



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudkyní Mgr. Zdeňkou Burdovou ve věci

žalobců:

- a) MUDr. J. T. narozená bytem
  - b) Mgr. L. K., narozená bytem
  - c) Ing. J. S., narozen bytem
- všichni zastoupeni advokátkou Mgr. Annou Jirotkovou  
sídlem Moravská 924/6, Praha 2

proti

žalované:

**JUDr. Božena Vyoralová**, narozena 9. 7. 1939, IČO: 00025429  
bytem Polská 4, Praha 2  
zastoupena advokátkou JUDr. Ivankou Matoušovou  
sídlem Na Terasě 5, Praha 8

**o určení výše nájemného**

**t a k t o:**

- I. Žaloba, aby žalované se dnem, kdy byl podán soudu návrh na určení výše nájemného na byt č. o rozloze 43,7 m<sup>2</sup> ve třetím nadzemním podlaží domu č. p. stojícím na pozemku p. č. vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. určuje nájemné tohoto bytu ve výši 12 018 Kč měsíčně, se zamítá.
- II. Žalobci jsou povinni zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 11 500 Kč k rukám JUDr. Ivanky Matoušové, advokátky, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.

shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Matesová

**Odůvodnění:**

1. Žalobci se žalobou došlou soudu dne 19. 2. 2018 domáhali určení výše nájemného s tím, že jsou podílovými vlastníky nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. [REDAKCE] pro k. ú. Vinohrady, obec Praha, a to pozemku parc. č. [REDAKCE] jehož součástí je stavba č. p. [REDAKCE] dům na adrese [REDAKCE]. Žalobci mají na shora uvedené nemovité věci podíl v celkové výši [REDAKCE]. Žalovaná je na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 12. 2005 výlučným nájemcem bytu č. [REDAKCE] o velikosti 1+1 o celkové rozloze 43,7 m<sup>2</sup> ve [REDAKCE] domu č. p. [REDAKCE] na adrese [REDAKCE]. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Před 1. 12. 2005 měla žalovaná v nájmu jiný byt v domě, rovněž na dobu neurčitou, a to na základě rozhodnutí o schválení výměny bytů ze dne 10. 2. 1969, zn. [REDAKCE]. Dohodou s pronajímateli ze dne 1. 12. 2005 byl tento nájem ukončen a žalovaná se přestěhovala do bytu č. [REDAKCE] kde byl sjednán nájem za stejných podmínek jako u předchozího bytu, ačkoliv byl tento byt oproti předchozímu po rekonstrukci. Důvodem uzavření nové nájemní smlouvy byla skutečnost, že jeden z pronajímatelů chtěl žalovanou původně obývaný byt pro sebe. Je tedy zřejmé, že v případě žalované se jedná o tzv. regulované nájemné ve smyslu ust. § 3074 odst. 2 NOZ. Výše nájemného byla dána předchozím nájemním vztahem, nikoliv dohodou mezi stranami nájemní smlouvy. Byt č. [REDAKCE] který má žalovaná pronajatý je o celkové rozloze 43,7 m<sup>2</sup>. V současné době hradí 5 353 Kč měsíčně nájemné, tj. 122 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně. Naposledy bylo nájemné stanoveno jednostranným zvýšením ze dne 28. 8. 2011 s účinností ode dne 1. 1. 2012. Stávající výše nájemného nebyla v posledních 6 letech ze strany žalobců zvýšena ani jednostranným úkonem ze strany pronajímatelů, ani dohodou stran nájemní smlouvy. Obvyklá výše měsíčního nájemného pro lokalitu Vinohrady, obec Praha činí dle zjištění žalobců částku v rozmezí od 265 Kč do 309 Kč/m<sup>2</sup> bytu měsíčně. Žalobci navrhli žalované dopisem ze dne 15. 9. 2017, doručený žalované dne 20. 9. 2017, aby souhlasila se zvýšením nájemného pro období od 1. 1. 2018 v navrhované výši 10 000 Kč měsíčně, což je 228 Kč/m<sup>2</sup>. Zároveň jí upozornili, že pokud nebude souhlasit, jsou oprávněni u příslušného soudu domáhat se určení výše nájemného až do výše obvyklého nájemného. Žalovaná zaslala žalobcům odpověď ze dne 27. 11. 2017, v níž namítá, že pronajímatelé jsou oprávněni navrhnout zvýšení nájemného pouze o 20 %, což by v jejím případě činilo novou výši nájemného v částce 6 424 Kč měsíčně. Na tento dopis žalobkyně b) odpověděla dopisem ze dne 1. 12. 2017, kdy upozornila na přechodné ustanovení § 3074 odst. 2 NOZ, kdy omezení 20 % neplatí pro případy, kdy nájemné nebylo určeno u jednání pronajímatele a nájemce, tedy i v případě žalované. Žalobci tedy požadují určení nájemného v jeho maximální možné výši, tj. ve výši obvyklého nájemného. Při zjišťování obvyklého nájemného vycházeli žalobci především z nájemních smluv na ostatní byty v jejich domě uzavřených v posledních 2 letech. Jedná se o nájemní vztahy na základě nabídky a poptávky na trhu nemovitostí. Takto uzavřeli žalobci dne 13. 5. 2016 nájemní smlouvu s F[REDAKCE] Š[REDAKCE] kdy byt o výměře cca 43 m<sup>2</sup> je pronajímán za částku 12 000 Kč měsíčně, tj. 279 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Dne 21. 7. 2016 byla uzavřena nájemní smlouva s Mgr. S[REDAKCE] [REDAKCE] kdy je byt o výměře cca 45 m<sup>2</sup> pronajímán za částku 14 000 Kč měsíčně, tj. 311 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Dále žalobci pronajali byt o výměře 65 m<sup>2</sup> na základě smlouvy uzavřené dne 31. 10. 2016 M[REDAKCE] H[REDAKCE] za částku 18 000 Kč měsíčně, tj. 280 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Byt se nachází v nejatraktivnější části Vinohrad, [REDAKCE] s maximální možnou dopravní obslužností a občanskou vybaveností. Bydlení v lokalitě, kde se nachází dům žalobců je jedním z nejluxusnějších v Praze. Žalobci se domáhají určení výše obvyklého nájemného v částce 275 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně, tedy celkem 12 018 Kč měsíčně od podání žaloby.

