

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

## Potřebná forma souhlasu nájemce bytu s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného

Je zaplacení - pronajímatelem navrženého - zvýšeného nájemného z bytu ze strany nájemce dostatečným souhlasem s valorizací nájemného, anebo je nutno si na místo absentujícího explicitního písemného souhlasu nájemce vynutit soudní rozhodnutí určující novou výši nájemného?

Pronajímatelé bytu se žalobou - v případě, který dospěl až k Nejvyššímu soudu ČR, jenž se jím zabýval pod sp. zn. 26 Cdo 4150/2018, domáhali, aby soud vydal rozsudek, kterým bude určeno zvýšené nájemné z bytu, který pronajímají žalované nájemkyni. Nejprve pronajímatelé dopisem ze dne 9. 3. 2017, doručeným dne 20. 3. 2017, žalované nájemkyni navrhli zvýšení stávajícího nájemného o 20 % (z částky 7.500 Kč na částku 9.000 Kč měsíčně) s tím, že bude-li souhlasit s navrhovaným zvýšením nájemného, aby jim začala počínaje třetím měsícem po dojití návrhu platit navržené zvýšené nájemné a písemně jim sdělila do dvou měsíců, že se zvýšením nájemného souhlasí. Nájemkyně písemný souhlas se zvýšením nájemného neposlala, a tak se pronajímatelé domáhali toho, aby o výši nájemného rozhodl soud.

Zde bude na místě uvést právní úpravu: Podle ust. § 2249 odst. 1 věty první občanského zákoníku (o. z.) totiž, neujedná-li si strany nájemní smlouvy 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.** Podle ust. § 2249 odst. 3 věty druhé o. z. pak platí, že **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.**

**Nájemkyně neodsouhlasila zvýšení nájemného, ale zaplatila pronajímatelem navrženou výši**

Soud prvního stupně žalobu zamítl, protože žalovaná nájemkyně počínaje třetím kalendářním měsícem po doručení návrhu (červnem 2017) začala zvýšené nájemné platit, i když souhlas se zvýšením nájemného ve lhůtě dvou měsíců pronajímatelům písemně nezaslala, učinila tak teprve v průběhu soudního řízení (dopisem ze dne 6. 10. 2017). Soud prvního stupně s odkazem na ust. § 2249 o. z. uzavřel, že se strany nájemní smlouvy účinně dohodly na zvýšení nájemného, neboť žalovaná nájemkyně zvýšené nájemné začala počínaje třetím měsícem platit a činí tak i nadále, přičemž žalobci - pronajímatelé zvýšené nájemné přijímají, a že žalobu na určení výše nájemného soudem je možno podat pouze v případě, kdy nájemce nezačne platit zvýšené nájemné, popřípadě jej začne platit opožděně. - Zde znovu připomeňme právní úpravu, a to, že podle ust. § 2249 odst. 3 věty první o. z. platí, že souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo.

Odvolací soud se, pokud jde o meritorní řešení věci, ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že se účastníci (nájemní smlouvy) na zvýšení nájemného dohodli způsobem předvídaným v ust. § 2249 odst. 3 o. z., jestliže žalovaná nájemkyně akceptovala návrh žalobců - pronajímatelů a počínaje třetím kalendářním měsícem po jeho doručení začala platit zvýšené nájemné. Za neopodstatněné pokládal

námítky žalobců - pronajímatelů o relativní neplatnosti uzavřené dohody o zvýšení nájemného pro nedostatek písemné formy stanovené zákonem s odůvodněním, že požadavek písemné formy je stanoven k ochraně nájemce, a tudíž pouze on se může z tohoto důvodu dovolávat neplatnosti smlouvy o nájmu (ust. § 586 odst. 1 ve spojení s § 2237 věta za středníkem o. z.), a že navíc platí, že vyžadují-li formu určitého právního jednání ustanovení části čtvrté občanského zákoníku (v níž je upravena i smlouva o nájmu bytu), lze namítat neplatnost jeho formy jen v případě, jestliže již nebylo plněno (§ 582 odst. 2 o. z.).

