21. 2. 2025

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

Jednostranné zvyšování nájemného u nájmu bytu

Tento článek se zabývá komplexními právními aspekty jednostranného zvyšování nájemného, zejména s odkazem na § 2249 o.z. Podrobně popisuje zákonné předpoklady a limity pro zvýšení nájemného, včetně požadavků na formu a obsah takového návrhu. Dále vysvětluje postupy pro případ nesouhlasu nájemce a roli soudu při určování nového nájemného v soudním řízení. Část článku je rovněž věnována speciálním situacím, jako jsou stavební úpravy bytu nebo byty s původně regulovaným nájemným, které vyžadují zvláštní přístup a hlubší znalost právních předpisů.

Jednostranné zvyšování nájemného u nájmu bytu ze strany pronajímatele je upraveno v ust. § 2249 zák. 89/2012 Sb. občanského zákoníku („**o.z.**“). Stanovuje přesný postup, který musí pronajímatel dodržet, jestliže zamýšlí zvýšit nájemné a s nájemcem nedošlo k dohodě. Ustanovení je dále doplněno nařízením Vlády 453/2013 Sb. („**Nařízení**“), které určuje postup pro zjišťování srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Důvodů, pro které se pronajímatel rozhodne pro zvýšení nájemného, je jistě mnoho, např. inflace, navýšení cen nemovitostí nebo provedení stavebních úprav zhodnocujících byt.

Co však stojí za celým procesem zvýšení, jaká práva a povinnosti má pronajímatel a jaká nájemce?

Zákonné předpoklady a omezení

Pronajímatel si musí hned v úvodu pohlídat, že jsou splněny zákonné předpoklady pro zvýšení, a to:

- **Nájemní smlouva zvyšování nájemného nijak neupravuje ani nevylučuje;**
- **Navýšené nájemné nesmí přesáhnout srovnatelné nájemné obvyklé v dané místě;**
- **Jednostranné zvýšení pouze „jednou za 12 měsíců“ a maximálně o 20 % nájemného v posledních třech letech;**
- **Správné formální a obsahové náležitosti návrhu na jednostranné zvýšení.**

Prvním předpokladem je, že strany si v nájemní smlouvě postup pro pravidelné navyšování nijak neujednaly (nejčastěji bývá každoroční navyšování o inflaci) ani jej nevyloučily. V opačném případě by postup v § 2249 o.z. nebylo možné vůbec použít.

Dále existuje formální postup, který musí pronajímatel při návrhu na zvýšení dodržet a zároveň limity, které nesmějí být překročeny. Zákon stanoví omezení co do výše tak do pravidelnosti zvyšování. Návrh na zvýšení nelze učinit dříve než po uplynutí 12 měsíců od posledního navýšení. Dále je pak navýšení „zastropováno“ dvěma hranicemi.

První hranicí je tzv. **srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě**, které se určuje podle kritérií stanovených v Nařízení. Pro určení obvyklého nájemného je možné nechat pořídit znalecký posudek anebo doložit výši alespoň tří srovnatelných nájemných obvyklých v dané lokalitě. Pro tyto účely stanovuje Nařízení základní charakteristiky bytu, které je třeba při výběru srovnatelných nájmů zohlednit. Jako základní je uvedeno kritérium tzv. srovnatelnosti nájemních vztahů v rozsahu práv a povinností stran (např. délka nájmu, možnost podnájmu či výpovědní doba), a dále obytné hodnoty

bytu. Při srovnání se naopak neužijí byty, jejichž účel je odlišný, např. služební byty či nebytové prostory, byty ke krátkodobému pronájmu.

Druhou hranicí pro výši samotného navýšení nájmu je **zákonem stanovených 20 % nájemného**, o nichž lze nájemné maximálně zvýšit, a to celkově za dobu posledních třech let. Účelem tohoto pravidla je předejít situacím, ve kterých by pronajímatelé lákali potenciální nájemce na nízké nájemné, jež by vzápětí nepřiměřeně navyšovali.[1]

Náležitosti návrhu a přijetí

Po naplnění zákonných předpokladů může pronajímatel přejít k samotnému návrhu na zvýšení nájemného. **Návrh musí být učiněn v písemné formě a musí obsahovat výši nového nájemného a doložení splnění zákonných podmínek pro zvýšení,** např. doložení výše srovnatelného nájemného obvyklého v dané místě, splnění limitů pro navýšení a časového testu 12 měsíců.[2] Sankcí za nedodržení uvedených náležitostí je zdánlivost takového návrhu a následná nemožnost uplatnit návrh u soudu. Stejně jako pro návrh pronajímatele vyžaduje zákon písemnou formu i pro přijetí návrhu nájemcem. Nájemce má pro přijetí návrhu stanovenou dvouměsíční lhůtu počínající doručením návrhu.