2. Žalovaná se vyjádřila tak, že v NOZ jsou uvedeny pouze 2 možnosti zvýšení nájemného, a to v ust. § 2249 odst. 1 NOZ a ust. § 3074 odst. 2 NOZ. Žalobci opírají svůj nárok na zvýšení nájemného o ust. § 3074 odst. 2 NOZ s tvrzením, že nájem byl určen na základě jiného právního předpisu. Podle § 3074 odst. 2 NOZ ust. § 2249 odst. 1 se nepoužije v případě, že nájemné bylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce, nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného. Ust. § 2249 odst. 3 NOZ se použije obdobně. Podle tohoto zákonného ustanovení může tedy pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného, pokud se strany nedohodly na výši nájemného, a toto bylo určeno na základě jiného právního předpisu. V nájemní smlouvě ze dne 1. 12. 2005 se žalovaná však s právními předchůdci žalobců dohodla na výši nájemného a není tedy pravdou tvrzení žalobců, že nájemné jí bylo určeno na základě právního předpisu. V době uzavření nájemní smlouvy byla vyhl. č. 176/1993 Sb. jako protiústavní zrušena, a to ke dni 31. 12. 2001, tedy v době, kdy uzavírala žalovaná nájemní smlouvu, neexistoval žádný předpis, podle něhož by mohlo být nájemné určeno, tedy v té době nebylo již nájemné regulováno. Nájemné od roku 2002 bylo sjednáno v nových nájemních smlouvách pouze dohodou, a tak tomu bylo i v případě žalované. Pokud žalobci poukazují na to, že nájemné bylo určeno jednostranným zvýšením nájemného ze dne 28. 8. 2011 s účinností od 1. 1. 2012, pak jenom žalovaná podotýká, že toto tvrzení není správné, neboť jednak zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvýšení nájemného, pozbyl platnosti dne 31. 12. 2010, jednak tento zákon se netýkal určení nájemného, ale jednostranného zvýšení nájemného v období od 31. 3. 2006 do 31. 12. 2010, a jednak tento zákon vylučoval možnost pronajímatele jednostranně zvyšovat nájemné, pokud se na změně nájemného s nájemcem dohodl jinak. Podle § 3 odst. 2 zák. č. 107/2006 Sb. pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné 1x ročně, počínaje 1. 1. 2007 a následně vždy k 1. lednu, popř. později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak. V nájemní smlouvě ze dne 1. 12. 2005 se žalovaná s právním předchůdcem žalobců dohodla nejen na výši nájemného, ale též na zvyšování nájemného, a to tak, že se zavazuje do budoucna platit za užívání bytu měsíčně úhradu (nájemné) ve výši stanovené platným právním předpisem. Podle této dohody také postupovali. Forma zvyšování nájemného nebyla daná žádným právním předpisem, záleželo na dohodě pronajímatele a nájemce, takže bylo možné se dohodnout i tak, že zvyšování se bude dít podle státem předepsaných limitů, což byl zák. č. 107/2006 Sb. Jednostranné zvyšování nájemného dle zák. č. 107/2006 Sb. se nevztahovalo na nájemné, které bylo určeno dohodou, a změna výše nájemného byla dohodnuta. Jelikož jsme se s pronajímateli dohodli jak na výši nájmu, tak na způsobu, zvyšování dle ust. § 3074 odst. 2 NOZ nepřichází v žádném případě v úvahu. Žalobci v návrhu na zvýšení nájemného nevzali v úvahu, že nájemné bylo určeno dohodou a že si v nájemní smlouvě sjednali podmínky, za nichž bude výše nájemného za trvání nájemního poměru měněna, a že se dohodli se žalovanou jinak, než stanoví zák. č. 107/2006 Sb. Pokud žalobci nevycházelí ze smluvního ujednání, jejich návrh ze dne 15. 9. 2017 je zdánlivý, nicotný a nemůže založit nárok žalobců na podání žaloby na určení výše nájemného soudem. Nelze tedy soudit ani podle § 2249 odst. 2 NOZ návrh žalobců na zvýšení nájemného ze dne 15. 9. 2017, protože nesplňuje podmínky obsažené v tomto zákonném ustanovení na zvýšení nájemného o 20 % jednou za 3 roky. Žalobci totiž v tomto návrhu navrhují zvýšení nájemného na 10 000 Kč měsíčně, což přesahuje maximální zvýšení o 20 %. Proto je tento návrh zdánlivý, nicotný, tedy neplatný. Navrhuje, aby soud návrh žalobců zamítl.
3. Výpisem z katastru nemovitostí pro hl. m. Praha, k. ú. Vinohrady, obec Praha, LV č. [REDAKCE] má soud prokázáno, že žalobcům svědčí vlastnické právo ve spoluvlastnickém podílu [REDAKCE] k pozemku par. č. [REDAKCE] jehož součástí je stavba č.p. [REDAKCE].

