

VYNALOŽENÉ NÁKLADY ÚDRŽBY A OPRAVA

ODBOR BYTOVÝ A VŠEOBECNÝ, VELKOPAVLOVICKÁ 25, 628 00 BRNO

VÁŠ DOPIS ČJ.:

ZE DNE:

NAŠE ČJ.:

SPIS. ZN.:

BVIN 06376/2026/OBV/Kov

VYŘIZUJE:

BVIN 06161/2026/01/8

TEL.:

DS:

E-MAIL:

Ing. Barbora Kovářová, Ph.D.

+420 511 189 017

gxxbyhw

DATUM:

kovarova@vinohrady.brno.cz

12.08.2026

Věc: zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím – částečné poskytnutí informací

Úřad městské části statutárního města Brna, Brno-Vinohrady, odbor bytový a všeobecný (dále jen „úřad“), jako povinný subjekt ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“) obdržel dne 05.08.2026 pod čj. BVIN 06185/2026 Vaši žádost o poskytnutí informací.

K Vaší žádosti sdělujeme následující:

Žádám, aby mi pronajímatel sdělil informaci, kde stojí za zvýšeným nájemným, které je zjevně neopodstatněné, a bylo použito vůči mé osobě

- K tomuto dotazu sdělujeme, že o zvýšení nájemného rozhodla RMČ svým usnesením č. 1048/24/9 na 31. schůzi z roku 2024, které je přiloženo. Informací o tom, odkud přišel prvotní podnět ke krokům směřujícím k navýšení nájemného povinná osoba nedisponuje

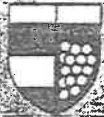
Žadatel dále žádá, aby pronajímatel nájemci sdělil zcela zásadní rozpor k listinným důkazům a to Oznamení o vrácení přeplatku ze dne 18.06.2026, kde je mimo jiné uvedeno „Prosíme o dodržování úhrad dle předpisu uvedeného na evidenčním listě“, kde je uvedena částka za soudě leží zvýšení na určení nájemného a ujednaného nájemného v roce 1993 u služebního bytu MV ČR a nájemcem ve služebním poměru, a ujednaného nájemného v Dohodě o Narovnání ze dne 23.8.2002 mezi SmB, MČ Brno-Vinohrady a žadatelem(nájemcem), kdy služební byt ztratit status služebního bytu, nepromělitelní nárokem na jiný byt zůstal doposud

- K tomuto dotazu MČ sděluje, že žadatel požaduje „sdělení zásadního rozporu mezi listinnými důkazy. Žadatel tímto zcela zjevně poukazuje na probíhající občanskoprávní spor mezi ním a MČ, kde se MČ domáhá určení výše nájemného. Řízení je vedeno před Městským soudem v Brně pod sp. zn. 16 C 52/2025. K tomuto MČ uvádí, že žádný žadatelem tvrzený rozpor mezi předmětnými listinami neshledává. Aktuálně placené nájemné je nájemným z roku 2010. Pokud soud v citovaném řízení rozhodne o zvýšení nájemného, rozhodne ke dni podání žaloby (01.03.2025). V takovém případě bude

evidenční list v souladu se soudním rozhodnutím upraven. Nájemné v roce 1993, jakož i aktuálně placené nájemné je nájemným stanoveným na základě jiného právního předpisu. Dohoda o narovnání z 23.08.2002 se zjevně týká tehdejšího sporu o dlužné nájemné a nikoliv o jeho výši anebo způsob jeho určení. MČ tedy opakuje, že k žádnému rozporu listinných důkazů, jak uvádí žadatel, nedošlo

S pozdravem

Ing. Barbora Kovářová, Ph.D
vedoucí odboru bytového a všeobecného



VÁŠ DOPIS ČJ.:

ZE DNE:

NAŠE ČJ.: BVIN 06351/2026/OBV/Kov

SPIS. ZN.: BVIN 06249/2026/3

VYŘIZUJE: Ing. Barbora Kovářová, Ph.D.

TEL.: +420 511 189 017

DS: gxxbyhw

E-MAIL: kovarova@vinohrady.brno.cz

DATUM: 12.08.2026

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části statutárního města Brna, Brno-Vinohrady, odbor bytový a všeobecný (dále jen „úřad“), jako povinný subjekt ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“), rozhodl v souladu s ustanovením § 15 odst. 1 ve spojení s § 11b zákona o svobodném přístupu k informacím, o žádosti žadatele ze dne 07.08.2026 pod č.j. BVIN 06249/2026 ve věci žádosti o poskytnutí informace

takto:

Podle ustanovení § 15 odst. 1 zákona o svobodném přístupu k informacím se poskytnutí informace odmítá.

Odůvodnění:

Úřad obdržel dne 7. srpna 2026 žádost o poskytnutí informací ve znění:

Žadatel žádá podle zákona 106/1999 Sb. všechny příslušné dokumenty o tom, že doposud levitující byt byl skutečně fyzicky převeden od státu na obec, jsou o tom právní doklady (delimitující dohoda a uvedeny všechny právní skutečnosti), přičemž absence takové delimitující dohody, neexistence takové dohody způsobuje nemožnost bytové jednotky vyčlenit jako jednotlivé byty a uvést jejich existenci na KN, posléze ani žádat nájemné, měnit byty, přidělovat byty apod., přičemž se akceptuje určité časové období na převedení tohoto bytu na KN.

Žadatel žádá podle zákona 106/1999 Sb. všechny příslušné dokumenty o tom, že doposud levitující byt byl skutečně fyzicky převeden od státu na obec, jsou o tom právní doklady (delimitující dohoda a uvedeny všechny právní skutečnosti) a bylo rozhodnuto o skokovém zvýšení nájemného na celou chronologickou genezi všech úkoků tak, aby bylo párně, která konkrétní osoba měla „úmysl“ přesně činit a konat ten který právní úkon, jednání, včetně návrhu podaného do Rady m.č. Brno – Vinohrady.

- o K této žádosti sdělujeme, že MČ požadovanou informací nedisponuje ani jí povinnosti ji mít nevyplyvá ze zákona. Z uvedeného důvodu nelze Vaši žádost vyhovět a nemůže jí tak poskytnout. V této souvislosti doporučujeme se obrátit přímo na Statutární město Brno, které je vlastníkem domu, v němž se předmětný byt nachází a tento dům na něj

přešel v souladu se zákonem č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

- o Pro úplnost sdělujeme, že veškeré domy s obecními byty, s nimiž MČ hospodaří, jí byly svěřeny statutem města Brna, který je dostupný na webu (<https://www.brno.cz/w/statut-mesta-brna-3049>).
- o Ve zbytku se nejedná o žádost o informace, ale o polemiku žadatele a prezentaci jeho pohledu na věc. Povinnost poskytovat informace se podle ustanovení § 2 odst. 4 zákona č. 106/1999 Sb. netýká dotazů na názory (a to ani právní), budoucí rozhodnutí a vytváření nových informací. V této části tedy MČ rozhodlo o odmítnutí žádosti.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání na základě ustanovení § 16, § 20 odst. 4 zákona o svobodném přístupu k informacím. Odvolací lhůta činí na základě ustanovení § 20 odst. 4 zákona o svobodném přístupu k informacím ve spojení s § 83 odst. 1 správního řádu 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Odvolání lze podat u zdejšího úřadu.

