25. 9. 2019

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

Sjednaná inflační doložka zásadně vylučuje zvyšování nájemného z bytu soudní cestou postupem dle § 2249 o. z.

Podle ust. § 2249 o. z., se může pronajímatel domáhat zvýšení nájemného soudem, avšak jen tehdy, jestliže se s nájemcem nedohodl o změnách nájemného jinak, a proto právo domáhat se zvýšení nájemného soudní cestou pronajímateli nenáleží mj. i v případě, kdy je mezi stranami sjednána inflační doložka.

Pronajímatel může podle ust. § 2249 odst. 1 občanského zákoníku (o. z.) písemnou formou 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, a to za předpokladu, že mezi stranami nájemní smlouvy není ujednáno zvyšování nájemného, nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně. (Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí ve smyslu ust. § 2249 odst. 3 o. z., počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. 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; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.) **Podle ust. § 2249 o. z., se tedy může pronajímatel domáhat zvýšení (snížení) nájemného soudem, jde však o dispozitivní úpravu, která se použije jen tehdy, jestliže se strany nedohodly o změnách nájemného jinak.**

Ujednání účastníků, že nájemné se bude zvyšovat o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem (tzv. „inflační doložka“) je typickou (a v praxi často využívanou) dohodou o možné změně nájemného jednostranným jednáním pronajímatele s tím, že je jen na něm, zda této možnosti využije a nájemné v tomto rozsahu zvýší. Dohodou o zvyšování nájemného je inflační doložka bez ohledu na to, jaký interval si účastníci sjednali pro její uplatňování, vyložil Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. sp. zn. 26 Cdo 1670/2018, ze dne 22. 5. 2019.

I za účinnosti právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 (obč. zák.) se pronajímatel mohl s nájemcem dohodnout na způsobu zvyšování nájemného a za takovou dohodu byla považována i inflační doložka. Uzavřenou inflační doložku je proto třeba považovat za dohodu o zvyšování nájemného, byť byla uzavřena za účinnosti obč. zák. (ust. § 3074 odst. 1 o. z.). Neplatnost této dohody nemůže způsobit jen skutečnost, že umožňuje pronajímateli zvýšit nájemné pouze jednou za 3 roky, dodal Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1670/2018, ze dne 22. 5. 2019, když posuzoval případ, kdy se pronajímatel (neúspěšně) domáhal zvýšení nájemného postupem podle ust. 2249 o. z., ačkoliv nájemné bylo sjednáno smluvní, neregulované, s tím, že „pronajímatel je oprávněn jednou za 3 roky nájemné zvýšit o tolik, kolik činí roční míra inflace za uplynulý kalendářní rok“. *(Ještě neobvyklejší než valorizace nájemného jednou za 3 roky se však v daném případě jeví jeho valorizace o roční míru inflace za uplynulý kalendářní rok a nikoliv za 3 roky resp. za dobu od jeho poslední valorizace…, toto ujednání však soud nehodnotil.)* **Lze tedy shrnout závěry Nejvyššího soudu tak, že domáhat se zvýšení nájemného pronajímateli nenáleží mj. i v případě, kdy si účastníci nájemní**

smlouvy inflační doložkou (ať již uzavřenou za účinnosti obč. zák. či po 1. 1. 2014 za účinnosti o. z.) sjednali podmínky, za nichž bude výše nájemného za trvání nájemního vztahu měněna.

Podstatná změna okolností představující nespravedlivé uspořádání poměrů

Nejvyšší soud již v poměrech právní úpravy zvyšování nájemného za účinnosti obč. zák. zdůraznil (rozsudek sp. zn. 26 Cdo 4600/2016), že i když je třeba dbát na smluvní volnost stran a strany by měly uzavřenou dohodu o způsobu zvyšování nájemného respektovat i v případě, že se po uzavření smlouvy změnily okolnosti do té míry, že se sjednaný způsob stal pro některou z nich méně výhodný, nelze vyloučit, že oproti stavu, z něhož strany vycházely při uzavírání smlouvy, dojde k tak podstatné změně okolností (kterou nemohly strany předpokládat), že jejím důsledkem bude hrubý nepoměr v jejich právech a povinnostech. Jestliže by došlo k takovéto podstatné změně poměrů mající za následek zjevně nespravedlivé uspořádání vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem ohledně výše nájemného, musela by být obnovena jejich rovnováha. **Pronajímatel, který bude mít za to, že s ohledem na výjimečné okolnosti, není na místě respektovat dohodu, jenž uzavřel s nájemcem o zvyšování nájemného, bude postupovat podle ust. § 2249 odst. 1 a 3 o. z., a výjimečně – i když si původně ujednali jinak – navrhne nájemci zvýšení nájemného postupem podle ust. § 2249 odst. 1 o. z. Zašle mu písemný návrh, v němž navrhne nájemci zvýšení nájemného, navržené zvýšení nesmí být vyšší než obvyklé nájemné v daném místě a zároveň nepřesáhne zde stanovený limit, vysvětlí, proč zvýšení nevychází z uzavřené dohody, objasní tedy důvody zvlášť hrubého nepoměru, který v právech a povinnostech stran vznikl (odůvodní splnění podmínek pro novou úpravu nájemného). Jestliže nájemce nebude s návrhem souhlasit (písemně, do dvou měsíců) může se pronajímatel domáhat určení nové výše nájemného u soudu (ust. § 2249 odst. 3 o. z.).**

Dojde-li tedy k podstatné změně okolností, s níž nemohly strany při uzavírání dohody o zvyšování nájemného (popř. dohody, kterou zvyšování nájemného vyloučily) rozumně počítat, a tato změna poměrů má za následek, že práva a povinnosti stran nájemní smlouvy (výše nájemného) již zjevně neodpovídají spravedlivému uspořádání, nemusí pronajímatel vyvolat jednání s nájemcem o uzavření nové dohody o zvyšování (ust. § 1765 odst. 1 o. z.), ani nemusí právo na obnovení jednání o smlouvě uplatnit ve lhůtě stanovené ust. v § 1766 odst. 2 o. z., ale může při určení nové výše nájemného postupovat podle § 2249 o. z.

Za změnu závažnou, s níž nemohly strany při sjednávání způsobu zvyšování nájemného rozumně počítat, však nelze považovat změnu výše nájemného způsobenou běžným vývojem ekonomiky a trhu. Na závažnost změn a zjevně nespravedlivé uspořádání vztahů mezi stranami nájemní smlouvy nelze usuzovat ani ze skutečnosti, že výše nájemného, které by mohlo být dosaženo podle dohody uzavřené mezi účastníky, nedosahuje výše, která je obvyklá v daném místě a čase. Soud při úvaze, zda je na místě prolomení zásady pacta sunt servanda, musí vždy pečlivě zohlednit a zvážit všechny okolnosti jak na straně pronajímatele, tak na straně nájemce a vycházet přitom z konkrétních zjištění.

Terezie Nývltová Vojáčková

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

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026