4. Nájemní smlouvou ze dne 1. 12. 2005, kterou uzavřeli V. H. doc. MUDr. J. E. jak pronajímatelé a JUDr. B. a V. (žalovaná), jako nájemce, má soud prokázáno že čl. II. zní : 1. V současné době činí dohodnuté měsíční čisté nájemné 1 644 Kč. Úhrada za plnění poskytovaná s nájmem bytu bude hrazena měsíčně současně s nájmem a bude vypočtena ve výpočtovém listu nájemného. Nájemce se zavazuje do budoucna platit za užívání bytu měsíční úhradu (nájemné) ve výši stanovené příslušným platným právním předpisem. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.
5. Rozhodnutím Odboru bytového hospodářství Obvodního národního výboru v Praze ze dne 10. 2. 1969 o výměně bytů dle § 29 zák. č. 41/1964 Sb. má soud prokázáno, že žalovaná před uzavřenou nájemní smlouvou ze dne 1.12.2005 byla nájemkyní jiného bytu, ve patře domu č.p. Toto má soud rovněž prokázáno protokolem o převzetí bytu ze dne 10. 2. 1969. Dohodou o ukončení nájmu bytu mezi V. H. doc. MUDr. J. E. jo pronajímateli a JUDr. B. V. nájemcem ze dne 1. 12. 2005 má soud prokázáno ukončení nájmu tohoto bytu ke dni 30. 11. 2015 dohodou, kdy pronajímatelé se žalované zavázali k poskytnutí přiměřeného náhradního bytu v tomtéž domě. Nájemní smlouva na tento náhradní byt je uzavírána současně s touto smlouvou.
6. Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného ze dne 28. 8. 2011 včetně poštovní dodejky, adresát žalovaná, má soud prokázáno, že dne 14. 9. 2011 bylo žalované doručeno oznámení o zvýšení nájemného, kdy nájemné bylo zvýšeno od 1. 1. 2012 na částku 5 353 Kč měsíčně v souladu se zák. č. 107/2006 Sb. Žalovaná má tedy od 1. 1. 2012 stanovené nájemné ve výši 5 353 Kč měsíčně.
7. Návrh na jednostranné zvýšení nájemného ze dne 15. 9. 2017, adresát žalovaná, včetně přiložené plné moci, dodejka adresát žalovaná, má soud prokázáno, že žalovaná tento návrh převzala dne 20. 9. 2017. Vlastníci předmětného domu tímto zvyšují nájemné za žalovanou užívaný byt na částku 10 000 Kč měsíčně od 1. 1. 2018, neboť obvyklé nájemné za srovnatelné byty v tomto domě činí 265 – 309 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Dále byla žalovaná poučena, necht' sdělí svůj souhlas se zvýšením nájemného písemně do 2 měsíců od doručení návrhu, jinak jsou pronajímatelé oprávněni domáhat se určení výše nájemného až do výše obvyklého nájemného soudem. Žalovaná dopisem ze dne 27. 11. 2017 tento návrh odmítla s tím, že zvýšení nájemného přesahuje 20 %, jak má soud prokázáno odpovědí žalované.
8. Smlouvou o nájmu bytu uzavřenou dne 13. 5. 2016 mezi MUDr. J. I. Mgr. I. K. Ing. J. S. a P. E. jako pronajímateli a F. Š. a B. Z. jako nájemci má soud prokázáno, že si nájemce pronajímá byt v domě č.p. o velikosti 2+1 o výměře 43 m<sup>2</sup>, za nájemné 12 000 Kč měsíčně. Dále smlouva o nájmu bytu uzavřená mezi MUDr. J. I., Mgr. I. K. Ing. J. S., P. E. jako pronajímateli na straně jedné a M. H. jako nájemcem na straně druhé má soud prokázáno pronájem bytu v budově č.p., byt č. o výměře 65 m<sup>2</sup> za nájemné ve výši 18 000 Kč měsíčně. Nakonec smlouvou o nájmu bytu uzavřenou dne 21. 7. 2016 mezi MUDr. J. I., Mgr. L. K. Ing. J. S. a P. E. a Mgr. S. J. na straně druhé, jako nájemcem má soud prokázán nájem bytu v domě č.p. o výměře 45 m<sup>2</sup>, 2+kk za nájemné ve výši 14 000 Kč měsíčně.
9. Po provedeném dokazování má soud prokázán následující skutkový stav : Žalobci jsou podílovými spoluvlastníky spoluvlastnického podílu bytu č. 10 o velikosti 1 + 1 a celkové rozloze 43,7 m<sup>2</sup> ve NP domu č.p. na adrese jehož nájemkyní je na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 12. 2005 žalovaná. Před 1. 12. 2005 měla žalovaná v nájmu jiný byt v domě, kde byl nájem ukončen ke dni 30. 11. 2005 na základě dohody mezi žalovanou a pronajímateli s tím, že účastníci dohody se dohodli, že žalované bude poskytnut