S pozdravem

Ing. Barbora Kovářová, Ph.D
vedoucí odboru bytového a všeobecného

ROZHODNUTÍ

Podle ustanovení § 15 odst. 1 zákona o svobodném přístupu k informacím se poskytnutí informace:

Žadatel žádá podle zákona 106/1999 Sb., všechny příslušné dokumenty o tom, že doposud levitující byl skutečně fyzicky převeden od státu na obec, jsou o tom pravni doklady (delimitující dohoda a uvedeny všechny právní skutečnosti), a bylo rozhodnuto o skokovém navýšení nájemného na částku 10 156,-Kč, celou, chronologickou genezi všech úkonů tak, aby bylo patrné, která konkrétní osoba měla „úmysl“ přesně činit a konat ten který právní úkon, jednání, včetně návrhu podaného do rady MČ Brno- Vinohrady odmítá.

Odůvodnění:

- K této žádosti sdělujeme, že MČ požadovanou informaci nedisponuje ani jí povinnosti ji mít nevyplyvá ze zákona. Z uvedeného důvodu nelze Vaší žádosti vyhovět a nemůže jí tak poskytnout. V této souvislosti doporučujeme se obrátit přímo na Statutární město Brno, které je vlastníkem domu, v němž se předmětný byt nachází a tento dům na něj přešel v souladu se zákonem č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.
- Pro úplnost sdělujeme, že veškeré domy s obecními byty, s nimiž MČ hospodaří, jí byly svěřeny statutem města Brna, který je dostupný na webu (<https://www.brno.cz/w/statut-mesta-brna-3049>).
- Ve zbytku se nejedná o žádost o informace, ale o polemiku žadatele a prezentaci jeho pohledu na věc. Povinnost poskytovat informace se podle ustanovení § 2 odst. 4 zákona č. 106/1999 Sb. netýká dotazů na názory (a to ani právní), budoucí rozhodnutí a vytváření nových informací. V této části tedy MČ rozhodlo o odmítnutí žádosti

Poučení o opravném prostředku:

Proti rozhodnutí lze podat odvolání na základě ustanovení §16, § 20 odst 4 zákona o svobodném přístupu k informacím. Odvolací lhůta činí na základě ustanovení § 20 odst 4 zákona o svobodném přístupu k informacím ve spojení s § 83 odst 1 správního řádu 15 dní ode dne oznámení rozhodnutí. Odvolání lze podat u zdejšího úřadu.

S pozdravem

Ing. Barbora Kovářová, Ph.D
vedoucí odboru bytového a všeobecného

Přílohy :

Výpočtové a evidenční listy, rozpisy úhrad a oznámení o jednostranném zvyšování nájemného
Rozsudek městského soudu v Brně čj. 119 C 51/2025-121

Evidenční list

pro výpočet úhrady za užívání bytu
(podle vyhlášky č. 80/1964 Sb.)

účet se skříně

tu

Kategorie bytu

1

I

Jméno uživatele bytu

obec (část) a ulice

Administrativně

I. Údaje o bytě

- Vytápění bytu: ústřední — dálkové — etážové — plynové — elektrické — kamny a jiné
- Byt má koupelnu — sprchovací (koupelnový) kout v bytě — mimo byt (ve stejném — jiném podlaží) — nemá koupelnu ani sprchu (koupel.) kout
- Byt má splachovací záchod v bytě — mimo byt (ve stejném podlaží)
- Výška obytných místností 2,67 m
- Uživatel bytu provedl se souhlasem byt. organizace (vlastníka domu) a event. staveb. úřadu úplným vlastním nákladem — stavební nebo jiné úpravy, jimiž se zlepšilo vybavení — ano, ne — jaké
- Úklid společných prostor v domě provádí — vlastník domu — uživatel bytu
- Dům je vybaven výtahem — ano, ne
- Byt zřídl byt z nebytových prostor — z prostor nezpůsobilých k bydlení — ano, ne

II. Výměra bytu (zaokrouhleně)

Pol. č.	obytná plocha místností	m ²
2	1. pokoj	10,20
3	2. pokoj	12,14
4	3. pokoj	12,02
5	4. pokoj	2,01
6	5. pokoj	
7		
8	část podlahové plochy kuchyně nad 12 m ²	
9	obytná hala	
10	celkem	36,47
11	v této ploše přepočteno z jednot. m ² (přísl. k II. a III. b. a.)	52

III. Údaje o osobách bydlících v bytě (mimo uživatele bytu)

Pol. č.	Jméno a příjmení	Den, měsíc a rok narození*)	Poměr k uživateli bytu	Důvod pro prodloužení slevy na děti — pro nárok na větší obytnou plochu
22	Počet osob v domácnosti... 1			

*) Jen u nezaopatřených dětí

Pol. č.	plocha vedlejší místnosti	m ²
12	kuchyně do 12 m ²	11,68
13	neobytná kuchyně nad 12 m ²	
14	předstíli	4,68
15	neobytná hala	13,31
16	komora	
17		
18	celkem	29,67

VI. Ostatní zařízení a vybavení bytu

Pol. č.	položka	sazba v Kčs	Kčs
23	kuchyňská linka se skřínkami	80	80,-
24	kuchyňská linka bez skříněk	50	
25	vestavní skříň kuch. po	20	60,-
26	lednička	150	
27	etážové vytápění	150	
28	balkón, lodžie terasa, do 5 m ² po	20	40,-
29	balkón, lodžie terasa, do 5 m ² po	40	
30	14 Kč.		24,-
31			
32	celkem		184,-

V. Snížení za chybné základní provozní zařízení

Pol. č.	položka	sníž. v Kčs	Kčs
33	není-li v bytě plyn nebo elektrina na vaření	30	
34	je-li místo koupelny jen sprcha nebo koupel. kout	50	
35	je-li záchod umístěn v koupelně	50	
36	je-li v koupelně ohřívána voda jen kamny na pevná paliva	30	
37	není-li byt vybaven spíží nebo spížovou skříní	10	
38	není-li součástí bytu sklep	10	
39	je-li u bytu I. a II. kateg. základ. příslušenství mimo byt	70	
40	má-li byt I. kateg. jen částec. základ. přísluš.	100	
41	tvorí-li byt jediná místnost	50	
42	celkem		

Pol. č.	jen ústř.-dálkové vytápění plocha m ²
19	
20	
21	celkem 64,15

VI. Úhrada za užívání bytu

Vyplní organizace (vlastník) domu

položka	Kčs
43 obytná plocha... 52 m ² × 26	1.352
41 plocha vedlejších místností... 25 m ² × 12	300
45 sazba za základní provozní zařízení bytu	400
46 sazba za ostatní zařízení a vybavení bytu (IV.)	+ 184
47 1. mezisoučet	2.239
48 snížení za chybnější základní provozní zařízení bytu (V.)	—
49 2. mezisoučet	—
50% zvýšení za mimořádnou kvalitu	+
51 3. mezisoučet	2.239

průnos 3. mezisoučtu v Kčs	
52 snížení z 2. mezisoučtu: 10 % za suterénní byt	—
53 5 % za byt s ústř. (dálk.) vytápěním od 5. nadzem. podlaží výše v domě bez výtahu	—
54 10 % za byt bez ústř. (dálk.) vytápění od 5. nadzem. podlaží výše v domě bez výtahu	—
55 5 % za byt s výškou obytných místností nad 3,4 m	—
56 5 % za byt, v němž žije ve společné domácnosti více rodin	—
57 10 % osobám těžce zdravotně poškozeným (nevidomí, imobilní)	—
58 % snížení za trvale zhoršenou kvalitu bytu	—
59 ONV určené% snížení (samoty, nedosídlené obce, JZD, st. statky, les. záv.)	—
60 roční úhrada za užívání bytu celkem	2.239