Teprve pokud nájemce s návrhem vysloví nesouhlas nebo se ve stanovené lhůtě nevyjádří, může se pronajímatel obrátit na soud s určovací žalobou.[3] **Rovněž se může stát, že nájemce návrh výslovně nepřijme, ale bez dalšího začne počínaje třetím měsícem po doručení návrhu platit zvýšené nájemné** (případně i dříve po doručení). V názoru na to, zda je takto konkludentně přijaté navýšení platné, se dřívější odborná literatura rozcházela.[4] Důvodem bylo nesplnění požadavku písemné formy ze strany nájemce. Vyslovení neplatnosti by se však mohl domáhat pouze pronajímatel, neboť ji svým jednáním nezpůsobil.[5] Konkrétní posouzení přinesl Nejvyšší soud, který takovou formu přijetí návrhu ze strany nájemce uznal za platnou alternativu.[6] Závěry Nejvyššího soudu považujeme za přínosné i z praktické stránky. Soudní řízení by v takovém případě neplnilo svůj účel, když nájemce se zvýšením nájemného de facto souhlasil (byť v jiné než v zákonem požadované formě) a mezi stranami tak spor o výši nájemného není.

K podání žaloby má pronajímatel lhůtu v délce tří měsíců. **Soud poté svým konstitutivním rozhodnutím určí zvýšení nájemného s účinky ke dni podání žaloby. Nájemce je pak povinen doplatit veškeré nájemné, které pronajímateli od podání žaloby dluží.** Při rozhodování o samotném zvýšení je soud, stejně jako pronajímatel, limitován nájemným v místě a čase obvyklým.

Uvedený postup se uplatní i v případě návrhu nájemce na snížení nájemného, což se však v praxi neděje příliš často.

Jako užitečný nástroj při stanovování nájemného či ověření, zda navýšení nepřiměřeně nepřesahuje cenovou hladinu nájmů v daném místě, může sloužit interaktivní cenová mapa vytvořená Ministerstvem financí.[7] V žádném případě se však nejedná o závazný podklad, ze kterého by měl vycházet pronajímatel při přípravě návrhu ani soud při stanovení obvyklého nájemného. Jedná se o čistě statistický přehled aktuální situace na realitním trhu s byty.

Zvýšení nájemného v důsledku stavebních úprav

Mimo nárůst cen nájemného mohou být dalším důvodem pro zvýšení nájemného stavební úpravy pronajímatele a zhodnocení bytu. **Pokud takové úpravy trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu nebo mají za následek trvalé úspory energií**, může se pronajímatel

dohodnout s nájemci na zvýšení nájemného, avšak pouze do výše 10 % z účelně vynaložených nákladů. Návrh musí opět splňovat zákonné náležitosti, jinak se k němu nepřihlíží. Pokud zvýšení nájemného odsouhlasí nájemci 2/3 bytů v domě, platí zvýšení pro všechny nájemce v daném domě.

V případě, že nájemci zvýšení neodsouhlasí, může pronajímatel navrhnout zvýšení i tak, avšak pouze do výše 3,5 % ročně z účelně vynaložených nákladů, přičemž už nemusí prokazovat účelnost vynaložených nákladů.[8]

Pokud však k dohodě s nájemci stanoveným způsobem nedojde, pronajímatel zřejmě nemá právo domáhat se podle uvedeného ustanovení soudního zásahu.[9]

Regulované nájemné a jeho navyšování

Výše nájemného byla z důvodu ochrany nájemců v minulosti často regulovanou cenou, nejvíce pak po roce 1964. Cena nájemného byla regulována vyhláškou až do roku 1994, kdy existovala kogentně stanovená sazba za užívání bytu za 1 m2 pronajatých prostor a další sazby za provozní zařízení a vybavení.[10] Jedinou možností navýšení nájemného byla změna sazeb uvedených v předpise. Po roce 1994 byla regulace cen nájmů postupně omezována až do úplného zrušení cenové regulace. Možnosti jednostranného navyšování cen u nájmů s regulovaným nájemným byly však až do roku 2006 z důvodu chybějících prováděcích předpisů velmi omezené.