přiměřený náhradní byt v tomtéž domě a nájemní smlouva na tento náhradní byt byla uzavřena současně s touto dohodou o ukončení nájmu bytu dne 1. 12. 2005. V nájemní smlouvě o nájmu bytu ze dne 1. 12. 2005 bylo mezi účastníky ujednáno „V současné době činí dohodnutí měsíční čisté nájemné 1 644 Kč. Úhrada za plnění poskytována s nájmem bytu bude hrazena měsíčně současně s nájemným a bude vypočtena ve výpočtovém listu nájemného. Nájemce se zavazuje do budoucna platit za užívání bytu měsíčně úhradu (nájemné) ve výši stanovené příslušným platným právním předpisem“. Žalovaná platila nájemné za předmětný byt ve výši 5 353 Kč měsíčně na základě oznámení o jednostranném zvýšení nájemného ze dne 28. 8. 2011. Dne 20. 9. 2017 byl žalované žalobci doručen návrh na jednostranné zvýšení nájemného na výši 10 000 Kč měsíčně počínaje dnem 1. 1. 2018 s tím, že obvyklé nájemné za srovnatelné byty v domě činí 265 až 309 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně. Zároveň byla žalovaná poučena o tom, že má sdělit písemně do dvou měsíců od doručení návrhu souhlas, jinak jsou žalobci oprávněni domáhat se určení výše nájemného až do výše obvyklého nájemného soudem. Žalovaná dne 27. 11. 2017 sdělila nesouhlas se zvýšením nájemného písemně, neboť navržené zvýšení je vyšší než 20 % v rozporu s ust. § 2249 odst. 1 NOZ.

