10. 6. 2021

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

# Valorizace nájemného (nejen) za byt zvláštního určení prostřednictvím rozhodnutí soudu

Na pozadí soudně řešeného případu, a to sporu o zvýšení nájemného, posuzovaného i Nejvyšším soudem, připomeneme zákonná pravidla pro valorizaci nájemného z bytu, jak běžného, tak i specifika pro byt zvláštního určení, o nějž šlo v předmětném případě, která potvrdil NS.

**Dohoda, valorizační (inflační) doložka**

I v případě zvyšování nájemného z bytů zvláštního určení se uplatní především dohoda účastníků nájemního poměru anebo obecně platné valorizační mechanismy upravené občanským zákoníkem (o. z.). Tedy ve smyslu ust. § 2248 o. z., podle něhož si mohou strany ujednat každoroční zvyšování nájemného, kupř. inflační doložka, nebo ve smyslu ust. § 2249 o. z. valorizace prostřednictvím návrhu pronajímatele na zvýšení nájemného za podmínek zákonem předvídaných.[1] [2]

**Valorizace prostřednictvím návrhu pronajímatele za zákonných podmínek**

Postup dle ust. 2249 o. z. se uplatní, neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně. Pak 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. (K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.) Pronajímatel je tedy ust. § 2249 odst. 1 o. z. omezen, a to jak z pohledu časového čili v tom ohledu, jak často může relevantně, aby tak učinil s příslušnými právními účinky, zvýšení nájemného navrhnout, jakož i časově, tedy do jaké míry může zvýšení navrhnout, pakliže se ho při nesouhlasu nájemce chce následně domoci soudní cestou. (Nájemné lze za uvedených podmínek (nedohodnou-li se účastníci nájemního poměru na něčem jiném) zvyšovat pouze o 20 % v souhrnu za tři roky. Pronajímatel může navrhnout a nájemce může přijmout i navýšení vyšší, ale pakliže ho nájemce nepřijme, musí pronajímatel, aby se mohl alespoň nějakého navýšení domoci soudní cestou, navrhnout zvýšení odpovídající uvedeným limitům.)

**Když nájemce s navýšením nájemného souhlasí**

- Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo (ust. § 2249 odst. 3 věty první o. z.).

**Když nájemce s valorizací nájemného nesouhlasí, před čímž je třeba varovat**

- Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo (a právě především toto jsou ony právní účinky prvotního návrhu pronajímatele na zvýšení nájemného, které máme na mysli) navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud (ust. § 2249 odst. 3 věty druhé o. z.). Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá (a to zpětně) s

účinky ode dne podání návrhu soudu (ust. § 2249 odst. 3 věty třetí o. z.).[3]

Podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě stanoví prováděcí předpis (ust. § 2249 odst. 2), kterým je nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

**Výjimka pro navýšení dosud regulovaného nájemného určeného dříve podle právního předpisu**

Pro úplnost ještě připomeňme ust. § 3074 odst. 2 o. z., podle něhož se ust. § 2249 odst. 1 o. z. nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného; ust. § 2249 odst. 3 se použije obdobně. V případě dosud přetrvávajícího regulovaného nájemného tak není pronajímatel omezován limity vyplývajícími z ust. § 2249 odst. 1 o. z., neboť se v dané situaci neuplatní. Má tedy možnost navrhovat  nájemné rovnou na míru obvyklou.

**Základní pravidla prováděcího předpisu k určení srovnatelného nájemného**

Podle ust. § 2 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., se rozumí srovnatelným nájemným nájemné placené v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného. Podle ust. § 2 písm. b) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., se rozumí srovnatelným nájemným obvyklým v daném místě souhrnná veličina srovnatelných nájemných. Podle ust. § 3 odst. 1 písm. b) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., se srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě pro konkrétní byt stanoví na základě prokazatelného doložení nejméně 3 srovnatelných nájemných.[4]

**Sporný případ nízkého nájemného v hlavním městě Praze**

V Praze v městském bytě (zvláštního určení) platil dosud nájemce nájem jen vc výši 37,07 Kč/m2. Není tedy divu, že pronajímatel (Hlavní město Praha) usiloval o zvýšení nájemného, které řešil soud. Nájemce totiž opakovaně odmítl uzavřít dodatek k nájemní smlouvě, kterým by došlo ke zvýšení nájemného na 70 Kč/m2. Jelikož zvýšení nájemného nebylo nájemcem akceptováno, byl pronajímatel oprávněn navrhnout, aby výši obvyklého nájemného určil soud s účinky od podání návrhu (ust. § 2249 odst. 3 zákona o. z.), konstatuje ve svém rozsudku spis. zn. 26 Cdo 1978/2020, ze dne 9. 2. 2021.[5]

Pronajímatel si nechal pro účely soudního řízení zpracovat znalecký posudek a z něho vyplynulo, že tržní nájemné pro daný byt činí 180 Kč/m2. Soud nájemné zvýšil na 70 Kč za metr čtvereční. To ale pronajímateli nestačilo,[6] tak se proti rozhodnutí soudu prvního stupně odvolal, ale odvolací soud výši nájemného nezměnil. Šlo totiž o byt zvláštního určení.

