

Základní informace ke zvýšení nájemného domu a bytu

Dohoda pronajímatele a nájemce na zvýšení nájemného

- Zvyšování může být dohodnuto jako **pravidelné**, ovšem pouze na roční bázi (aby bylo dodrženo, že nájemné nebude stanoveno v proměnlivé výši, zároveň se však může pravidelně zvyšovat za předem stanovených podmínek).
- Pozor na ujednání v nájemní smlouvě – inflační doložku lze považovat za standardní dohodu, pronajímatelé však mohou zakomponovat do nájemních smluv také méně standardní (ale legitimní) dohody.

Jednostranný návrh pronajímatele na zvýšení nájemného

- Ujednání v nájemní smlouvě, že se nepoužije § 2249 OZ, znamená, že je vyloučeno právo pronajímatele na jednostranné zvýšení nájemného.
- Zákon pronajímateli umožňuje fakticky pouze vyrovnat případnou ztrátovost pronájmu domu nebo bytu při srovnání s obvyklým nájemným v daném místě, a to navíc v omezené souhrnné výši v období tří let.

Jak pronajímatel určí, o kolik má být nájemné zvýšeno?

1) Využití znalce

- Lze očekávat náklady na odměnu znalce za takový úkon v jednotkách tisíců korun českých.

2) Určí výši sám v souladu s nařízením vlády

- Nesprávné určení srovnatelného nájemného může vést až k neplatnosti celého návrhu na zvýšení nájemného. Určení výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě je poměrně náročné.

Kdy a jak se nájemce může postupu pronajímatele bránit?

- Nájemce nemusí na jednostranný návrh pronajímatele na zvýšení nájemného přistoupit.
- Pronajímatel se musí s návrhem obrátit na soud, pokud nájemce do 2 měsíců od doručení návrhu neschválí. S návrhem na zvýšení nájemného, který neodpovídá zákonu, by pronajímatel neměl být úspěšný.
- Pronajímatel nemůže nájemci dát výpověď z nájmu z jiných důvodů, než jaké stanoví zákon. Nemůže tak např. nájemci sdělit, že pro něj nájemné již není výdělečné, a proto pokud nájemce nepřistoupí na zvýšení, dá mu z nájmu výpověď.

V případě, že budete mít jakýkoliv dotaz týkající se Vaší nájemní smlouvy, ať už z pozice nájemce či pronajímatele neváhejte se na nás obrátit. Rádi Vám poradíme a poskytneme potřebné informace či právní pomoc.