

Na zvýšení nájemného se vztahují ustanovení § 2248, 2249 občanského zákoníku, případně i ustanovení § 3074 odst. 2 občanského zákoníku.

§ 2248

Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.

§ 2249

(1) Neujednají-li si strany 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. 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.

(2) Prováděcí právní předpis stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

(3) Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí 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 soudem.

(4) Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 1 až 3 obdobně.

Pokud tedy v uzavřené nájemní smlouvě máte sjednáno nájemné bez ujednání o jeho zvýšení, může ke zvýšení nájemného dojít dvěma způsoby:

a) písemná dohoda stran o změně podmínek nájemní smlouvy - tj. písemné ujednání, jehož předmětem je nová výše nájemného nebo (i) podmínky pro zvyšování nájemného, K uzavření takovéto dohody nelze pronajímatele a ani nájemce donutit, a to ani soudním rozhodnutím.

Obsahem dodatku může být:

- ujednání o nové výši nájemného, případně i době, od kdy je toto nové nájemné nájemce povinen platit,
- ujednání o způsobu zvyšování nájemného a případně i době, od kdy může být sjednaným způsobem zvyšováno,
- obě shora uvedené ujednání současně.

nebo

b) postupem upraveným v ustanovení § 2249 občanského zákoníku, kdy za splnění dále uvedených podmínek může být nájemné stanoveno i soudem.

K proceduře dle § 2249 občanského zákoníku sděluji následující.

Pokud bylo v nájemní smlouvě sjednáno nájemné bez současného ujednání možnosti jeho navýšení, a ani nebyla smluvně vyloučena možnost zvýšení nájemného, může být nájemné zvýšeno na základě písemného návrhu pronajímatele. Podmínky jsou tedy následující:

- strany si nesjednaly zvyšování nájemného podle § 2248 a ani si neujednaly, že nájemné zvyšováno nebude,
- návrh nebyl učiněn dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nebylo nájemné zvýšeno,
- návrh pronajímatele obsahuje novou výši nájemného,
- navržené zvýšení spolu s tím, ke kterému došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20%,
- návrh pronajímatele je učiněn v písemné formě a došel nájemci.

Pokud by návrh pronajímatele nespĺňoval uvedené náležitosti, jedná se o tzv. nicotný návrh, kterým se nájemce nemusí vůbec zabývat. V případě následného požádání soudu o určení nájemného by soud musel z úřední povinnosti přihlížet k nicotnosti daného návrhu pronajímatele, tj. i kdyby nájemce sám nevznášel žádné námitky k vadám návrhu pronajímatele, a tedy návrh pronajímatele na zvýšení nájemného by musel zamítnout.

Pokud se jedná o stanovení výše „srovnatelného nájemného“, pak dle prováděcího předpisu, kterým je nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, se rozumí:

- a) „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, a
- b) „srovnatelným nájemným obvyklým v daném místě“ souhrnná veličina srovnatelných nájemných,

Ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se pro konkrétní byt použijí následující způsoby:

- a) pořízení posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě,
- b) stanovení na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných.

Jestliže nájemce souhlasí s návrhem pronajímatele na zvýšení, měl by pronajímateli do dvou měsíců ode dne dojití návrhu písemně sdělit, že se zvýšením souhlasí a že zaplatí zvýšené nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce písemně pronajímateli do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. V případě, že nájemce nesdělí pronajímateli ve stanoven lhůtě, že souhlasí se zvýšením nájemného, přičemž ale současně začne hradit zvýšené nájemné, může toto být důvodem pro zamítnutí případné žaloby pronajímatele na určení zvýšeného nájemného.

Podá-li pronajímatel návrh k soudu na určení zvýšeného nájemného po uplynutí tříměsíční lhůty, soud tomuto návrhu nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl k soudu podán opožděně. K opožděnému podání návrhu k soudu tedy soud nepřihlíží ze své úřední povinnosti, ale k námitce nájemce. Návrh podaný pronajímatelem k soudu před uplynutím dvouměsíční lhůty k vyjádření souhlasu nájemce je třeba považovat za předčasné.

Soud není při svém rozhodování vázán 20% limitem zvýšení nájemného za poslední tři roky tak jako pronajímatel, jediným kritériem pro soud je výše obvyklého nájemného. Soud rozhodne, že je nájemce povinen platit nájemné ve výši obvyklého nájemného, které v průběhu řízení zjistil postupem podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Pro úplnost ještě sdělují, že v případě, kdy nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu (regulované nájemné), nepoužije se pro zvýšení nájemného ustanovení § 2249 odst. 1 občanského zákoníku, a tedy v tomto

případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného bez limitace 20% a za poslední 3 roky. Pravidlo pro přijetí upravené v ustanovení § 2249 odst. 3 se na toto zvýšení použije obdobně.

