plnění nedoplatku, který vznikl zvýšením nájemného od podání žaloby, je třeba plnit - doplatit dluh na nájemním - ihned [tj. do pěti dnů - ust. § 1959 písm. e) o. z.] po výzvě pronajímatele (ust. § 1958 odst. 2 o. z.). Pokud tak bez zbytečného odkladu nájemce neučiní, dostane se do prodlení s úhradou vzniklého nedoplatku se všemi důsledky z toho vyplývajícími. Nedoplatek, který vznikne zvýšením nájemného s účinností od podání žaloby, je nájemným (jeho součástí), a proto jedna ze základních povinností nájemce - platit nájemné (ust. § 2213 o. z.) - tak zahrnuje (logicky) i takovýto nedoplatek. Nezaplatí-li ho nájemce řádně a včas, poruší tím své povinnosti vyplývající z nájmu a v případě, že se bude jednat o porušení hrubé či zvláště závažné, má pronajímatel právo nájem vypovědět [ust. § 2288 odst. 1 písm. a), § 2291 o. z.], a to bez výpovědní doby, tedy tzv. okamžitou výpovědí.[3]

V případném řízení o přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu musí soud posoudit v rámci úvahy o oprávněnosti výpovědi (k tvrzení žalujícího nájemce) i otázku rozporu výpovědi pronajímatele z nájmu bytu s dobrými mravy, popř. zda nejde o zjevné zneužití práva (ust. § 2 odst. 3 a § 8 o. z.). **Patrně by tedy byla shledána pro rozpor s dobrými mravy výpověď, kterou by pronajímatel zneužil své právo, když by vysoký nedoplatek na nájemném vzniklý zpětným zvýšením nájemného požadoval zaplatit ihned - do 5 dnů nebo v možnostem nájemce nepřiměřené lhůtě a pokud by jí nájemce nedostal a pronajímatel na základě toho vypověděl nájem, neplatnou.** V praxi přitom v případě déletrvajícího sporu bude spíše pravidlem, že výše nedoplatku, který vznikl zvýšením nájemného, bude přesahovat částku odpovídající několikanásobku běžného nájemného. Soud proto bude muset podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 26 Cdo 4848/2016, ze dne 13. 12. 2017, hodnotit zejména postoj účastníků řízení (pronajímatele a nájemce) před i v průběhu řízení o určení nové výše nájemného (a samozřejmě úspěch účastníků v tomto řízení), výši vzniklého nedoplatku, plnění ostatních povinností nájemce (zda šlo jen o ojedinělé vybočení z jinak řádného plnění povinností) apod.



**Richard W. Fetter,**

autor je právníkem specializujícím se na občanské a pracovní právo

---

[1] I když o. z. upravuje v ust. § 2249 odst. 1 i mechanismus snižování nájemného iniciovaného nájemcem.

[2] Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[3] Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

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

## Další články:

- [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 právnícké osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)