13. 10. 2017

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

Jednostranné zvyšování nájemného bytu podle nového občanského zákoníku vs. regulované nájemné

Mohlo by se zdát, že nová právní úprava jednostranného zvyšování nájemného bytu pronajímatelem nevyvolává v praxi přílišné komplikace z hlediska výkladu. V některých případech však může být i toto zvýšení komplikované.

DBK PARTNERS®
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

K právní úpravě

Podle ust. § 2249 odst. 1 - 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**"), platí, že zvyšovat nájemné bytu lze následujícím způsobem.

(1) Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, 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. 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.
(2) Prováděcí právní předpis stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
(3) Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí 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.

Tento postup je v zásadě obdobný jako za minulé právní úpravy dle ust. § 696 odst. 2 zákona č. 40/1964 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, jen s tím rozdílem, že lze zvyšovat pouze o 20 % v souhrnu za tři roky. Toto nové pravidlo bylo v důvodové zprávě k návrhu ust. § 2249 občanského zákoníku odůvodněno následujícím způsobem.

„Limit omezující zvýšení nájemného nanejvýš o 20 % za poslední tři roky je stanoven zejména proto,

aby se zabránilo lákat nájemce na nízké nájemné, výrazně nižší než srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, a poté je skokově zvýšit."

Nakolik by takovému klamání nájemců mohlo v praxi skutečně docházet, ponechme nyní stranou. Podstatné je, že pronajímatel je nyní omezen nejen obvyklou výší nájemného, ale i touto limitací, což může vést k jen velmi pomalému zvyšování nájemného, pokud je pro daný byt z nějakého důvodu stanoveno nájemné, které je výrazně nižší než nájemné obvyklé v místě a čase. Tak je tomu zejména v případech, kdy nájemné bylo již historicky stanoveno cenovým předpisem, tj. jde o přetrvávající regulované nájemné. Šlo např. o regulaci ve vyhlášce Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, účinné v různých zněních v období od 1.1.1994 od 31.12.2001.

Pro případy, kdy regulované nájemné z nějakého důvodu stále trvá, existuje přechodné ustanovení § 3074 odst. 2 občanského zákoníku, které stanoví:

Ustanovení § 2249 odst. 1 se nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného; ustanovení § 2249 odst. 3 se použije obdobně.

Díky tomuto platí, že v případě přetrvávajícího regulovaného nájemného není pronajímatel poškozen omezujícím ustanovením § 2249 odst. 1 občanského zákoníku, neboť se na něj toto ustanovení neuplatní. Má tedy možnost zvýšit nájemné rovnou na míru obvyklou.

Sporné případy

Jak je tomu však v případě, kdy si strany ve smlouvě, která je dosud účinná, historicky sjednaly nájemné ve výši dle tehdy účinného cenového předpisu? Jde o nájemné určené "ujednáním pronajímatele a nájemce", nebo o nájemné určené na "základě jiného právního předpisu"? Zde dle mého názoru nastává střet jazykového a teleologického výkladu ustanovení § 3074 odst. 2 občanského zákoníku.

Podle jazykového výkladu by zřejmě mělo platit, ze výše nájemného byla určena smlouvou mezi stranami, a byť je v ní domluveno regulované nájemné, mělo by se na jeho zvýšení použít ust. § 2249 odst. 1 občanského zákoníku, tj. limitace 20 % za tři roky. To může v praxi vést i k absurdním důsledkům, kdy by z nízkého základu regulovaného nájemného bylo zvyšováno jen velmi pomalu (např. ze základu 2.500 Kč by šlo zvýšit jen o 750 Kč za celé 3 roky, tj. v roce 2020 by se nájemné dostalo na částku 3.250 Kč). Na obvyklou míru nájemného by tak strany mohly dostávat i více jak deset let, což je dle mého názoru neodůvodněné znevýhodnění pronajímatelů.

V dané věci by se tak měl uplatnit spíše teleologický výklad, když účelem ustanovení § 3074 odst. 2 občanského zákoníku je právě zabránění dalšího poškozování pronajímatelů nízkým nájemným v důsledku historických regulací, nikoli to, aby tyto regulace de facto nadále trvaly. A pokud jde o teleologický výklad ust. § 2249 odst. 1 občanského zákoníku, pak dle důvodové zprávy je účelem tohoto ustanovení zabránit klamání nájemců nízkým nájemným u nových nájemních smluv (viz výše), tj. záležitost zcela jiná, než je lpění na historických regulacích.

Proto by i smluvně ujednané regulované nájemné mělo být považováno za stav, který aplikaci ust. § 2249 odst. 1 občanského zákoníku vylučuje. Judikatura k tomuto však zatím není veřejně známa a bude nutné si na ni počkat. Je též možné, že soud bude v daných případech při rozhodování o aplikaci ust. § 2249 odst. 1 občanského zákoníku zjišťovat, zda byl pronajímatel k uzavření smlouvy s

regulovaným nájemným nějak právně donucen či nikoliv. Donucen mohl být např. cenovou regulaci do r. 1995, kdy nebylo možné uzavřít s občanem ČR tržní nájemné ani u nové smlouvy,[1] nebo např. v případě přechodu nájemního práva nebo výměny bytu.[2]

Dle našeho názoru by se však ust. § 3074 odst. 2 občanského zákoníku mělo uplatnit i v případech, kdy pronajímatel takovou smlouvu donucen uzavřít nebyl a uzavřel ji dobrovolně. Pronajímatel totiž nemohl v danou chvíli očekávat, že cenová regulace bude trvat do nekonečna - byla vedena společenská diskuse de lege ferenda o jejím budoucím zrušení, k čemuž nakonec i došlo. Pokud bylo tedy nájemné ve smlouvě vázáno na cenový předpis, který je již nyní zrušen bez náhrady, jde o podstatnou změnu okolností, za kterých strany smlouvu uzavíraly. Nemělo by proto jít k tíži pronajímatelů, že nynější zákon na stanovení obvyklého nájemného pro tyto případy výslovně nemyslí.

Shrnutí

Lze tedy shrnout, že pokud bychom nyní přijímali za správný shora popsaný jazykový výklad, znamenalo by to de facto prodlužování regulace nájemného na mnoho dalších let pro ty nájemníky, kteří nějakým způsobem dosáhli toho, aby s nimi pronajímatel uzavřel nájemní smlouvu s regulovaným nájemným. To nebylo účelem ust. § 2249 odst. 1 a § 3074 odst. 2 občanského zákoníku, tak jak je zákonodárce přijal, a zakládalo by to neodůvodněné poškození pronajímatelů, kteří by ještě mnoho let neměli nárok na obvyklé nájemné bytu v místě a čase. Proto se přikláním k výkladu daných ustanovení dle jejich účelu s tím, že i v případě nájemní smlouvy s regulovaným nájemným je možno zvyšovat nájemné rovnou na míru obvyklou. Rozhodovací praxe soudů je však zatím v dané otázce nejednoznačná a na definitivní vyjasnění této věci si budeme muset ještě počkat.

JUDr. Daniel Milota,
advokát

DBK PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o.

V Parku 2323/14
148 00 Praha 4

Tel.: +420 244 912 463
Fax: +420 244 912 803
e-mail: ak@dbkp.cz

2016 právnická firma roku

[1] Srov. ust. § 2 vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění do 30.6.1995, dle kterého se regulace vztahovala i na nové nájemní smlouvy (s výjimkou bytů v rodinných domech).
[2] Srov. ust. § 2 odst. 2 písm. b) vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

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

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?