

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

# Nesprávná výměra podlahové plochy v oznámení o jednostranném zvýšení nájemného z bytu

Jednostranné zvýšení nájemného z bytu pronajímatelem ve smyslu zákona č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, ve znění pozdějších předpisů, bylo možno uplatnit v období, které skončilo dnem 31. prosince 2010. U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, končí období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, dnem 31. prosince 2012. Nadále by změny výše nájemného měly být dosahovány dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem bytu, popř. za ingerence soudu ve smyslu ust. § 696 občanského zákoníku, kdy soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé, jestliže se na něm obě strany nedokázaly dohodnout mimosoudně. Nejvyšší soud ČR řešil ve své rozhodovací praxi významné a zajímavé otázky týkající se dosavadního jednostranného zvyšování nájemného. [1],[2]

V případě řešeném Nejvyšším soudem ČR pod sp. zn. 26 Cdo 2305/2011 a uzavřeném rozsudkem ze dne 17. 9. 2012, soud prvního stupně svým rozsudkem určil, že je neplatné oznámení o jednostranném zvýšení nájemného z bytu. Žalobkyni, jež je spolu se druhým žalobcem společnou nájemkyní bytu, bylo dne 26. 9. 2006 doručeno oznámení žalovaného (pronajímatele bytu) o jednostranném zvýšení nájemného, včetně přílohy obsahující identifikaci bytu, v němž prostřednictvím svého zástupce uvedl, že počínaje dnem 1. 1. 2007 se na základě příslušných ustanovení zákona č. [107/2006](#) Sb., zvyšuje měsíční nájemné na 32,30 Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, která činí 139,6 m<sup>2</sup>, tj. celkem na 4.509,08 Kč. Ze znaleckého posudku soudního znalce však soud zjistil, že celková plocha místností v předmětném bytě činí 127,93 m<sup>2</sup>. Na tomto skutkovém základě soud prvního stupně především dovedl, že jelikož žalovaný vycházel při výpočtu nájemného z nesprávného údaje o podlahové ploše bytu, způsobuje tato skutečnost sama o sobě nesprávnost výpočtu zvýšení nájemného jako celku, neboť je v rozporu s ust. § 3 odst. 3 zákona č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Uzavřel tedy, že oznámení tak bylo v rozporu se zákonem, a žalobě na určení neplatnosti oznámení o jednostranném zvýšení nájemného vyhověl.

K odvolání žalovaného soud odvolací rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Zaujal názor, že cílem úpravy obsažené v uvedeném zákoně je, aby si nájemce - z důvodů zde rozvedených - mohl přezkontrolovat správnost zvýšení nájemného. Z ust. § 3 odst. 5 zákona č. [107/2006](#) Sb. vyplývá pro pronajímatele povinnost zdůvodnit zvýšení tak, aby z něj bylo zřejmé, že byla stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku nájemného. Této povinnosti nelze dostát, pokud jeden z předpokladů řádného stanovení výše nájemného, tj. podlahová výměra místnosti bytu, vyjádřená v ust. § 3 odst. 3 uvedeného zákona počtem metrů čtverečných, není správný. Bylo-li tedy v dané věci oznámení založeno na nesprávné výměře podlahové plochy bytu, nezbytné k řádnému stanovení výše nájemného, nemělo všechny podstatné zákonné náležitosti a je tak neplatné.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, které bylo zamítnuto.

## **Právní úprava a závěry Nejvyššího soudu ČR**

Podle ust. § 3 odst. 5 věty první zákona č. [107/2006](#) Sb. oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného.

Způsob výpočtu cílových hodnot měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného je uveden v příloze k tomuto zákonu.

Z koncepce zákona č. [107/2006](#) Sb. vyplývá, že výchozí konstantou pro určení zvýšeného měsíčního nájemného je cena nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy (konkrétního) bytu, jež se určí postupem v zákoně a v příloze uvedeným. Dalším rozhodným údajem, od něhož se odvíjí celková částka zvýšeného měsíčního nájemného z bytu, je jeho podlahová plocha, s níž citovaný zákon počítá (srovnej definici obsaženou v ust. § 2 písm. d/, § 3, § 4, příloha).

Z uvedeného logicky vyplývá, že z odůvodnění oznámení o zvýšení nájemného musí dostatečně určitě vyplývat, jaká je podlahová plocha bytu, z níž pronajímatel při stanovení zvýšeného nájemného vycházel. Tento údaj je významný i pro nájemce, neboť bez něj si nemůže ověřit správnost zvýšení nájemného a v závislosti na tom zvážit podání žaloby na neplatnost oznámení o zvýšení nájemného. V případné žalobě na neplatnost zvýšení nájemného musí nájemce uvést skutečnosti, o něž opírá tvrzení o neplatnosti oznámení pronajímatele; jinak nedostojí požadavku na vylíčení rozhodujících skutečností.

Předpokladem řádného stanovení zvýšeného měsíčního nájemného je nutně správnost všech údajů, jež jsou pro jeho stanovení významné; to se týká i údaje o podlahové ploše bytu. Není-li tomu tak, tj. je-li založeno na nesprávné výměře podlahové plochy bytu, nemůže být správné ani zvýšení měsíčního nájemného. Oznámení pronajímatele tak odporuje zákonu a je neplatné, jak správně dovodil odvolací soud.

## **Richard W. Fetter**

[1] Viz např. - dostupne na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[2] Dále kupř. ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2171/2009, ze dne 10. 3. 2011, Nejvyšší soud ČR uzavřel: „Lhůta k podání žaloby na určení neplatnosti jednostranného zvýšení nájemného podle ust. § 3 odst. 6 zákona č. [107/2006](#) Sb. je lhůtou hmotněprávní a prekluzivní (propadnou). Nejdříve uplynutím uvedené lhůty vzniká nájemci povinnost platit zvýšené nájemné; nájemce (pokud se zvýšením nájemného nesouhlasí) může v této lhůtě podat žalobu na neplatnost jednostranného zvýšení nájemného. Jediným způsobem, jak lze zabránit vzniku povinnosti platit zvýšené nájemné, je podání žaloby v zákonné lhůtě; jejím marným uplynutím pak již nájemci vzniká (ze zákona) povinnost platit zvýšené nájemné. Je-li žaloba na neplatnost jednostranného zvýšení nájemného podána po uplynutí prekluzivní lhůty, soud ji musí již z tohoto důvodu zamítnout (neboť právo domáhat se neplatnosti zvýšení nájemného zaniklo prekluzí) a nemůže tudíž věcně přezkoumávat platnost oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného.“

## Další články:

- [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](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)