10. Podle ust. § 3074 odst. 2 NOZ ustanovení § 2249 odst. 1 se nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce, nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného. Ust. § 2249 odst. 3 se použije obdobně.

11. Podle § 2249 odst. 1 NOZ, 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 3 letech, nebude vyšší než 20 %. K návrhu učiněnému dříve, než po uplynutí 12 měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží. Podle § 2249 odst. 3 NOZ, souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje 3. kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšení 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 3 měsíců, aby výši nájemného určil soud. Návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítl-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a v čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.

12. Po právní stránce dospěl soud k následujícím závěrům : Mezi účastníky je sporná zejména ta otázka, zda nájemné v nájemní smlouvě ze dne 1. 12. 2005 bylo určeno dohodou účastníků, či na základě právního předpisu. Soud má za to, na základě uzavřené smlouvy, že nájemné bylo určeno dohodou, a to dle formulace „v současné době činí dohodnuté měsíční čisté nájemné 1 644 Kč, kdy účastníci se dále dohodli, že do budoucna se žalovaná zavazuje platit za užívání bytu nájemné ve výši stanovené příslušným právním předpisem, co se týče zvyšování. Navíc v době uzavření nájemní smlouvy byla vyhl. č. 176/1993 Sb. jako protiústavní zrušena a ke dni 1. 12. 2005 neexistoval žádný předpis, na základě něhož by mohlo být nájemné určeno, tedy v té době nebylo nájemné již regulováno. V rámci smluvní volnosti došlo mezi účastníky k uzavření nájemní smlouvy. Co se týče formulace, že se žalovaná zavazuje do budoucna platit za užívání bytu měsíčně úhradu nájemného ve výši stanovené platným právním předpisem. Soud poukazuje na to, že forma zvyšování nájemného nebyla v té době dána žádným právním předpisem, záleželo-li na dohodě pronajímatele, nájemce, takže bylo možno dohodnout se i tak, že se zvyšování bude dít podle státem předepsaným limitů, což byl zák. č. 107/2006 Sb., kdy dle tohoto zákona se nevztahoval na nájemné, které bylo určeno dohodou a změna výše nájemného byla dohodnuta. Soud má tedy za to, že nájemné bylo mezi účastníky

stanoveno dohodou, nikoliv na základě právního předpisu a na zvyšování nájemného na náležitosti se uplatní ust. § 2249 odst. 1, kdy soud má za to, že návrh žalobců na zvýšení nájemného ze dne 15. 9. 2017 je v rozporu s tímto ustanovením, neboť obsahuje návrh na zvýšení nájemného v částce vyšší než 20 % a dle tohoto ustanovení se k tomuto návrhu nepřihlíží, neboť nesplňuje podmínky dle ust. § 2249 odst. 1 NOZ. Tento návrh je tedy nicotný. Neuplatní se tedy ust. § 3074 odst. 2, neboť soud má za to dle jazykového výkladu nájemní smlouvy ze dne 1. 12. 2005, kde je výslovně uvedeno, že je uzavřeno dohodnuté měsíční nájemné, že nájemné nebylo uzavřeno na základě jiného právního předpisu. Soud proto žalobu jako nedůvodnou zamítl.

13. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy žalovaná ve věci byla zcela úspěšná. Soud přiznal žalované náhradu nákladů řízení spočívající v právním zastoupení, kdy právní zástupkyně žalované učinila ve věci 3 úkony ve výši 2 500 Kč dle § 9 odst. 3 písm. a), a to příprava a převzetí vyjádření ze dne 3. 10. 2018 a účast u jednání dne 15. 12. 2018 dle § 11 odst. 1 advokátního tarifu a dále dvě 1/2 úkonu ve výši 1 250 Kč, a to účast u jednání dne 3. 10. 2018, při kterém nebylo jednáno a dále na vyhlášení rozsudku dne 13. 12. 2018 dle § 11 odst. 2 advokátního tarifu a pět režijních paušálů á 300 Kč dle § 13 advokátního tarifu. Celkem náklady řízení činí 11 500 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání, a to do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nesplní-li povinný dobrovolně to, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat výkonu rozhodnutí soudem či nařízením exekuce.

Praha 13. prosince 2018

Mgr. Zdeňka Burdová, v. r.  
Soudkyně