

21. 1. 2016

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

Jak může být právně jednoduché řešení velice obtížně politicky prosaditelné

Několik málo slov k otázce, která je na jednu stranu právně velice snadno řešitelná a na stranu druhou pak politicky pouze těžko prosaditelná. Tato krátká stať se bude týkat zvyšování nájemného v obecních bytech.



JUDr. Vojtěch Mihalík
advokát

Pro potřeby tohoto článku bude jako příklad použito město Mikulov, které vlastní cca 350 bytů, jež pronajímá, a ze kterých se snaží mít co nejvyšší profit – tedy příjem do rozpočtu obce. Autor tohoto článku má však za to, že uvedená problematika se může týkat kterékoliv jiné obce (nejen) České republiky.

Z uvedených tří set padesáti bytů slouží přibližně desítka k řešení aktuální bytové potřeby lidí v nouzi. Jedná se např. matky s dětmi, které pro násilí manžela tohoto opustily apod. Okolo 40 až 50 bytů se podařilo pronajmout v dražbě, ve které je možno získat byt na základě obálkové metody (nenechte se zmást a rozumějte nabídku učiněnou v uzavřené obálce, která je otevřena před ustanovenou komisí, kdy uspěje nejvyšší nabízené nájemné, které zároveň musí být vyšší než minimální nájemné městem požadované). Drtivá většina ze zbylých tří set bytů je pronajato již historicky, a to za cenu odpovídající svou výší regulovanému nájemnému, které činí měsíčně 47,08 Kč/m² plochy bytu. Ve městě Mikulov se tedy nacházejí šťastlivci, kteří za byt o podlahové ploše 100 m², v solidním stavu, v domě nacházejícím se v samotném centru města zaplatí měsíčně částku, jež nepřesáhne svou výší pět tisíc korun českých, o čemž si samozřejmě ten, koho se toto netýká, může nechat pouze zdát. Nutno připomenout, že tato výhoda neprospívá pouze potřebným, neboť tyto byty užívají osoby z různých sociálních skupin.

Soukromý vlastník by výše popsanou záležitost zcela jistě řešil a neměl by zájem dotovat bytovou potřebu svého nájemce, od které by přijímal plnění stačící tak možná na běžnou údržbu bytu a pro vytvoření úspor pro případné krizové a havarijní situace. Takovýto stav v našem ilustrativním městě probíhá již notnou řadu let. Samozřejmě že smlouva o dohodě o možném zvyšování nájemného vůbec nehovoří. Skutečností je, že „starý“ občanský zákoník o zvyšování ze zákona mlčel, kdy ve svém §

696 odst. 1 pouze stanovoval, že nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. Absenci právního předpisu, který by zvyšování nájemného umožňoval, kritizoval mj. Ústavní soud, který tento stav posoudil za nesouladný se základními lidskými právy (zejm. s právem pronajímatelů vlastnit majetek), kdy obecným soudům fakticky nařídil, aby žaloby pronajímatelů na zvýšení nájemného nezamítaly (nález Ústavního soudu ze dne 28.2.2006, Pl. ÚS 20/05). Ano, samozřejmě se nedalo čekat, že by municipální moc, byť nadaná odborným aparátem, přehnaně studovala judikaturu Ústavního soudu a pouštěla se do dobrodružství spojených s žalobami na své občany neopřeny o výslovná ustanovení právního řádu. V příkladu uvedeném městě Mikulov pak ke zvyšování nájemného nedocházelo ani na základě zákona č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, za což možná mohl i složitější postup při zvyšování nájemného, který byl tímto právním předpisem (jak již ostatně jeho název napovídá) upravován.

Obce jako je město Mikulov dostaly do svých rukou velmi silnou kartu v boji za vyšší příjmy do obecních rozpočtů – občanský zákoník a jeho pravidla upravující nájem bytů. Byť mohou být názory na tento právní předpis rozporuplné (a popravdě také jsou), v otázce zvyšování nájemného je tato úprava (dle mého názoru) výborná, a to právě i ve vztahu k obcím jakožto pronajímatelům, které v této otázce nevystupují pouze jako tržní subjekt, avšak jako osoba, která má za povinnost (i) péči o potřeby svých občanů.

