

**JUDr. Mgr. Lukáš Váňa, Ph.D.**

**Krajská setkání SMO ČR**



**PORADNA  
PRO  
OBCE.cz**

## PRÁVNÍ RADA HNED

najděte v databázi odpověď na svůj dotaz

VYHLEDAT

### JAK TO FUNGUJE?

#### 1 NAPIŠTE SVŮJ DOTAZ


Zadejte do vyhledávacího pole Váš právní dotaz

#### 2 VYHLEDEJTE ODPOVĚĎ

Projděte si vyhledané odpovědi na Vámi zvolené téma

#### 3 NENAŠLI JSTE? NAPIŠTE

Pokud jste nenašli odpověď, napište nám, odpověď připravíme

 226 257 505

Telefonická právní poradna  
Každý všední den od 10 do 18 hodin

 /poradnaproobce

**SMO KVB**  
SPAZ MĚST A OBČÍ ČESKÉ REPUBLIKY  
advokátní kancelář

Poradna pro obce Svazu měst a obcí České republiky.  
Provozuje KVB advokátní kancelář s.r.o.

Obchodní podmínky | Zásady ochrany osobních údajů  
© KVB advokátní kancelář s.r.o. 2023

# Poradna pro obce v číslech

- Přes 1 000 000 zodpovězených dotazů
- 8 000 vygenerovaných automatických dokumentů
- 4 300 obcí, 18 000 uživatelů

## **Dotaz č. 1:**

**Je možné, aby starosta i jediný místostarosta opustili obec ve stejném termínu? Pokud ano, musí po tuto dobu někoho, např. z rady či zastupitelstva obce, pověřit zastupováním pro např. nějaké mimořádné situace?**

Situace, kdy starosta a místostarosta pobývají ve shodnou dobu mimo obec, je možná a zákonu neodporuje.

Starosta či místostarosta obce vykonávají veřejnou funkci, a to 24 hodin denně, 7 dní v týdnu. Platí, že výkon této veřejné funkce přitom není prací v pracovním poměru – starosta ani místostarosta nejsou zaměstnanci obce. Zákon o obcích a ani jiný právní předpis nestanovují starostovi (místostarostovi) „pracovní“ dobu ve smyslu intervalu, kdy se má výkonu této funkce skutečně věnovat nebo kdy má být obci a občanům obce k dispozici. Vzhledem k tomu, že jak starosta, tak místostarosta jsou ze své funkce odpovědní zastupitelstvu obce, může zastupitelstvo obce stanovit taková pravidla, která tuto situaci budou z pohledu žádoucího fungování obce ošetřovat. Je tedy možné, že mohou být nastavena taková pravidla, která stanoví vhodná opatření vedoucí k tomu, aby situace popsaná v dotazu byla eliminována a pokud k takové situaci i přesto dojde, tak aby byla určena pověřená osoba, která může např. v případě mimořádné situace starostu či místostarostu zastoupit, popř. lze zvolit místostarostů více.

## Dotaz č. 2:

# Může obec jako vlastník obecních bytů zvýšit nájemné i proti vůli nájemníků?

V první řadě rozhoduje obsah nájemní smlouvy. Pokud stanovuje způsob jednostranného zvyšování nájemného, postupuje se takto ujednaným způsobem.

**Pokud si však obec s nájemcem zvyšování nájemného v nájemní smlouvě neujednali a současně výslovně v nájemní smlouvě nevyloučili zvyšování nájemného**, může obec jako pronajímatel 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 %. 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. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu (soud tedy není limitem zvýšení maximálně o 20% vázán). Zákon a prováděcí předpis stanoví **další podmínky**, za kterých lze uvedeným způsobem navrhnout zvýšení nájemného.

*Uvedený postup se ovšem uplatní pouze částečně v případech, kdy nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu (šlo o tzv. „regulované nájemné“). V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného (bez nutnosti brát ohledy na výše uvedené limity) a v případě neakceptace ze strany nájemce se domáhat zvýšení u soudu (ten ovšem rozhodne o nájemném jen do výše v místě a čase obvyklém).*

Chcete rychle během chvíle vytvořit návrh na zvýšení nájemného? Využijte automatický dokument [Návrh na zvýšení nájemného - nájem bytu](#).

Dalším způsobem, kdy lze dosáhnout jednostranně zvýšení nájemného, je případ, kdy obec **provede stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu, či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody**. V takovém případě se může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně. **Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce**. Nedojde-li k takové dohodě, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o 3,5 % z vynaložených nákladů.

# Používáme přirozenou inteligenci

- Dotazy pravidelně zodpovídá a kontroluje tým advokátů



# Novinky

- **Poradna pro stavební úřady**
- **Financování obcí**
- **Smlouva o dílo**



# Smlouva o dílo

- **Vzorová smlouva o dílo na stavební práce**
- **Větší míra jistoty, předvídatelnosti a transparentnosti při výstavbě**

**Děkuji za pozornost.**

**JUDr. Mgr. Lukáš Váňa, Ph.D.**