

2. 1. 2012

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

Zvyšování nájemného - podle zákona č. 107/2006 Sb., anebo dle dohody účastníků nájemní smlouvy?

Nejvyšší soud ČR se ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 4677/2009, ze dne 12. 10. 2011,[1] vyjádřil k otázce, zda je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné podle zákona č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, jestliže bylo mezi účastníky nájemní smlouvy dosaženo dohody o jiném valorizačním mechanismu, podle něhož má být za trvání nájemního poměru měněna výše nájemného.

Nájemci se jako žalobci domáhali, aby bylo určeno, že zvýšení nájemného z bytu o velikosti 5+1 s příslušenstvím, o rozloze 139,05 m², nacházejícího se v 6. nadzemním podlaží domu č. p. 1215 v ulici V., v Praze, určené pronajímatelkou jako žalovanou dopisem ze dne 27. 9. 2006, je neplatné. Dne 1. 10. 1997 byla uzavřena smlouva o nájmu předmětného bytu na dobu určitou do 1. 10. 2022, v níž bylo nájemné sjednáno dohodou, a to ve výši 2.000,- Kč měsíčně a bylo sjednáno, že bude každoročně zvyšováno o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Odvolací soud - na rozdíl od soudu prvního stupně - dospěl k závěru, že za situace, kdy byla uzavřena nájemní smlouva v roce 1997 a dosaženo dohody o výši nájemného, včetně inflační doložky, nemohl pronajímatel postupovat podle zákona č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, a jednostranně zvýšit nájemné. Platná smluvní ujednání účastníků je třeba respektovat; jednostranné zvýšení nájemného podle zákona č. [107/2006](#) Sb., se vztahuje na nájemné, které nebylo sjednáno dohodou. Žalobci se proto důvodně domáhali, a to ve smyslu ust. § 80 písm. c) zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, určení neplatnosti jednostranného zvýšení nájemného.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání. Nejvyšší soud ČR dovolání jako nedůvodné zamítl. K tvrzení žalované, že předmětná smlouva o nájmu je neplatná pro rozpor s dobrými mravy (pro nepřiměřeně nízkou výši nájemného), nemohl Nejvyšší soud ČR jako odvolací soud přihlížet. Jde totiž o skutkovou „novotu“, která je však v dovolacím řízení nepřipustná (ust. § 241a odst. 4 o. s. ř.).

Podle ust. § 3 odst. 2 zákona č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, v platném znění, pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak.

Sjednají-li si účastníci nájemní smlouvy podmínky, za nichž bude výše nájemného za trvání nájemního poměru měněna, pak se na změně nájemného dohodli jinak, než stanoví zákon č. [107/2006](#) Sb. V takovém případě musí pronajímatel - má-li za to, že je na místě nájemné zvýšit - postupovat podle smluvního ujednání a není oprávněn jednostranně zvýšit nájemné postupem podle zákona č. [107/2006](#) Sb.

Za dohodu o možné změně nájemného je třeba považovat i ujednání účastníků, že nájemné se každoročně zvýší o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. S ohledem na smluvní volnost, kterou účastníci měli při uzavření smlouvy o nájmu předmětného bytu (regulace nájemného se podle ust. § 2 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. [176/1993](#) Sb., ve znění platném v době uzavření nájemní smlouvy, nevztahovala na nově uzavřené nájemní smlouvy), jsou podmínky sjednané ve smlouvě, za nichž může být výše nájemného měněna, výrazem jejich svobodné vůle. Samotná skutečnost, že pronajímatel má při změně výše nájemného postupovat podle smluvních ujednání a nikoliv podle zákona č. [107/2006](#) Sb., nemůže vést k závěru, že je tímto postupem znevýhodněn.

Richard W. Fetter

[1] Plné znění rozhodnutí NS ČR, k dispozici >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

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](#)