**Co je byt zvláštního určení**

Definice bytů zvláštního určení je obsažena v ust.  § 2300 odst. 1 o. z., podle něhož se jedná o byty určené pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byty v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo o byty s pečovatelskou službou. Pro vznik i skončení nájmu stanoví zákon zvláštní podmínky. Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce (ust. § 2300 odst. 2 o. z.) a vypovědět ji může pouze s jeho souhlasem, přechod nájmu bytu je v případě smrti nájemce výrazně omezen (ust. § 2301 o. z.). (Podle ust. § 3075 o. z. byl-li přede dnem nabytí účinnosti o. z. (t.j. 1. 1. 2014) zřízen byt zvláštního určení ze státních prostředků nebo přispěl-li stát na jeho zřízení, lze uzavřít smlouvu o nájmu tohoto bytu jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností a nájem lze vypovědět jen s předchozím souhlasem tohoto úřadu (což je i daný případ). Uvedená omezení v praxi vedou k tomu, že majoritním pronajímatelem těchto bytů

jsou obce v rámci své sociální politiky.)

Usnesením Rady hlavního města Prahy č. 80 ze dne 22. 1. 2013, kterým byl schválen postup při stanovení smluvního nájemného v bytech v majetku hlavního města Prahy nesvěřeném Statutem hlavního města Prahy městským částem, bylo v případě bytů zvláštního určení stanoveno smluvní nájemné částkou 70 Kč/m2, což bylo zajisté významnou okolností, kterou reflektoval při svém rozhodování Nejvyšší soud.

Nicméně pronajímatel si podal dovolání k Nejvyššímu soudu, který jej však jako nedůvodné zamítl.

**Řešení případu**

Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku spis. zn. 26 Cdo 1978/2020, ze dne 9. 2. 2021, zhodnotil, že znalecký posudek nezohledňuje charakter bytu jako bytu zvláštního určení, proto z něj není možné vycházet. S odkazem na ust. § 2 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Nejvyšší soud dovodil, že jestliže ostatní nájemci bytů v domě zvláštního určení, ve kterém se nachází i předmětný byt užívaný žalovaným nájemcem, platí smluvní nájemné 70 Kč za m2/měsíc (což bylo prokázáno evidenčními listy dalších čtyř bytů) a jestliže tato výše je v souladu s usnesením Rady hlavního města Prahy č. 80 ze dne 22. 1. 2013, je tento způsob zjištění výše obvyklého nájemného dostačující a není potřeba stanovovat srovnatelné nájemné jinak (za pomoci dalšího znaleckého posudku).

**Specifika užívání bytů zvláštního určení**

Specifika bytů zvláštního určení vedou k tomu, že výše obvyklého nájemného pro tyto byty nemůže být určena na základě porovnání tržního nájemného v bytech, jichž se žádná omezení netýkají. To ostatně naznačuje v ust.. § 4 odst. 3 písm. e) i nařízení vlády č. 453/2013 Sb., které zohlednění nájemného z bytů zvláštního určení při zjišťování srovnatelného nájemného u běžných bytů výslovně vylučuje. (Podle ust. § 4 odst. 3 písm. e) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., se při zjišťování srovnatelnosti nájemného nezohledňuje nájemné z bytů, které jsou byty zvláštního určení. Kdyby se zohledňovalo, tak by právě nižší úroveň nájemného z těchto bytů snižovala úroveň obvyklého nájemného. A logicky naopak vyšší obvyklé nájemné by navyšovalo nižší nájemné v bytech zvláštního určení.)

Kritéria obsažená v nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se tak při určování výše obvyklého nájemného u bytů zvláštního určení uplatní s ohledem na charakter těchto bytů. Tedy jinak řečeno srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě lze u bytů zvláštního určení stanovit pouze srovnáním nájemného u bytů stejného určení, vyložil a určil Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. 26 Cdo 1978/2020, ze dne 9. 2. 2021.  Pronajímatel se tak zásadně mýlí, zhodnotil Nejvyšší soud, má-li za to, že skutečnost, že jde o byt zvláštního určení, nemá být pro stanovení obvyklého nájemného brána v úvahu.

