4. 3. 2015

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

Nová právní úprava zvyšování nájemného u nájmu bytu

Nájem bytu patří mezi často užívané instituty soukromého práva. Vzhledem k tomu přistoupil zákonodárce při jeho nové úpravě k vymezení určitých limitů z důvodu ochrany nájemce jako slabší smluvní strany. Ke konkrétním projevům této ochrany patří zákonná úprava zvyšování nájemného, která se liší oproti předchozí právní úpravě, jež si vystačila s pouhou proklamací v § 685 odst. 3 obč. zák.: „Nájem bytu je chráněn."

Nejjednodušší řešení této problematiky přináší § 2248 o. z., jež stanovuje, že strany nájemní smlouvy si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného. Citované ustanovení omezuje pronajímatele ve zvyšování nájemného z hlediska časového, kdy zvýšení umožňuje nejvýše jednou ročně.

Nicméně v rozporu s § 2235 o. z., který zakotvuje relativní kogentnost úpravy nájmu bytu ve prospěch nájemce, není ani ujednání o tom, že se nájemné nebude zvyšovat vůbec.

Níže rozebereme dva konkrétní způsoby zvyšování nájemného, jež dává občanský zákoník k dispozici.

Jednostranné zvyšování

V případě, že nájemní smlouva ohledně zvyšování nájemného mlčí, umožňuje občanský zákoník pronajímateli, jak zvýšení dosáhnout i jednostranně[1]. I přestože jde o zvyšování jednostranné, alespoň v první fázi může tento proces nájemce svým souhlasem ovlivnit. Pokud však nájemce návrh nepřijme, může se pak pronajímatel obrátit s návrhem na zvýšení na soud. Podmínky pro soudní řešení zvýšení rozebereme dále.

První fáze tedy závisí na dohodě. Zákon pronajímatele určitým způsobem omezuje, a to především z pohledu časového a také co do výše, do jaké lze zvýšení navrhnout. Návrh nelze učinit nájemci dříve než po uplynutí dvanácti měsíců od posledního zvýšení. Pokud by přesto pronajímatel návrh předložil, byl by stižen zdánlivostí, stejně jako návrh neobsahující novou výši nájemného, nebo nedokládající splnění podmínek pro zvýšení. Navrhované zvýšení nesmí přesáhnout spolu s dalšími zvýšeními učiněnými v posledních třech letech dvacet procent a zároveň nesmí překročit obvyklé nájemné za srovnatelných podmínek v daném místě. Zákon stanovuje pro tento návrh konkrétní formu, musí být učiněn písemně a nájemci musí být doručen.

V případě, že však nájemce ve dvouměsíční lhůtě nevyjádří v písemné formě souhlas, pronajímatel má tříměsíční promlčecí lhůtu k tomu, aby se s návrhem na zvýšení obrátil na soud. Nájemce by si nicméně měl neudělení souhlasu dobře rozmyslet. Pro soud totiž neplatí dvacetiprocentní hranice zvýšení za poslední tři roky, ale nájemné může zvýšit až do míry obvyklé v daném místě a čase.

Vše výše zmíněné platí i v případě, že nájemce navrhne snížení nájemného.

Zlepšení užitné hodnoty bytu

Dalším případem, kdy je pronajímatel ze zákona oprávněn zvyšovat nájemné, je situace, kdy

pronajímatel provede stavební úpravy v domě nebo bytě. Nejde o všechny stavební úpravy, ale § 2250 o. z. hovoří o úpravách, které zvyšují užitnou hodnotu pronajatého bytu popř. celkové podmínky bydlení v domě anebo úpravách majících za následek trvalé úspory energií nebo vody. I tento způsob zvyšování nájemného má dvě fáze, a to dohodu a fázi před soudem.

V případě provedení výše zmíněných stavebních úprav má pronajímatel právo navrhnout nájemcům domu (bytu) zvýšení nájemného až o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Toto si lze demonstrovat na jednoduchém příkladu. Řekněme, že pronajímatel je vlastníkem domu s pěti pronajatými byty. Pronajímatel provede úpravu zateplení v hodnotě 500.000,-. Deset procent z této částky je 50.000,-, na jeden byt tak ročně připadá 10.000,-. Pronajímatel tak může měsíčně každému bytu po dohodě zvýšit nájemné maximálně o 833,-. Ke zvýšení postačí, pokud souhlasí nájemci dvou třetin bytů v domě. Pak zvýšení platí pro všechny nájemce.

Pokud však k dohodě nedojde, může se pronajímatel, stejně jako u jednostranného zvyšování, s návrhem obrátit na soud. Soud však může zvýšit nájemné pouze o tři a půl procenta z vynaložených nákladů ročně. Pronajímateli zde navíc svědčí vyvratitelná právní domněnka účelnosti těchto nákladů. Když bychom toto zvýšení vztáhli na výše zmíněný příklad, celkové roční zvýšení by mohlo být 17.500,-, čímž na jeden byt připadá 3.500,-, resp. 291,- měsíčně. Zákon stejně jako v případě jednostranného zvyšování postihuje zdánlivostí návrh, který neobsahuje výši nového nájemného, nebo nedokládá splnění podmínek pro zvýšení.

I přesto, že občanský zákoník upravuje dva konkrétní postupy zvyšování nájemného, nejjednodušší však vždy bude dohoda. Nicméně pokud k ní nedojde, chrání občanský zákoník nájemce dostatečným způsobem a na druhou stranu umožňuje pronajímateli zvýšit nájemné.

Tomáš Rozsypal,
student 3. ročníku Právnické fakulty Univerzity Palackého v Olomouci
e-mail: rozsypal9@yahoo.com

---
[1] např. i komentář od C.H.Beck hovoří o jednostranném zvyšování

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

Další články:

- Byznys a paragrafy, díl 17.: Přístup do datové schránky právnické osoby při úmrtí jednatele
- Realitní obchod, provize zprostředkovatele a právní důsledky odstoupení od kupní smlouvy
- Limity nároku poškozeného na náhradu nákladů za nájem náhradního vozidla

- Druhá vlna povinností dle AI Aktu
- Smlouva uzavřená mezi studentem a soukromou vysokou školou jako smlouva spotřebitelská – nález Ústavního soudu ze dne 5. února 2025, sp. zn. IV. ÚS 2093/24
- Specifika výpovědi podnájemní smlouvy bytu optikou judikatury Nejvyššího soudu
- Kyberbezpečnost v civilním letectví a její právní rámec
- Pokračování ságy Semenya: Podle ESLP Švýcarsko porušilo právo sportovkyně na spravedlivý proces
- Jak vytrénovat umělou inteligenci na veřejně dostupných datech? 1. díl: GDPR, anonymita a odpovědnost uživatele
- GDPR 2.0: Jednodušší regulace pro odvážnou a konkurenceschopnou Evropu?
- Praktické dopady tzv. flexi novely zákoníku práce na běh a délku výpovědní doby