VII. Výpočet slevy na děti, zvýšení za větší obytnou plochu a celkové měsíční úhrady

měs. nájemné a vedl. platy placené do 1. 10. 1984	nájemné a vedl. poplatky	vodné stočné	otop	celkem Kčs	platí od	změny ode dne			
61					1.6.86	1.15.88	1.3.91		
62 počet členů domácnosti vč. dětí				3	4	5			
63 norma obytné plochy po 12 m ²				36	48	60			
64 připočet na rodiny v domácnosti po 8 m ²				6	6	6			
65 připočet na zdravotní stav po 8 m ²				1	1				
66 norma obytné plochy celkem				42	54	66			
67 skutečná obytná plocha je vyšší o %				24%	1	1			
68 počet nezaopatřených dětí				1	2	3			
69 sleva na nezaopatřené děti %				5%	15%	30%			
70 roční úhrada za užívání bytu (VI.)				2.239	2.239	2.239			
71 sleva na nezaopatřené děti (procento na řádku 69 z roční úhrady na řádku 70 — Kčs				112	336,-	642			
72 úhrada po slevě Kčs				2.127	1.903,-	1.584			
73 zvýšení za větší obytnou plochu (procento na řádku 67 z roč. úhrady za obytn. plochu na řádku 43) + Kčs				324	1				
74 upravená roční úhrada za užívání bytu celkem Kčs				2.417	1.903,-	1.584			
75 měsíční úhrada za užívání bytu Kčs				204	159	131			
76 měsíční úhrada za úklid společných prostor v domě za kuch. a pokojů + Kčs				15	15	15			
77 měsíční úhrada za užívání osob. výtahu od 3. nadzem. podl. za kuch. a pok. + Kčs				16	16	16			
78 celkem měsíční úhrada za užívání bytu a služby Kčs				235	190	162			
79 měsíční záloha na dodávku tepla a teplé vody + Kčs				260	260	260			
80 měsíční záloha na vodné a stočné + Kčs				12	16	90			
81				577	3	4			
82									
83 celkem měsíční úhrada za užívání bytu a za služby a zálohy Kčs				570,-	469,-	579,-			

Js členem domovní komise
a domovního důvěrníka



11

10

1. *Example*

10

—

1

pronajímatel:
Kad. nestr. část Vinohrady

z a k l a d ů

ulice:

č. u.

číslo popisné
výška (m): 2,47

patří: I

podlaží: 3

část	skut. plo	zapo. plo	ota. plo	druh WC	vlastní v bytu
masivnost				koupelna-sprch. kout.	vlastní v bytu
podla	12,14	12,14	12,14	způsob vytápění	dálkové
podla	12,02	12,02	12,02	zdroj plynu	plyn není v bytu
podla	8,01	8,01	8,01	v domě uklízení	vlastník
podla	20,30	20,30	20,30		
kuchyně	11,68	11,68	11,68	poriz./repr. cena bytu Kč.	Kč.
predst.	13,31	13,31	0,00		
koupelna	2,88	1,43	0,00		
WC	1,03	0,57	0,00	služby	
balcon	4,27	2,39	0,00		
sklep	1,60	0,80	0,00		
celkem	87,71	82,60	64,15		

vybavení bytu (par. 10)	dat. poriz.	počet	cena celk.	% opotr.	mes. naj. Kč
sporák, varic	01.01.1987	1,0 ks	3084,0	6,60	17,0
kuchynská linka	-	1,0 ks	0,0	5,00	10,0
vestavěná skřín	-	4,0 ks	0,0	5,00	20,0
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

spoluobjednatel	podne číslo	Koefic. Ki= 1,10 Kp= 1,19 Kv= 1,00
Radkova Lenka	635201/1303	Nájem za 1m2= 6,00 x Ki x Kp x Kv= 7,85
Radkova Andrea	855903/049	Max. zakl. nájemné dle par. 5,4, 640,41
Radkova Ondřej	881024/4278	Sleva za kvalitu 0 % t.j. Kč. 0,00
Radkova Roman	901123/4097	Uprava za polpoh. 0 % t.j. Kč. 0,00
-	-	Zvýš. za podnik. 0 % t.j. Kč. 0,00
-	-	Nájemné za vybavení bytu Kč. 47,00
-	-	Nájemné dle par. 5,6,8,9,10,15, 295,41

STA. 5	UDRŽBA. 0	STANOVENÉ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ 698
VÝTAH. 70	OSTATNÍ. 0	MĚSÍČNÍ ZÁLOHY CELKEM 1078
OSVĚTLENÍ. 35	VODA. 525	MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ A ZÁLOHY CELKEM 2573
KLÍČ. 100	PPFID. 1044	
PDQ. 70	TUV. 0	- Platba od měsíce listopad rozp. 1985

Podpis pronajímatele v tomto evidenciím listě.

podpis pronajímatele

podpis nájemce

Správce domu:

Správa domů Mikulovská 4 628 00 Brno

Dne 21.06.96

ROZPIS NÁJEMNÉHO

Dům č.p.: _____

Příjmení: _____

Evidenční počet osob: 3

Platba: druh: I doba: M

Původní předpis:

Nájem § 5..9	648.3 Kč
Vybavení §10	47.0 Kč
Komunální sl.	70.0 Kč
Spol.elektr.	35.0 Kč
Úklid	130.0 Kč
STA	5.0 Kč
Výtah	70.0 Kč
Voda	525.0 Kč
Teplo	1044.0 Kč

celkem 2574.0 Kč

Nový předpis:

Nájem §5..9	875.4 Kč
Vybavení §10	47.0 Kč
Komunální sl.	70.0 Kč
Spol.elektr.	35.0 Kč
Úklid	130.0 Kč
STA	5.0 Kč
Výtah	70.0 Kč
Voda	525.0 Kč
Teplo	1044.0 Kč

celkem 2801.0 Kč

Tento výměr předpisu nájemného platí od 07/1996 .

Případné Vaše námítky proti tomuto výměru úhrad uplatněte v naší kanceláři na výše uvedené adrese (v úředních hodinách).

Upozornění!

Rozpis nájemného se týká pouze úpravy základního nájemného platného od 1.7.1996. (Výměr MF 02/96 a vyhl.č. 7/96 MMB).
Zálohy na služby budou upraveny od srpna 1996, s jejich výší budete seznámeni prostřednictvím evidenčního listu.

Rostislav Procházka v.r.
vedoucí Správy domů

Správce domu:
Správa domů Mikulovská 4 628 00 Brno

Dne 18.05.97

ROZPIS NÁJEMNÉHO

	Budova
	Jméno
evidenční počet osob: 5	Počet
Platba: druh: I doba: M	Spojení

Původní předpis:

Nájem § 5..9	875.4 Kč
Vybavení §10	47.0 Kč
Komunální sl.	70.0 Kč
Spol.elektr.	90.0 Kč
Teplá voda	325.0 Kč
Uklid	145.0 Kč
ŠTA	5.0 Kč
Výtah	60.0 Kč
Voda	520.0 Kč
Teplo	976.0 Kč

celkem 3113.0 Kč

Nový předpis:

Nájem §5..9	1414.7 Kč
Vybavení §10	79.6 Kč
Komunální sl.	150.0 Kč
Spol.elektr.	100.0 Kč
Teplá voda	895.0 Kč
Uklid	155.0 Kč
ŠTA	5.0 Kč
Výtah	170.0 Kč
Voda	725.0 Kč
Teplo	1301.0 Kč

celkem 4995.0 Kč

Tento výměr předpisu nájemného platí od 07/1997 .

