

# Inflační doložka a zvýšení nájemného

Aktuální stav ekonomiky s sebou nese mnoho změn, ať už ekonomických, společenských, sociálních či obchodních. Jednou z proměnných, která mění mnoho vztahů, je zcela nepochybně inflace, která se od roku 2000 až doposud pohybovala pravidelně (až na výjimku v roce 2008) hluboko pod hranicí 5 %. Rok 2022 se nicméně nese ve znamení jejího prudkého nárůstu, v srpnu dosáhla na hranici 17,5 %. Předpoklady na rychlý návrat k 2-3 % však jsou bohužel stále v nedohlednu. Je proto potřeba tyto skutečnosti reflektovat např. v závazkových vztazích, a to nejen třeba ve smlouvách o dílo, ale zejména ve smlouvách nájemních.

## Právní úprava

Úvodem je nezbytné shrnout, že podle ustanovení § 2248 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) platí, že pronajímatel a nájemce mohou sjednat každoroční zvyšování nájemného vč. pravidel jeho výpočtu.

Je zřejmé, že předmět dohody smluvních stran k úpravě sjednaného nájemného může mít více podob. Může se jednat jak o méně časté možnosti snížení nájemného (např. prostřednictvím měnové doložky), tak o v úvodu nastíněné zvýšení nájemného prostřednictvím inflační doložky, ale i o varianty prostého navýšení nájemného v čase stanoveného podle jednoduchých výpočtů nebo parametrů.

V případě inflační doložky bývá časté, že vůle na zvýšení nájemného je ponechána na pronajímateli. Alternativou k tomu je pak automatické navýšení nájemného dle inflační doložky po uplynutí určitého data anebo poté, co inflace dosáhne určité výše.

Podstatné však je, že na základě inflační doložky lze zvyšovat nájemné u smlouvy na nájem bytu pouze jednou ročně, nikoliv v kratších intervalech.

Pokud si ovšem smluvní strany nesjednají zvyšování nájemného (anebo jej nevyloučí), je v případě potřeby zvýšení nájemného nezbytné postupovat podle ustanovení § 2249 OZ. V takovém případě má pronajímatel možnost navrhnout nájemci navýšení nájemného až do výše nájemného srovnatelného s nájemným obvyklým v daném místě. Toto navýšení je pak limitováno; nesmí být vyšší než 20 % toho, co je v rámci navýšení aktuálně navrhováno, a to spolu s navýšením nájemného, ke kterému došlo v posledních 3 letech. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout, aby výši nájemného určil soud.

Stanovení (spravedlivého) nájemného soudem nicméně s sebou nese jistá rizika, od neúspěchu ve věci po spor trvající dlouhou dobu.

Jistotu proto přináší exaktní definování podmínek navýšení nájemného, včetně sjednání navýšení nájemného prostřednictvím inflační doložky.

## Vzor inflační doložky

Pro správnou a v praxi aplikovatelnou inflační doložku je nezbytné zvolit vhodnou definici inflace, kterou používá Český statistický úřad. Stejně tak je vhodné zvážit a vhodně zvolit časový interval, od kterého by mělo být nájemné zvýšeno. Navýšení k 1. lednu totiž není praktické, neboť Český statistický úřad aktuální data zveřejňuje až po 1. lednu.

S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti lze proto doporučit jednu z následujících definic inflační doložky:

*„Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku odpovídající roční míře inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřené úhrnným indexem spotřebitelských cen vyhlášeným Českým statistickým úřadem, a to od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl index vyhlášen.“*

anebo

*„Pronajímatel je oprávněn jednostranně k 1. květnu příslušného kalendářního roku zvýšit nájemné o částku odpovídající roční míře inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřené úhrnným indexem spotřebitelských cen vyhlášeným Českým statistickým úřadem, pokud míra inflace přesáhne jednorázově, příp. kumulativně hodnotu XY %.“*

## Podstatná změna okolností

Ačkoliv je mnoho možností, jak sjednat navýšení nájemného, praxe přináší situace, kdy pronajímatel sjedná s nájemcem inflační doložku ve smyslu § 2248 OZ, jejíž aplikace nicméně nebude odpovídat nájemnému v obvyklém místě (o které by mohl jinak pronajímatel žádat postupem podle ustanovení § 2249 OZ, kdyby neměl sjednanou inflační

doložku).

Takovou situaci řešil Nejvyšší soud ve svém rozsudku 26 Cdo 1670/2018 ze dne 22. května 2019, kdy pronajímatel namítal, že „vlivem dlouhodobého působení trhu došlo k hrubému nepochybnému vzájemných právech a povinnostech mezi jím a nájemcem“, a proto se z důvodu podstatné změny okolností domáhal určení nájemného soudem.

Nejvyšší soud sice v daném případě pronajímateli nevyhověl, nicméně současně uvedl, že *„dojde-li k podstatné změně okolností, s níž nemohly strany při uzavírání dohody o zvyšování nájemného rozumně počítat, a tato změna poměrů má za následek, že práva a povinnosti stran nájemní smlouvy (výše nájemného) již zjevně neodpovídají spravedlivému uspořádání, nemusí pronajímatel vyvolat jednání s nájemcem o uzavření nové dohody o zvyšování (§ 1765 odst. 1 o. z.), ani nemusí právo na obnovení jednání o smlouvě uplatnit ve lhůtě stanovení v § 1766 odst. 2 o. z., ale může při určení nové výše nájemného postupovat podle § 2249 o. z.“*

Tedy, i přes sjednanou dohodu o navýšení nájemného ve smyslu ustanovení § 2248 OZ, lze postupovat dle ustanovení § 2249 OZ a navrhnout nájemci navýšení nájemného tak, aby nájemné odpovídalo obvyklému nájemnému v daném místě (a čase). Pokud by pak nájemce nesouhlasil, může se pronajímatel obrátit na soud. Zde nicméně bude muset tvrdit a prokazovat, že došlo k podstatné změně okolností, která zapříčinila hrubý nepochybný poměr v právech a povinnostech smluvních stran, které nemohly strany předjímat.

Lze proto doporučit, aby byla kladena vyšší míra pozornosti nastavení všech možností navýšení nájemného takovou formou, aby se nemuselo postupovat dle ustanovení § 2249 OZ (ve znění citovaného rozsudku 26 Cdo 1670/2018), kdy v konečném důsledku rozhoduje (při neexistenci shody smluvních stran) soud.

**Mgr. Michal Švec, advokát**

Weinhold Legal, v.o.s. advokátní kancelář



# Weinhold Legal