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci - pronajímatelé dovolání k Nejvyššímu soudu. Pronajímatelé nesouhlasili se závěrem soudů obou (nižších) stupňů, že pro splnění zákonem stanovených podmínek pro souhlas nájemce se zvýšením nájemného podle ust. § 2249 odst. 3 o. z. postačí, jestliže nájemce zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné v navržené výši, neboť podmínky pro souhlas uvedené v zákoně obsahují též jeho povinnost do dvou měsíců od dojití návrhu pronajímateli v písemné podobě sdělit, že se zvýšením nájemného souhlasí. (Domnívali se, že nižší soudy zcela pominuly skutečnost, že se ve smyslu ust. § 2249 odst. 3 o. z. jedná o dvě kumulativní podmínky platnosti zvýšení nájemného.) Dovolávající se pronajímatelé zpochybnili i závěr odvolacího soudu, že požadavek písemné formy je stanoven k ochraně nájemce, a tudíž pouze nájemce se může dovolávat neplatnosti smlouvy o nájmu pro nedostatek formy, s tím, že požadavek písemné formy přijetí dohody o zvýšení nájemného je zakotven také k ochraně pronajímatele. Navíc nájemkyně zaslala pronajímatelům 4. 4. 2017 návrh na snížení nájemného, z čehož pronajímatelé dovozovali, že návrhem žalované nájemkyně na snížení nájemného ze dne 4. 4. 2017 byla tato nabídka žalobců - pronajímatelů protinávrhem odmítnuta, a tedy zanikla.

### **Alternativní forma souhlasu nájemce se zvýšením nájemného navrženým pronajímatelem**

Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 4150/2018, ze dne 24. 7. 2019, připomenul, že nájemci vznikne povinnost platit vyšší nájemné až po pravomocném rozhodnutí soudu o zvýšení nájemného, byť s účinky od podání žaloby, což zákonem soudem výslovně (ust. § 2249 odst. 3 poslední[1] - třetí věta o. z.) umožňuje. Návrh pronajímatele na zvýšení nájemného podle ust. § 2249 odst. 1 o. z. je návrhem na změnu smlouvy o nájmu bytu, pro který stanoví zákon (stejně jako pro nájemní smlouvu v ust. § 2237 o. z.) písemnou formu. Ust. § 2249 odst. 3 o. z. pak zakotvuje dva způsoby, jakým by měl nájemce vyjádřit svůj souhlas s návrhem na zvýšení nájemného. Primárně (ust. § 2249 odst. 3 věta první o. z.) vychází z toho, že souhlas nájemce se zvýšením nájemného je dán tím, že zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné. Dále by měl pronajímateli ve lhůtě dvou měsíců po dojití návrhu písemně sdělit, že se zvýšením nájemného souhlasí. **Nájemce může vyjádřit souhlas s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného učiněným podle ust. § 2249 odst. 1 o. z. alternativně, a to buď tím, že po dojití návrhu ve lhůtě dvou měsíců mu písemně sdělí, že se zvýšením nájemného souhlasí, nebo tím, že zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem zvýšené nájemné. Dojde-li jednou z těchto dvou možností k přijetí návrhu na zvýšení nájemného a tím i k uzavření dohody ohledně nové výše nájemného, zaniká právo pronajímatele podat žalobu na určení jeho výše soudem.** - Tento závěr pro danou věc znamená, že žalovaná nájemkyně tím, že počínaje třetím měsícem po dojití návrhu zaplatila zvýšené nájemné, přijala návrh pronajímatelů na zvýšení nájemného. Uvedený závěr je praktický i pro opačnou situaci, kdy nájemce sice pronajímateli ve lhůtě dvou měsíců sdělí, že se zvýšením nájemného souhlasí, ale počínaje třetím měsícem zvýšené nájemné platit nezačne. I v takovém případě je třeba mít dohodu o změně výše nájemného za uzavřenou, neboť znění ust. § 2249 odst. 3 o. z. pronajímateli podat žalobu na určení nájemného, obdrží-li písemný souhlas nájemce s jeho zvýšením, ani neumožňuje.

### **Konkludentní souhlas s valorizací nájemného v podobě zaplacení zvýšené částky postačuje**

**Přijme-li nájemce návrh na zvýšení nájemného tím, že zaplatí počínaje třetím kalendářním**

měsícem po jeho dojití zvýšené nájemné, nebyla dodržena písemná forma změny smlouvy o nájmu bytu, což má za následek její relativní neplatnost. Tuto relativní neplatnost však nemůže nikdo namítat, neboť požadavek písemné formy smlouvy o nájmu bytu (včetně její změny) je stanoven na ochranu nájemce (ust. § 586 odst. 1 ve spojení s UST. § 2237 o. z.), ale ani ten nemůže tuto námitku vznést, jestliže již začal plnit (ust. § 582 odst. 2 o. z.), vyložil Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 4150/2018, ze dne 24. 7. 2019.

Terezie Nývltová Vojáčková

---

[1] Nejvyšší soud v příslušném rozhodnutí neobvykle uvádí, že jde o větu poslední, nikoliv její pořadí (od začátku) ustanovení.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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](#)