Jelikož účinnost občanského zákoníku vpadla do nesčetného množství již běžících nájemních smluv, nedá se očekávat, že by se v těchto objevovalo ustanovení, ve kterém by byla sjednána možnost zvyšovat nájemné tak, jak v současnosti předpokládá § 2248 občanského zákoníku. V tomto případě tak na scénu nastupuje § 2249 tohoto právního předpisu, obsahující velice jednoduchý a „uživatelský příjemný“ přístup k této problematice. Obci jako pronajímateli se nabízí slušným, milým a příjemným dopisem oslovit nájemce, kteří užívají byty v jeho vlastnictví, s tím, že tito jsou žádáni o zamyšlení nad otázkou, zda-li by zvážili souhlas se zvýšením nájemného. Maximálně by se pak mohlo jednat o nárůst o 20%, kdy se zároveň jedná o nejvyššího možnou míru za dobu tří let, kdy vzhledem k tomu, že zvyšování dle občanského zákoníku logicky nebylo doposud využito, může tento strop být uplatněn okamžitě tak, aby administrativa obce a zároveň samotní nájemci nebyli opakovanými žádostmi o dobrovolné zvýšení nájemného zbytečně zatěžováni. Zvyšování nájemného dohodou pak probíhá o značně nízké částky. V příkladném městě Mikulov hovoříme u nejnižší stanovené míry nájemného o měsíčním nárůstu v částce 9,42 Kč/m² podlahové plochy bytu, kdy tak nájemné po zvýšení činí 56,45 Kč/m²/měsíc, což je nadále značný rozdíl oproti tržně získávanému nájemnému (cca 100 Kč/m²). Při porovnání uvedených cifer je evidentní, že obec nemůže (dobře – neměla by) být nařčena z nelidského přístupu ke svým občanům. Zároveň se však nejedná o konečnou stanici zvyšování nájemného. Nájemci jsou v tomto ohledu přitlačeni ke zdi, neboť by nadepsaný slušný a přívětivý dopis obce neměli okamžitě roztrhat či hodit do koše (jak k tomu v takových situacích občas dochází), ale v jejich vlastním a nejlepším zájmu je reagovat, a to stejně zdvořile a zejm. uctivě a s poděkováním přijmout tuto velkorysou nabídku, která obci přinese několik korun do rozpočtu navíc (dle počtu bytů se nakonec může jednat o zajímavý příjem, který může být do samotných bytů zpětně investován), kdy zároveň z výše uvedených hodnot evidentně vyplývá, že nájemce je nadále oprávněn k využívání městského majetku za velice výhodných podmínek. Každý alespoň trochu znající přirozené lidské jednání dokáže odhadnout, že i přes veškerá upozornění a analýzu právního řádu, jež by dopis obce zcela jistě obsahoval, se najde celá řada nájemců, kteří reagovat jednoduše nebudou. Tím však odpadají veškerá omezení na straně pronajímatele a jím požadovaném nájemném, neboť tento se při „nereakci“ či odmítnutí jeho nabídky ze strany nájemce, může obrátit na soud, přičemž nyní může soud toto určit až v částce, která je v daném místě a čase obvyklá. Ve městě Mikulově by se tak nájemci pozitivně nereagující a nájemné navržené městem neschvalující měli připravit na autoritativní určení nájemného v částce dosahující 100,-Kč/m², což je již zcela evidentně

značný rozdíl. Navíc – soud zvýšení nájemného přizná s účinky ode dne podání návrhu soudu, což při rychlosti rozhodování některých soudů může na straně nájemce znamenat vznik značného dluhu vůči pronajímateli.

Obec se pak při nájemném určeném soudem může proti své „nelidskosti“ a „chtivosti“ bránit s odkazem na návrh, který směřoval k symbolickému zvýšení nájemného, který nebyl nájemcem akceptován, kdy tak obci nezbylo jiného řešení než se obrátit na soud, který následně rozhodl zcela dle intencí uvedených v zákoně. Dá se očekávat, že určitá část voličstva to nepochopí či jednoduše pochopit nebude chtít, kdy však i tato menšina může být velice hlasitá a své představitele od uvedeného postupu odradit. Já však doufám, že se zvolení zástupci nezaleknou, budou jednat skutečně v zájmu obcí a hospodárně, a že pomocí tohoto velmi dobrého ustanovení občanského zákoníku napraví nespravedlivý stav, který v současnosti v mnohých obcích panuje. Minimálně v obci Mikulov.

JUDr. Vojtěch Mihalík,
advokát

[JUDr. Vojtěch Mihalík, advokát](#)

J. Palacha 121/8
690 02 Břeclav

Tel.: +420 721 874 100
e-mail: mihalik@akmihalik.cz

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nepřevzaté povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)