Zřejmě i z toho důvodu existuje pro zmíněné nájmy s regulovaným nájemným v o.z. výjimka. Při zvyšování nájemného u nájmů s regulovaným nájemným se neuplatní pravidla a limity pro zvyšování uvedené v § 2249 odst. 1 a 3 o.z. **Pronajímatelé tak nejsou omezeni limitem navýšení max. o 20 % za dobu posledních tří let, ale mohou rovnou navrhnout navýšení do výše obvyklého nájemného.** Zároveň není v návrhu třeba dokládat srovnatelné nájemné. V případě, že není nabídka přijata, soud navýší nájemné na úroveň obvyklého nájemného v souladu s § 2249 odst. 3 o.z.[11] Důvodem je zřejmě snaha, aby i u těchto nájmů bylo možné v krátkém časovém období dosáhnout aktuálních tržních podmínek.

Závěr

Jednostranné zvyšování nebo snižování nájemného bez dohody smluvních stran je možné za splnění zákonem stanovených podmínek. Primárním postupem by v každém případě měla být dohoda nájemce a pronajímatele, která může být uzavřena kdykoli během celého procesu navyšování. Pokud k dohodě nedojde, nastupuje další zákonný postup, jak se může pronajímatel zvýšení nájemného domoci, eventuelně i u soudu. Vzhledem k tomu, že soud je na rozdíl od pronajímatele při rozhodování omezen pouze výší nájemného obvyklého v daném místě a čase, nemusí se nájemcům jejich neochota k dohodě či vyčkávání s odpovědí vyplatit. U nájmů, jejichž cena se delší dobu neměnila, může soudní rozhodnutí znamenat zásadní zvýšení i o desítky procent, a navíc povinnost uhradit veškeré dlužné nájemné od okamžiku podání žaloby a náklady soudního řízení. V tomto případě lze nájemcům určitě doporučit aktivní vyjednávání, eventuelně i dohodu, zejména pokud výše jejich nájemného nedosahuje aktuální tržní úrovně.

JUDr. Martina Benešová

Advokátka

Kryštof Choleva
Paralegal

Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 26/15
110 00 Praha 1

Tel: +420 777 577 562
Email: office@aegislaw.cz

---

[1] Vláda: Důvodová zpráva k zákonu 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

[2] Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1650/2023 ze dne 23. 7. 2024.

[3] JANOUŠKOVÁ, Michaela. § 2249 [Jednostranné zvyšování nájemného, určení výše nájemného soudem, jednostranné snížení nájemného]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024.

[4] (HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. § 2249 [Jednostranné zvyšování nájemného]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 376, marg. č. 20.

[5] Např. JANOUŠKOVÁ, op. cit., marg. č. 7.

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2019, sp. zn. 26 Cdo 4150/2018.

[7] K dispozici >>> zde.

[8] § 2250 o.z.

[9] JANOUŠKOVÁ, op. cit, marg. č. 6..

[10] Vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

[11] § 3072 odst. 2 o.z.

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

Další články:

- Matzner: Diskutujeme ještě o Garančním fondu. Advokáti ho zatím nevzali za svůj
- Osoby blízké a vědomost o úmyslu dlužníka zkrátit věřitele v případě vyvedení majetku do svěřenského fondu
- Soudcovské uvážení při moderaci výše smluvní pokuty ve světle ust. § 142 odst. 3 občanského soudního řádu
- Nealkoholický nápoj neznamená ZERO ALKOHOL, aneb ne všechny nealkoholické nápoje jsou bez alkoholu. Co je nealkoholický nápoj podle zákona?
- Digitální marketing: Rozhodnutí belgického soudu ve věci IAB Europe
- Smlouva o realitním zprostředkování – na co si dát pozor z pohledu realitního makléře
- Byznys a paragrafy, díl 14.: Úmrtí jednatele a společníka jednočlenné společnosti
- Spotřebitelský vztah mezi studentem a soukromou školou – ÚS mění judikaturu
- Arbitráž v e-sportu: cesta k efektivnímu řešení sporů
- Zaměstnanecké dílo a jeho praktické aspekty
- Specifika online mediace