**Postup ohledně bytu zvláštního určení**

Při posouzení srovnatelného obvyklého nájemného v daném místě se tak vychází ze shody v charakteristikách, které mají na určení výše nájmu podstatný vliv. Proto soud zohlednil, že jde o byt zvláštního určení a porovnal nájemné u 4 srovnatelných bytů v předmětném vícebytovém typovém domě, jelikož se jednalo o byty zvláštního určení (byť ve všech případech o byty v domě jednoho pronajímatele - žalobce), a přihlédl i ke skutečnosti, že výše smluvního nájemného v těchto bytech byla schválena usnesením Rady hlavního města Prahy č. 80 ze dne 22. 1. 2013. Určil-li odvolací soud nájemné z předmětného bytu ve stejné výši (70 Kč/m2), jaká odpovídá nájemnému jiných bytů zvláštního určení v předmětném domě i výši schválené usnesením Rady žalobce, kterého lze považovat za majoritního pronajímatele bytů tohoto určení ve městě, je jeho závěr správný.

**Richard W. Fetter**,
právník věnující se pracovnímu a občanskému právu

---

[1] Praxe si pochopitelně s otázkou zvyšování nájemného poradí i flexibilněji, třeba prostřednictvím opakovaného uzavírání nájemních smluv na kratší dobu určitou. Uvedený zákonný valorizační mechanismus najde uplatnění především tam, kde zákonné mechanismy zvyšování nájemného dle dřívější právní úpravy neumožnily dosáhnout jeho tržní úrovně, tedy u bytů takříkajíc dlouhodobě obsazených (ať už je nájemní smlouva sjednána na dobu neurčitou nebo určitou, např. na dobu výkonu určitých prací pro pronajímatele apod.), které nebyly a nejsou nabízeny na volném trhu, a cena nájmu se tak neřídila a neřídí nabídkou a poptávkou.

[2] Zvláštním případem zvyšování nájemného, a to z důvodu zlepšení užitné hodnoty bytu, upraveným v ust. § 2250 občanského zákoníku, je situace, kdy pronajímatel provede stavební úpravy v domě nebo bytě, které zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody. Tím se však tentokrát v daných souvislostech nebudeme zabývat.

[3] Jestliže tedy soud pronajímateli vyhoví, zvýší nájemné zpětně (a nájemce bude muset rozdíl doplatit), zvýšení tak nebude účinné až od právní moci rozhodnutí soudu nebo od jím jinak určeného termínu po skončení soudního řízení. (A zvýšení může přitom být vyšší, než určují ony limity pro návrh pronajímatele zakotvené v ust. 2249 odst. 1 o. z.) Nájemce by proto vždy měl pečlivě zvažovat nepřijetí návrhu pronajímatele na limitované zvýšení nájemného. V případě nepřijetí mu hrozí v případě neúspěchu v soudním řízení i další potenciální potíže, včetně ztráty užívacího práva k bytu, jestliže neuhradí bez zbytečného odkladu vzniklý dluh na nájemném v podobě doplatku nájemného - rozdílu mezi původní a nově určenou výší nájemného za dobu soudního řízení. (Ke splatnosti takto vzniklého dluhu na nájemném viz zde: Doplacení zpětně soudem zvýšeného nájemného z by | epravo.cz a k problematice výpovědi z nájmu bytu zde: Okamžitá výpověď z nájmu bytu nejen pro zvlášť z | epravo.cz .)

[4] Ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se pro konkrétní byt lze dle ust. § 3 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb. i posudek znalce o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě.

[5] Pozorného čtenáře článku zde může zarazit navrhovaná míra valorizace nájemného, neboť i když je i tak výsledné nájemné nízké, neodpovídá navýšení limitům dle ust. § 2049 odst. 1 věty první o. z. Nejde o jím předepsaný maximální dvacetiprocentí nárůst, ale o navýšení na cca 189 % dosavadní výše nájemného, tedy téměř na dvojnásobek. Původní nájemné totiž bylo s odkazem na vyhlášku MF ČR č. 176/1993 Sb. sjednáno ve výši 37,07 Kč/m2, takže došlo k uplatnění ust. § 3074 odst. 2 o. z., jak jsme na něj shora upozornili, i když odůvodnění příslušného rozhodnutí NS

ČR, jemuž se věnujeme, toto ustanovení explicitně nezmiňuje.

[6] Mohly zde sehrát při motivaci žalujícího (a posléze odvolávajícího se i dovolávajícího se) pronajímatele významnou roli další okolnosti případu: V odůvodnění rozhodnutí NS se uvádí, že při rozloze bytu 225,96 m2 činilo dosavadní nájemné 8 376,36 Kč měsíčně. Jde tedy o nadstandardní, mimořádně rozlehlý byt, u kterého se tržní nájemné v hl. m. Praze počítá v řádech desetitisíců - ostatně pokud bychom vyšli ze zmiňovaného znaleckého posudku, tak by mělo činit více než 40 000 Kč! Mohlo jít tedy ze strany žalobce o pokus o ekonomické přinucení k ukončení nájemního poměru...

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

## Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku