

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

K platnosti souhlasu nájemce se zvýšením nájemného

Právní vztahy založené smlouvou o nájmu bytu jsou pojmově vztahy časově delšími. Současně zde právní úprava plní výraznou sociální úlohu, když je vázaná předně účelem a nikoliv předmětem nájemního vztahu. Tímto účelem je dle § 2235 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), zabezpečení bytových potřeb nájemce, popřípadě členů jeho domácnosti. Projevem této sociální úlohy právní úpravy smlouvy o nájmu bytu je především akcent na ochranu nájemce.[1]

Jednou z důležitých oblastí, do níž zasahuje ochrana nájemce, je i úprava nájemného. Smlouva o nájmu bytu je dle § 2246 OZ smlouvou úplatnou, přičemž autonomie vůle stran a s tím související smluvní svoboda je zde výrazně limitována kogentními ustanoveními. Tyto upravují i zvyšování nájemného, ke kterému může dojít buď ujednáním o zvyšování nájemného dle § 2248 OZ, nebo prostou změnou smlouvy, jež musí mít dle § 2237 OZ ve spojení s § 564 OZ písemnou formu. V případě, že ke zvýšení nájemného nedojde uvedeným postupem, zákon stanoví možnost pronajímatele domáhat se zvýšení nájemného určovací žalobou dle § 2249 odst. 3 OZ. Avšak možnost podání této žaloby je až subsidiární, jelikož právo domáhat se jejím prostřednictvím zvýšení nájemného je vázáno na nepřijetí návrhu na zvýšení nájemného dle § 2249 odst. 1 OZ.

LEGALITÉ LAWYERS

Právní úprava však nedává jednoznačnou odpověď, kdy je tento souhlas nájemce s návrhem pronajímatele dle § 2249 odst. 1 OZ platný. První věta § 2249 odst. 3 OZ stanoví: „*Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo.*“ Věta druhá téhož ustanovení však váže právo na domáhání se zvýšení nájemného na to, že nájemce nesdělí v písemné formě pronajímateli, že souhlasí se zvýšením nájemného ve dvouměsíční lhůtě od dojití návrhu na zvýšení nájemného.

Vyvstává tedy otázka, kdy bude souhlas nájemce platný - může k němu dojít pouhým zaplacením požadovaného nájemného bez toho, aby byl dán v písemné formě (resp. naopak)? Jsou podmínky zaplacení požadovaného nájemného a písemného souhlasu alternativní, nebo kumulativní?

Tuto otázku řešil v nedávně době Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 24. července 2019, č.j. 26 Cdo 4150/2018-95. V projednávané věci se jednalo o to, že pronajímatel zaslal nájemci dopis s návrhem na zvýšení nájemného. Nájemce na dopis sice písemně neodpověděl, začal však navrhované nájemné počínaje třetím měsícem platit. Pronajímatel se i přesto obrátil na soud s určovací žalobou na zvýšení nájemného dle § 2249 odst. 3 OZ. Soud prvního stupně i odvolací soud shodně posoudily, že nejsou dány předpoklady pro vyhovění návrhu, neboť strany se na zvýšení nájemného účinně dohodly, a to s poukazem na to, že nájemce začal zvýšené nájemné pronajímateli platit, a nevyhověly tak návrhu žalobce.

Žalobce se dovoláním obrátil na Nejvyšší soud, neboť se domníval, že zákon stanoví podmínky pro platnost souhlasu se zvýšením nájemného kumulativně.

Nejvyšší soud prostřednictvím uvedeného rozsudku vyjádřil jednoznačný právní názor, že nájemce může vyjádřit souhlas s návrhem dle § 2249 odst. 1 OZ alternativně, a to buď písemným sdělením souhlasu ve dvouměsíční lhůtě od dojití návrhu, nebo zaplacením zvýšeného nájemného počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu.

S námitkou žalobce, že toliko zaplacením zvýšeného nájemného, bez písemného sdělení souhlasu nemůže dojít ke změně smlouvy o nájmu bytu z důvodu obligatorní písemné formy její změny, se Nejvyšší soud vypořádal poměrně překvapivě. Nejvyšší soud zde shledal, že nedodržení obligatorní písemné formy skutečně zakládá neplatnost této smlouvy o navýšení nájemného, avšak s odkazem na § 582 odst. 1 OZ je tato neplatnost toliko neplatností relativní. Tuto relativní neplatnost však nikdo nemůže namítat, neboť požadavek písemné formy smlouvy o nájmu bytu je dle § 586 odst. 1 OZ ve spojení s § 2237 OZ postavený na ochranu nájemce. Ten však námitku neplatnosti nemůže dle § 582 odst. 2 OZ vznést, protože již plnil.

Šimon Seman

[LEGALITÉ advokátní kancelář s.r.o.](#)

Václavská 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 200 700
e-mail: office@legalite.cz

[1] Viz HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 337.

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)

- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)