Od: [redacted]
Odesláno: úterý 3. září 2024 17:03
Komu: [redacted]
Předmět: Re: Poskytování právních služeb - dotaz

Stav příznaku: Opatřeno příznakem

Vážená paní [redacted]
reaguji tímto na Váš požadavek týkající se zvýšení nájemného v obecních bytech.

Úvodem je třeba konstatovat, že přiložené nájemní smlouvy se liší v jedné podstatné náležitosti – délce trvání nájmu (jedna smlouva je na dobu určitou a jedna na dobu neurčitou) – což může mít vliv i na způsoby zvýšení nájemného (současným) nájemcům.
Než se však dostanu ke způsobu zvýšení nájemného a jeho limitům, musím ještě upozornit
na jistou rozpornost s občanským zákoníkem, kterou nacházím v čl. VII. smlouvy o nájmu bytu v budově č.p. 122. S účinností od 28. 2. 2017 je dle ust. § 2254 odst. 1 občanského zákoníku možné, aby jistota (kauce) činila maximálně trojnásobek měsíčního nájemného (do té doby byl možný šestinásobek).
Vzhledem k tomu, že daná nájemní smlouva o nájmu bytu byla uzavřena až dne 1. 1. 2022,
od počátku se ve vztahu k obci jedná o bezdůvodné obohacení v částce, která tento limit přesahuje – měsíční nájemné (nadto včetně zálohy na úhradu služeb) činí 3 636,- Kč,
a tedy maximální možná výše jistoty může činit pouze 10 908,- Kč; nutno přitom vzít v úvahu, že občanský zákoník mluví pouze o nájemném (bez záloh na energie), a tedy částka by zde byla ještě nižší [srov HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo :
zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 389. ISBN 978-80-7400-
287-8.].
Pokud pak zůstaneme u této nájemní smlouvy, dle čl. II. je uzavřena na dobu určitou, a to
od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2023. Jestliže nájem bytu řádně skončil uplynutím této doby,
nemusíme otázku bezdůvodného obohacení a ani zvyšování nájemného řešit, neboť může být vše správně a s výši nájemného, kterou požadujete, upraveno v nové nájemní smlouvě, která bude uzavřena s novým nájemcem.
Jestliže však nájemce v bytě nadále bydlí a současně s ním nebyl uzavřen dodatek nájemní smlouvy, který by se svým obsahem od původní nájemní smlouvy odchyloval, nebo
nebyl (do 3 měsíců po dni, kdy měl nájem skončit) písemně vyzván k vystěhování, poté
nastala automatická prolongace nájmu (srov. § 2285 občanského zákoníku).
Od 1. 1. 2024 tak byl nájem znovu „ujednán“ na tutéž dobu – 2 let – do 31. 12. 2025.
V současné době by nám tedy odpadla možnost vyčkat pouze „pár měsíců“ na řádné skončení nájmu uplynutím doby a následně uzavřít nájemní smlouvu zcela novou se současným nájemcem či jakýmkoliv novým.

Nyní již tedy ke zvyšování nájemného, které bude s ohledem na dlouhou dobu trvání nájmu řešeného výše shodné v obou případech. V souladu s ust. § 2249 odst. 1 občanského zákoníku je možné (v případě, kdy to není smluvně vyloučeno), aby pronajímatel v písemné formě jednostranně navrhl nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
Uvedené navýšení nájemného však může být maximálně ve výši 20 % oproti původnímu nájemnému a pouze v případě, že k navýšení nájemného nedošlo v posledních 3 letech. Je tedy možné, aby se v časovém úseku 3 let zvýšilo nájemné pouze o 20 %. Pokud

tedy v posledních 3 letech bylo nájemné již zvýšeno, je možné zvýšit nově pouze o tolik, aby nové nájemné nebylo vyšší než 120 % toho zcela původního. Pokud však v posledních 3 letech k navýšení nájemného nedošlo, je možné jej zvýšit rovnou o 20 %. Současné je taktéž nutné splnit požadavek zákona, dle kterého musí být jednotlivými navýšeními nájemného časový odstup alespoň 12 měsíců.

Samotný proces zvýšení nájemného na základě jednostranného návrhu probíhá následovně. Pro účely určení srovnatelného nájemného je dle ust. § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, nejdříve nutné opatřit informace (ideální doložením nájemních smluv) o nejméně 3 srovnatelných nájemných. Pro dané je možné samozřejmě využít i nájemní smlouvy, které obec uzavřela na jiné srovnatelné byty s novými nájemci, kteří již jistě budou mít vyšší nájemné.

S informacemi, ze kterých bude možné přibližně stanovit srovnatelné nájemné, již bude možné přistoupit k samotnému návrhu pronajímatele na zvýšení nájemného. V něm bude nutné uvést:

1. smluvní strany (pronajímatel a nájemce),
2. výši původního nájemného,
3. výši nového navýšeného nájemného,
4. informaci, zda v posledních 3 letech došlo k navýšení nájemného, popř. kdy a o kolik %
5. místo k podpisu nájemcem s uvedením data podpisu

Takovýto návrh se zašle nájemci, který má dle ust. § 2249 odst. 3 občanského zákoníku k podpisu 2 měsíce. Pakliže nájemce v těchto 2 měsících návrh nepodepíše, nebo jinak písemně pronajímateli nesdělí, že s návrhem souhlasí, má pronajímatel právo, aby výši nájemného určil soud, a to ve lhůtě dalších 3 měsíců.

Pokud nájemce tento návrh ve lhůtě 2 měsíců podepíše (či jinak v písemně formě sdělí, že s návrhem souhlasí), zvýšené nájemné zaplatí počínaje 3. kalendářních měsícem od dojití návrhu. Pokud nájemci tedy bude návrh na zvýšení nájemného doručen 5. 10. 2024, podepíše jej a odešle do 5. 12. 2024, začne platit zvýšené nájemné již za leden 2025.

V případě, že se Vám jeví výše popsaný způsob zbytečně limitující a složitý, je samozřejmě možné uzavřít klasický dodatek nájemní smlouvy, v němž bude uvedeno nájemné ve Vámi předpokládané výši. Uzavření tohoto dodatku však bude klasickým dvoustranným právním jednáním, k jehož provedení nemusí být nájemce (zcela po právu) svolný. Na rozdíl od jednostranné změny nájemného popsané výše pak navíc i odpadá možnost domáhat se určení nájemného soudem.

S ohledem na vše dosud uvedené bych Vás požádal o informaci, (1) zda nájem bytu v budově č.p. 122 nadále trvá i přes uplynutí doby nájmu (2) zda byl s nájemcem bytu v budově č.p. 122 uzavírán dodatek nájemní smlouvy, nebo zda byla zaslána výzva k vystěhování, (3) zda budete chtít využít možnosti „jednostranné“ změny nájemného s uvedenými limitace, nebo zda budete chtít uzavírat s nájemci klasické dodatky nájemních smluv.

Jakmile budu mít výše uvedené informace, započal bych s přípravou příslušné právní dokumentace.

V případě jakýchkoliv souvisejících či navazujících dotazů se na mne neváhejte obrátit.
S pozdravem

advokát

Obsah této zprávy je právně chráněn a může obsahovat důvěrné informace. Pokud nejste zamýšleným adresátem, prosím informujte nás a zprávu včetně příloh vymažte.
This message is privileged and may contain confidential information. If you are not the intended addressee please inform us and delete this message with its attachments.