Rostislav Procházka v.r.
vedoucí Správy domů

Správce domu:
Správa domů Mikulovská 4 628 00 Brno

Dne 21.06.96

ROZPIS NÁJEMNÉHO

101 01810.

Původní předpis:

Nájem § 5..9	648.3 Kč
Vybavení §10	47.0 Kč
Komunální sl.	70.0 Kč
Spol.elektr.	35.0 Kč
Uklid	130.0 Kč
STA	5.0 Kč
Výtah	70.0 Kč
Voda	525.0 Kč
Teplo	1044.0 Kč

Nový předpis:

Nájem §5..9	875.4 Kč
Vybavení §10	47.0 Kč
Komunální sl.	70.0 Kč
Spol.elektr.	35.0 Kč
Uklid	130.0 Kč
STA	5.0 Kč
Výtah	70.0 Kč
Voda	525.0 Kč
Teplo	1044.0 Kč

celkem 2574.0 Kč

celkem 2801.0 Kč

Tento výměr předpisu nájemného platí od 07/1996 .

Případné Vaše námítky proti tomuto výměru úhrad uplatněte v naší kanceláři na výše uvedené adrese (v úředních hodinách).

Upozornění!

Rozpis nájemného se týká pouze úpravy základního nájemného platného od 1.7.1996. (Výměr MF 02/96 a vyhl.č. 7/96 MMB).

Zálohy na služby budou upraveny od srpna 1996, s jejich výší budete seznámeni prostřednictvím evidenčního listu.

Rostislav Procházka v.r.
vedoucí Správy domů

Správce domu:
Správa domů Mikušovská 4 628 00 Brno

Dne 12.06.1998

R O Z P I S N Á J E M N Ě H O

Původní předpis:

Nájem § 5..9	1414.7 Kč
Vybavení § 10	79.6 Kč
Voda	725.0 Kč
Teplo	1301.0 Kč
Teplá voda	895.0 Kč
Uklid	155.0 Kč
Odpadky	150.0 Kč
Výtahy	170.0 Kč
Spol.elektrina	100.0 Kč
STA	5.0 Kč

celkem 4995.0 Kč

Nový předpis:

Nájem § 5..9	1826.8 Kč
Vybavení § 10	79.6 Kč
Voda	725.0 Kč
Teplo	1545.0 Kč
Teplá voda	895.0 Kč
Uklid	155.0 Kč
Odpadky	150.0 Kč
Výtahy	190.0 Kč
Spol.elektrina	125.0 Kč
STA	5.0 Kč

celkem 5696.0 Kč

Tento výměr předpisu nájemného platí od 07/1998 .

Rostislav Procházka v.r.
vedoucí Správy domů

Společnost domov.

Společnost domov MČ Olomouc, s. r. o. 628 00 Kč

Společnost domov MČ Olomouc, s. r. o. 628 00 Kč

Dne 14. 03. 1999

0 0 1 2 N Á J E M N Ě H O

0 0 1 2 N Á J E M N Ě H O

Převzaté předpisy

Nájem § 5.1	1826,8 Kč
Nájem § 10	79,6 Kč
Voda	400,0 Kč
Topení	1152,0 Kč
Topení voda	355,0 Kč
Ohřív	355,0 Kč
Odpadky	150,0 Kč
Vlasy	100,0 Kč
Společná kuchyně	125,0 Kč
OTA	5,0 Kč

Společnost domov 5701,0 Kč

Tento výměr předpisů nájemného platí od 07/1999

Nový předpis

Nájem § 5.1	1937,10 Kč
Nájem § 10	79,6 Kč
Voda	625,6 Kč
Topení	1152,0 Kč
Topení voda	409,0 Kč
Ohřív	155,0 Kč
Odpadky	150,0 Kč
Vlasy	100,0 Kč
Společná kuchyně	125,0 Kč
OTA	5,0 Kč

Společnost domov 6216,0 Kč

Vyd. nájemného bylo stanoveno na základě vyhlášky MČ ČR

175, 1998, § 5.1

Vyd. nájemného bylo stanoveno na základě vyhlášky MČ ČR

175, 1998, § 5.1

Společnost domov

MČ Olomouc, s. r. o.

Správce domu:

DMČ-Brno, Vinohrady Správa domů Mikulovská 4 628 00 Brno

Dne 15.06.2000

ROZPIS NÁJEMNÉHO

Původní předpis:

Nájem § 5.9	1297.0 Kč
Vybavení § 10	79.6 Kč
Voda	625.0 Kč
Teplo	1483.0 Kč
Teplá voda	409.0 Kč
Úklid	155.0 Kč
Odpadky	225.0 Kč
Výtahy	95.0 Kč
Spol. elektřina	125.0 Kč
STA	5.0 Kč

celkem 5218.0 Kč

Nový předpis:

Nájem § 5.9	2094.0 Kč
Vybavení § 10	79.6 Kč
Voda	500.0 Kč
Teplo	1483.0 Kč
Teplá voda	680.0 Kč
Úklid	155.0 Kč
Odpadky	225.0 Kč
Výtahy	95.0 Kč
Spol. elektřina	125.0 Kč
STA	5.0 Kč

celkem 5442.0 Kč

Tento výměr předpisu nájemného platí od 07/2000.

Správce domů:

UMČ-Brno Vinohrady Správa domů Mikušovská 4 628 00 Brno

Dne 15.05.2000

ROZPIS NÁJEMNÉHO

Původní předpis:

Nájem § 5.9	1997.0 Kč
Vybavení § 10	79.6 Kč
Voda	625.0 Kč
Teplá	1483.0 Kč
Teplá voda	409.0 Kč
Úklid	155.0 Kč
Odpady	150.0 Kč
Výťahy	95.0 Kč
Spol.clektrřina	125.0 Kč
STA	5.0 Kč

celkem 5210.0 Kč

Nový předpis:

Nájem § 5.9	2094.4 Kč
Vybavení § 10	79.6 Kč
Voda	500.0 Kč
Teplá	1483.0 Kč
Teplá voda	680.0 Kč
Úklid	155.0 Kč
Odpady	225.0 Kč
Výťahy	95.0 Kč
Spol.clektrřina	125.0 Kč
STA	5.0 Kč

celkem 5442.0 Kč

Tento výměr předpisu nájemného platí od 07/2000.

Správce domu:

Statutární město Brno Úřad městské části 628 00 Brno-Vinohrady

Dne 06.06.2001

ROZPIS NÁJEMNÉHO

Původní předpis:

Nájem § 5..9	2094.4 Kč
Vybavení § 10	96.2 Kč
Voda	500.0 Kč
Teplo	1483.0 Kč
Teplá voda	680.0 Kč
Úklid	155.0 Kč
Odpadky	225.0 Kč
Výtahy	95.0 Kč
Spol.elektrina	125.0 Kč
STA	5.0 Kč

celkem 5458.0 Kč

Nový předpis:

Nájem § 5..9	2177.9 Kč
Vybavení § 10	79.2 Kč
Voda	500.0 Kč
Teplo	1483.0 Kč
Teplá voda	680.0 Kč
Úklid	155.0 Kč
Odpadky	225.0 Kč
Výtahy	95.0 Kč
Spol.elektrina	125.0 Kč
STA	5.0 Kč

celkem 5525.0 Kč

Tento výměr předpisu nájemného platí od 07/2001.

Výše nájemného byla stanovena na základě vyhlášky MF ČR č.176/93 Sb., § 5a, koeficient růstu nájemného činí 1,04.

Zálohy na služby nebyly upraveny. V případě větších nedoplatků u jednotlivých služeb ve vyúčtování r.2000 je možno požádat o zvýšení zálohy písemně nebo osobně na Správě domů.

Správa domů
Mikulovská 4

Dne: 21.06.2002

DES Domovní Evidenční System

EVIDENČNÍ LIST pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů

Správce Statutární město Brno Úřad městské části Brno-Vinohrady 628 00		Vlastník nemovitosti UMČ Brno Vinohrady	
Najemce :		008	
Adresa :			
Obec část:		7	
Smlouva (č.:			
Kategorie : 1		Velikost bytu : 4+1	
Příslušenství : ZÁKLADNÍ		Počet osob evidenci : 3 pro služby : 3	
Podlaží : 3		Napětí 220 STA 1 kominy 0 Vytah A	
Topení : DALŠÍ		Přidělen od 29.05.1986	
Vodné : 0056-VÝTOK WC, KOUPELNA CENTRÁLNÍ P		Nájem na dobu neurčitou	
Základní nájemné (plocha x sazba) 27.42 Kč/m ² x 84.52 m ² =		2317.54 Kč	
Pořizovací (reprodukční) cena 0.00 x 0.0037500 =		0.00 Kč	
Nájemné v rekonstruovaných nebo modernizovaných bytech =		0.00 Kč	
Věcně usměrňované základní nájemné =		0.00 Kč	
Nájemné z ekonomicky oprávněných nákladů =		0.00 Kč	
Snižování základního nájemného pro nižší kvalitu bytu		v Kč	
1) v bytě není plyn ani elektrina na vaření 0 %		0.000	
2) v koupelně není ohřev, nebo ohřev na pevná paliva 0 %		0.000	
3) koupelnový nebo sprchový kout v obytné místnosti 0 %		0.000	
4) u bytů I. a II. kat. základní příslušenství mimo byt 0 %		0.000	
5) u bytů I. a II. kat. část základ. příslušenství mimo byt 0 %		0.000	
6) u bytů suterénních pod prvním nadzemním podlažím 0 %		0.000	
7) 5. a vyšší podlaží bez výtahu, topení na pevná paliva v bytě 0 %		0.000	
8) u bytů, které mají obytné místnosti vyšší než 3,4 m 0 %		0.000	
9) sleva dle § 698 Občanského zákoníku 0 %		0.000	
10) ostatní sleva dohodnutá s nájemcem 0 %		0.000	
S n i ž e n í c e l k e m 0		0.00 Kč	
Maximální základní nájemné celkem		2317.54 Kč	
Poloha domu dle rozhodnutí obce č.j.:			
Nájemné se zvyšuje (snižuje) o 0.0 %, tj. o		0.00 Kč	
Zvýšení nájemného kvůli zateplení domu		0.00 Kč	
Nájemné včetně polohy a zateplení domu		2317.54 Kč	
Podnikání v bytě (koeficient) 0.0 x plocha 0.00 m ²		0.00 Kč	
Vybavení bytu (ve vlastnictví pronajímatele) celkem		79.20 Kč	
Měsíční nájemné celkem		2396.74 Kč	
Stanovené měsíční nájemné		2396.00 Kč	
Výměr služeb			
Vodné stočné 680	Teplo 1800	Ohřev TUV 680	
Úklid 155	Odpadky 0	Výtah 95	
Kominy 0	Společ. 125	STA 5	
Prádlna 0	Stočné 0	Splásky 0	
Fond oprav 0			
Daň z nemov. 0	Pojištění 0		
Správ. popl. 0	Hypoteka 0		
Platba inkaso 6230225097		Od 07/2002 Celkem předepsáno 5936.00 Kč	

Rozpis místností, vybavení bytu a seznam osob je na druhém listu !

Dne 12.03.2007

R O Z P I S Ú H R Á D

Původní předpis:		Nový předpis:	
Nájem	2317,5 Kč	Nájem	2942,0 Kč
Vybavení	79,2 Kč	Vybavení	79,2 Kč
Voda	750,0 Kč	Voda	750,0 Kč
Teplo	2200,0 Kč	Teplo	2200,0 Kč
Teplá voda	800,0 Kč	Teplá voda	800,0 Kč
Uklid	200,0 Kč	Uklid	200,0 Kč
Výtahy	95,0 Kč	Výtahy	95,0 Kč
Opotřebení	125,0 Kč	Opotřebení	125,0 Kč
STB	10,0 Kč	STB	10,0 Kč
celkem 6576,0 Kč		celkem 7201,0 Kč	

Tento výměr předpisu úhrad platí od 04/2007 .

Případné Vaše námítky proti tomuto výměru úhrad uplatněte v naší kanceláři na výše uvedené adrese (v úředních hodinách).

Věžení nájemní.

provádíme zvýšení nájemného dle zák. 107/2006 Sb. a usnesení Rady m.č. Brno-Vinohrady z 1.schůze konané dne 22.11.2006.
Rozpis nájmu je platný od 1.4.2007.

Rozpis mistrzostw

Č. pop.

Místnost	Celk. plocha	Započ. teplo	Způsob vytápění	Kategor. Zkos. Sazba	Započ. nájem	Základní nájemne
pokoř 1	12.14	12.14	dálkové	N 1 27.42	12.14	332.88
pokoř 2	12.02	12.02	dálkové	N 1 27.42	12.02	329.59
pokoř 3	8.01	8.01	dálkové	N 1 27.42	8.01	219.63
pokoř 4	20.30	20.30	dálkové	N 1 27.42	20.30	556.63
kuchyň	11.68	11.68	dálkové	N 1 27.42	11.68	320.27
předsíň	13.31	2.66	řádné topení	N 1 27.42	13.31	364.96
koupelna	2.85	0.29	řádné topení	N 1 27.42	2.85	78.15
WC	1.03	0.10	řádné topení	N 1 27.42	1.03	28.24
balkón	4.77	0.00		N 1 27.42	2.38	65.26
sklep	1.60	0.00		N 1 27.42	0.80	21.94

Maximální základní nájemné podle

2317.54

Součet plochy v m² : 67.71 67.20

64.52

Rozpis vybavení bytu

Vybavení	Datum pořízení	Kč	Cena za kus	Doprava a montáž	Úrok z úvěru	Čelkem	Opo- tř. %	Měsíčně Kč
kuchyňská lín	01.1987	1	0.0	0.0	0.00	0.00	5.0	10.00
vestavěná skř	01.1987	4	0.0	0.0	0.00	0.00	5.0	20.00
vodoměr TUV	11.1998	1	1565.0	0.0	0.00	1565.00	12.5	16.30
vodoměr TUV	11.1998	1	1565.0	0.0	0.00	1565.00	12.5	16.30
vodoměr SV	11.2000	1	798.0	0.0	0.00	798.00	12.5	8.30
vodoměr SV	11.2000	1	798.0	0.0	0.00	798.00	12.5	8.30

Vybavení bytu (ve vlastnictví pronajímatele).....celkem

79.20

Seznam bydlících osob

Příjmení	Jméno	Rodné číslo	Text	Přihlášen	Odhlášen

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě a jsem si vědom povinnosti neprodleně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu, zejména pak změnu počtu osob, užívajících citovaný byt (i dočasně nejméně 3 měsíce v roce).

100

Správce

Näi teemores

Prona i mate!

Dne 12.05.2008

R O Z P I S Ú H R A D

Původní předpis:

Nájem	2942,0 Kč
Vybavení	72,7 Kč
Voda	750,0 Kč
Tépló	2200,0 Kč
Téplá voda	800,0 Kč
Úklid	95,0 Kč
Výtahy	95,0 Kč
Spotř.elektrina	125,0 Kč
OTA	10,0 Kč

celkem 7201,0 Kč

Nový předpis:

Nájem	3442,0 Kč
Vybavení	50,0 Kč
Voda	750,0 Kč
Tépló	2200,0 Kč
Téplá voda	800,0 Kč
Úklid	95,0 Kč
Výtahy	95,0 Kč
Spotř.elektrina	125,0 Kč
OTA	10,0 Kč

celkem 7672,0 Kč

Tento výměr předpisu úhrad platí od 06/2008.

Případně Vaše námítky proti tomuto výměru úhrad uplatněte v naší kanceláři na výše uvedené adrese (v úředních hodinách).

od 1.6.2008 zvýšení nájemného dle zák. 107/2006 Sb.

ve výkrych 14 Kč snížení platby za vodoměr SV a TUV na paušál 1,10 /kg

Dne 10.02.2009

R O Z P I S Ú H R A D

Původní předpis:

Nájem	3442.0 Kč
Vybavení	50.0 Kč
Voda	750.0 Kč
Teplo	2200.0 Kč
Teplá voda	800.0 Kč
Úklid	200.0 Kč
Výtahy	95.0 Kč
Spol.elektřina	125.0 Kč
STA	10.0 Kč

Nový předpis:

Nájem	3665.0 Kč
Vybavení	50.0 Kč
Voda	750.0 Kč
Teplo	2200.0 Kč
Teplá voda	800.0 Kč
Úklid	200.0 Kč
Výtahy	95.0 Kč
Spol.elektřina	125.0 Kč
STA	10.0 Kč

celkem 7672.0 Kč

celkem 7895.0 Kč

Tento výměr předpisu úhrad platí od 03/2009 .

Případné Vaše námítky proti tomuto výměru úhrad uplatněte v naší kanceláři na výše uvedene adrese (v úředních hodinách).

od 1.3.2009 zvýšení nájemného dle zákona 107/2006 Sb.

Dne: 01.09.2010

EVIDENČNÍ LIST

DES Domovní Evidenční Systém

pro výpočet nájemného dle zák. č. 150/2009 Sb.

Správce ÚMČ Brno Vinohrady Velkopavlovická 25 B r n o 628 00	Vlastník nemovitosti MČ Brno Vinohrady Velkopavlovická 25 1 628 00 Brno	00
--	--	----

Nájemce :
Adresa :
Obec-část :
Smlouva (č.

Snížená kvalita bytu : N Velikost bytu : 4+1
 Příslušen.: ZÁKLADNÍ
 Podlaží 3 Napětí 220 STA 1 Komíny 0 Výtah A
 Topení : DÁLKOVÉ
 Vodné : 0056-VÝTOK WC, KOUPELNA CENTRÁLNÍ P

Přidělen od 29.05.1986
Nájem na dobu neurčitou

Měsíční nájemné (sazba x plocha)	43.37 Kč/m2 x 84.14 m2 =	3649.15 Kč
Stanovené měsíční nájemné		3649.00 Kč
Vybavení bytu (ve vlastnictví pronajímatele) celkem		50.00 Kč
Výměr služeb		

Vodné stočné	750	Teplo	2200	Ohřev TUV	800
Úklid	200	Odpadky	0	Výtah	95
Komíny	0	Spol.el.	125	STA	10
Prádelna	0	Stočné	0	Splašky	0
		Fond oprav	0		
Daň z nemov.	0	Pojištění	0		
Správ.popl.	0	Hypotéka	0		

Platba: Inkaso 6230225097 Od 10/2010 Celkem předepsáno 7879,00 Kč

Rozpis místností, vybavení bytu a seznam osob je na druhém listu.

Rozpis místností

0

Místnost	Celk. plocha	Započ. teplo	Způsob vytápění	Zkos. Sazba	Započ. nájem	Nájemné
pokoj 1	12.14	12.14	dálkové	N 43.37	12.14	526.51
pokoj 2	12.02	12.02	dálkové	N 43.37	12.02	521.31
pokoj 3	8.01	8.01	dálkové	N 43.37	8.01	347.39
pokoj 4	20.30	20.30	dálkové	N 43.37	20.30	880.41
kuchyň	11.68	11.68	dálkové	N 43.37	11.68	506.56
předsíň	13.31	2.66	žádné topení	N 43.37	13.31	577.25
koupelna	2.85	0.29	žádné topení	N 43.37	2.85	123.60
WC	1.03	0.10	žádné topení	N 43.37	1.03	44.67
balkón	4.00	0.00	žádné topení	N 43.37	2.00	86.74
sklep	1.60	0.00	žádné topení	N 43.37	0.80	34.70
Nájemné						3649.15
Součty ploch v m2 : 86.94 67.20						84.14

úprava plochy balkonu po regeneraci

Rozpis vybavení bytu

Vybavení	Datum pořízení	ks	Cena za kus	Doprava a montáž	Úrok z úvěru	Celkem	Opo- tř. %	Měsíčně Kč
kuchyňská lin	01.1987	1	0.0	0.0	0.00	0.00	5.0	10.00
vestavěná skř	01.1987	3	0.0	0.0	0.00	0.00	5.0	15.00
vodoměr TUV	11.1998	1	1565.0	0.0	0.00	1565.00	12.5	5.00
vodoměr TUV	11.1998	1	1565.0	0.0	0.00	1565.00	12.5	5.00
vodoměr SV	11.2000	1	798.0	0.0	0.00	798.00	12.5	5.00
vodoměr SV	11.2000	1	798.0	0.0	0.00	798.00	12.5	5.00
spíží skřín	.	1	0.0	0.0	0.00	0.00	10.0	5.00
Vybavení bytu (ve vlastnictví pronajímatele) celkem								50.00

Seznam bydlících osob

Příjmení	Jméno	Rodné číslo	Text	Přihlášen	Odhlášen

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě a jsem si vědom povinnosti neprodleně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu, zejména pak změnu počtu osob, užívajících tento byt.

V dne

Nájemce

Pronajímatel

EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 01.01.2025

Adresa správce

Adresát

Stat. město Brno Úřad městské části města Brna,

Brno-Vinohrady

Velkopavlovická 25

628 00 BRNO-VINOHRADY

Bankovní spojení pronajímatele

Nájemce

e-mail

Společný nájemce

zení

Adresa

Kategorie

Velikost

4+1

Číslo bytu

Příslušenství

Základní

Variabilní symbol

Podlaží

3

Číslo jednací smlouvy

Bezbariérový přístup

Ne

Počet osob pro služby

3

Počet osob evidenci

3

Smlouva od

29.05.1986

Směrné číslo (Bytový Fond)

35

Do

na dobu neurčitou

Napětí

230

Výpočet nájemného

Dohoda za m2(-KP)

Výtah

A

Komíny

0

Topení

dálkové

Druh výpočtu penále

Sankce dle NOZ

STA

1

Splatnost

31.01.2025

Sazba za m2

43,37

Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	3 649,00	V Dohoda za m2(-KP)		Platební příkaz
Vybavení prostoru	35,00	V Vybavení dle životnosti ZP - Položka		Platební příkaz
Vodné stočné	600,00	S Stanovené		Platební příkaz
Teplo	2 080,00	S Stanovené		Platební příkaz
Teplá voda	1 600,00	S Stanovené		Platební příkaz
Úklid	180,00	S Stanovené		Platební příkaz
Výtah	45,00	S Stanovené		Platební příkaz
Společná elektřina	156,00	S Stanovené		Platební příkaz
STA	10,00	S Stanovené		Platební příkaz
Nájemné celkem	3 684,00			
Služby celkem	4 671,00			
Měsíční předpis celkem	8 355,00			
Platební příkaz	8 355,00			

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
pokoj 1	dálkové	12,14	0,00	12,14	12,14	12,14
pokoj 2	dálkové	12,02	0,00	12,02	12,02	12,02
pokoj 3	dálkové	8,01	0,00	8,01	8,01	8,01
pokoj 4	dálkové	20,30	0,00	20,30	20,30	20,30
kuchyň	dálkové	11,68	0,00	11,68	11,68	11,68

Místnost	Topení	Celk. m ²	Podíl m ²	TUV m ²	Teplo m ²	Nájem m ²
předsín	žádné topení	13,31	0,00	13,31	2,66	13,31
koupelna	žádné topení	2,85	0,00	2,85	0,29	2,85
WC	žádné topení	1,03	0,00	1,03	0,10	1,03
balkón	žádné topení	4,00	0,00	0,00	0,00	2,00
sklep	žádné topení	1,60	0,00	0,00	0,00	0,80
Celkem		86,94	0,00	81,34	67,20	84,14

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Porčzeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
vestavěná skříň předsín	31/0/7	01.01.1987	3 ks	0,00	5,00	15,00
vodoměr SV	31/0/7	24.11.2000	1 ks	798,00	12,50	5,00
vodoměr SV	31/0/7A	24.11.2000	1 ks	798,00	12,50	5,00
vodoměr TUV	31/0/7	01.11.1998	1 ks	1 565,00	12,50	5,00
vodoměr TUV	31/0/7A	01.11.1998	1 ks	1 565,00	12,50	5,00
Celkem						35,00

Seznam osob

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě a jsem si vědom(a) povinnosti neprodleně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu, zejména pak změnu počtu osob, užívajících tento prostor, a to bez zbytečného odkladu; neucíní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

.....
Pronajimatel

.....
Nájemce

.....
Správce

Brno dne 05.02.2025



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Brně rozhodl samosoudkyní JUDr. Zuzanou Skripovou ve věci

žalobce: a) Statutární město Brno, Městská část Brno-Vinohrady, IČO: 44992785
sídlem Velkopavlovická 25, 628 00 Brno
zastoupený advokátem Mgr. [REDACTED]
sídlem Šámalova [REDACTED], 615 00 Brno

proti
žalovanému: 1. [REDACTED], narozený dne [REDACTED]
bytem Pálavské náměstí [REDACTED], 628 00 Brno

žalované: 2. [REDACTED], narozená dne [REDACTED]
bytem Pálavská náměstí [REDACTED], 628 00 Brno

oba zastoupeni advokátem JUDr. [REDACTED]
sídlem Špitálka [REDACTED], 602 00 Brno

o určení výše nájemného

takto:

- I. **Určuje se**, že výše nájemného za užívání bytu č. [REDACTED], který se nachází v [REDACTED] nadzemním podlaží domu na adrese Pálavské náměstí, č.o. [REDACTED], v katastrálním území Židenice, obec

ISOBO

Brno, a jehož nájemci jsou žalovaní 1. a žalovaná 2., činí [REDAKCE] Kč měsíčně, s účinky od 1. 3. 2025.

- II. Žalovaní 1. a 2. **jsou povinni** zaplatit žalobci společně a nerozdílně na náhradě nákladů řízení částku ve výši [REDAKCE] Kč, k rukám zástupce žalobce, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

- Podanou žalobou se žalobce domáhá vydání rozhodnutí, kterým by soud určil, že výše nájemného za užívání bytu číslo [REDAKCE], který se nachází ve [REDAKCE] nadzemním podlaží domu na adrese Pálavské náměstí, č. o. [REDAKCE], v katastrálním území Židenice, obec Brno, a jehož nájemcem jsou žalovaní, činí [REDAKCE] Kč měsíčně, a to s účinky od 1. 3. 2025. Žalobu odůvodnil tím, že vlastníkem bytu je Statutární město Brno, byt byl svěřen Městské části Brno-Vinohrady k hospodaření. Žalovaní užívají byt na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne 29. 5. 1986, nájemné bytu bylo stanoveno vyhláškou č. 60/1964 Sb. a následně bylo zvyšováno pouze vyhláškou ministerstva financí č. 177/1996 Sb. a zákonem č. 107/2006 Sb. Nájemné nebylo stanoveno dohodou pronajímatele a nájemce ani rozhodnutím soudu. Ke dni podání návrhu je nájemné stanoveno ve výši [REDAKCE] Kč měsíčně, a to za pomoci právního předpisu regulujícího maximální výši nájemného. Do dnešního dne bylo zvyšováno pouze v souladu s vývojem předmětné právní úpravy. Tedy za pomoci vyhlášky Ministerstva financí č. 186/1993 Sb. a zákonem číslo 107/2006 Sb. Dne 3. 10. 2024 byl žalovanému 1 a dne 4. 10. 2024 žalované 2 doručen návrh žalobce na zvýšení nájemného dle ustanovení § 2249 odst. 3 ve spojení s § 3074, odst. 2 občanského zákoníku (dále občanský zákoník) na zvýšení nájemného na částku ve výši [REDAKCE] Kč. Návrh obsahoval nejen novou výši nájemného, ale také znalecký posudek z oboru ekonomika, odvětví, ceny a odhady číslo 053414/223, č.j. 19–412-2023 zpracovaný soudním znalcem Ing. [REDAKCE] ze dne 14. 9. 2023, na základě kterého byla stanovena obvyklá výše nájemného v Městské části Brno-Vinohrady. V zákonné lhůtě dvou měsíců od obdržení návrhu na zvýšení žalovaní nesdělili žalobci, že se zvýšením nájemného souhlasí, a ani počínaje třetím kalendářním dnem po dojití návrhu na zvýšení nezaplatili zvýšené nájemné.
- Žalovaní se k žalobě vyjádřili tak, že navrhli její zamítnutí, nesouhlasili se zvýšením nájemného na částku [REDAKCE] Kč, neboť se jedná o navýšení o 178,3 %. Uvedli, že oba dva dopisem ze dne 20. 11. 2024 vyslovili nesouhlas se skokovým zvýšením nájemného. Žalovaní poukázali na skutečnost, že byt nebyl od roku 1986, kdy jej převzali, rekonstruován. Domnívají se, že návrh žalobce je v rozporu s dobrými mravy. Konstatovali, že nájemné bylo udržováno na nízké úrovni, což však nepokládají za svoji vinu. Částečně chápou potřebu výši nájemného upravit. Navrhli však žalobci dohodu o postupném zákonném zvyšování nájemného s tím, že nesouhlasí s jednostranným řešením. Poukázali na ustanovení § 2249 odst. 1 občanského zákoníku a navrhli zvýšení nájemného o 20 %. Nebrání se ani podpisu případných dodatků ke smlouvě o nájmu bytu. Na toto jejich vyjádření reagoval žalobce přípisem ze dne 15. 1. 2025, kde odmítl veškeré argumenty žalovaných a sdělil jim, že na navrhovaném zvýšení trvá. Žalovaní dále namítají, že znalecký posudek Ing. [REDAKCE] číslo 0534414/2023 není pro stanovení výše nájemného v obecním bytě relevantní a nelze k němu přihlížet. Znalec nedodržel znaleckou otázku. V rozporu se zadáním hodnotil komerční nájmy a znalecký posudek tak nespĺňuje požadavky. Žalovaní uvádí, že žalobce disponuje cca 1100 obecními byty, má k dispozici stejný počet nájemních smluv, ze kterých lze zcela nepochybně srovnatelný nájem

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

v daném čase a místě určit. Žalovaní se domnívají, že žalobce zvolil nesprávný postup při zvýšení nájemného, kdy postupoval dle ustanovení § 3074 odst. 2 občanského zákoníku, s tím, že se domnívají, že využití tohoto přechodného ustanovení není na místě. Dle názoru žalovaných žalobce opomíjí, že vyhláška č. 186/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů byla zrušena ke 31. 12. 2001 a žalobce tedy mohl od roku 2002 požadovat zvýšení nájemného, protože už nebyl omezen žádným právním předpisem, což také učinil a nájemné zvýšil. Dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného bytu, který nabyl účinnosti 31. 3. 2006 a byl změněn zákonem č. 150/2009 Sb., který mimo jiné prodloužil účinnost zákona do 31. 12. 2012. Žalobce následně využil svého oprávnění daného tímto zákonem a v průběhu nájemního vztahu došlo ze strany žalobce ke zvyšování nájemného v souladu s tímto zákonem. Tento zákon však dle názoru žalovaných neurčoval výši nájemného, nebyl tedy dle názoru žalovaných předpisem, který by určoval výši nájemného ve smyslu ustanovení § 2249 odst. 1 občanského zákoníku. Tento zákon pouze stanovil procesní postup pro jednostranné zvyšování nájemného ze strany pronajímatele. V tomto žalování odkazují na závěry rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4197/2019 ze dne 26. 2. 2020. Žalobce tedy chybně vycházel z ustanovení § 3074, odst. 2 občanského zákoníku, dle kterého se ustanovení § 2249 odst. 1 nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu. Dle žalovaných je zcela nepochybné, že od roku 2002, tedy poté, co přestal platit cenový předpis určující výši nájemného, žalovaní hradí nájemné na základě dohody s žalobcem, který stanovil jeho výši, přičemž žalovaní tuto částku vždy akceptovali. Žalovaný 1 dále namítl, že mu byl byt v roce 1986 přidělený jako byt služební.

3. Ke zjištění skutkového stavu věci soud provedl tyto důkazy a učinil z nich následující skutková zjištění.

Z informace o pozemku parcelní číslo 8350, číslo LV 10001 se prodává, že Statutární město Brno je vlastníkem budovy s číslem popisným Židenice, č.p. 4121, objekt k bydlení stojící na pozemku p. č. 8350. Z doručky na č.l. 4 se podává, že dopis byl doručen žalovanému 1. dne 3. 10. 2024, žalované 2. dne 4. 10. 2024. Z evidenčního listu ke dni 29. 5. 1986 se podává, že uživatelem bytu je žalovaný 1., jedná se o byt číslo [redacted] ve [redacted] nadzemním podlaží skládající se ze čtyř pokojů. Úhrada za užívání bytu byla stanovena ve výši [redacted] Kč měsíčně. Z evidenčního listu bytu číslo [redacted], kategorie 1 nacházejícího se na [redacted] podlaží dle vyhlášky MFČR číslo 30/1995 Sb., platného od měsíce listopadu roku 1995 podává, že měsíční nájemné a zálohy jsou stanovené ve výši [redacted] Kč. Dle rozpisu nájemného ze dne 21. 6. 1996 předmětného bytu, jehož nájemcem byl žalovaný 1., byt obývalo celkem pět osob, se podává, že měsíční nájemné činilo dle původního předpisu [redacted] Kč, následně [redacted] Kč. Dle rozpisu nájemného ze dne 18. 6. 1996 předmětného bytu se podává, že původní předpis byl na částku [redacted] Kč, nově je předepsána částka [redacted] Kč. Výměr nájemného platí od července 1997. Dle rozpisu nájemného ze dne 12. 6. 1998 předmětného bytu, jehož nájemcem byl žalovaný 1., se podává, že dosavadní nájemné činilo částku [redacted] Kč, od července 1998 činilo nájemné včetně záloh [redacted] Kč. Dle rozpisu nájemného ze dne 11. 5. 1999 se podává, že rozpis nájemného předmětného bytu činil částku [redacted] Kč včetně služeb a od července roku 1999 činí nájemné včetně záloh na služby [redacted] Kč. Dle rozpisu nájemného ze dne 15. 6. 2000 předmětného bytu se podává, že dosavadní předpis činil [redacted] Kč a od července roku 2000 činí rozpis nájemného včetně záloh na služby [redacted] Kč. Dle rozpisu nájemného ze dne 6. 6. 2001 předmětného bytu se podává, že dosavadní předpis nájemného a záloh činil [redacted] Kč a počátkem července roku 2001 činí nájemné a zálohy na služby [redacted] Kč. Dle evidenčního listu ze dne 21. 6. 2002 se podává, že od července roku 2002 je předepsáno na předmětný byt žalovanému 1. částka [redacted] Kč, maximální základní nájemné činí [redacted] Kč. Dle rozpisu úhrad ze dne 12. 3. 2000 k předmětnému bytu se podává, že dosavadní nájem činil [redacted] Kč včetně záloh, platba měsíční byla [redacted] Kč. Nově od dubna 2007 činí nájemné [redacted] Kč

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

a celkový předpis [REDAKCE] Kč. Dle rozpisu uhrazené 12. 5. 2008 předmětného bytu se podává, že dosud nově od června 2008 činí nájemné [REDAKCE] Kč, celkový předpis [REDAKCE] Kč. Dle rozpisu úhrad ze dne 10. 2. 2009 se podává, že nově od března 2009 činí nájem celkem [REDAKCE] Kč, celková výše předpisů měsíčních úhrad [REDAKCE] Kč. Dle evidenčního listu ze dne 1. 9. 2010 předmětného bytu, jehož nájemcem je žalovaný 1. se podává, že od října 2010 je celkem předepsáno [REDAKCE] Kč, nájemné činí [REDAKCE] Kč. Dle evidenčního listu platného od 1. 1. 2025 předmětného bytu, jehož nájemcem je žalovaný 1., společným nájemcem žalovaná 2. se podává, že nájemné je stanoveno ve výši [REDAKCE] Kč. Dle evidenčního listu platného od 1. 12. 2024 předmětného bytu, jehož nájemcem je žalovaný 1., společným nájemcem žalovaná 2., se podává, že výše nájemného byla stanovena výši [REDAKCE] Kč. Z dopisu zvýšení nájemného ze dne 1. 10. 2024 adresovaného žalovanému 1. se podává, že tímto žalobce jednostranně navrhl zvýšit stávající nájemné na částku 10,15 Kč měsíčně, tj. ve výši 120,69 Kč za metr čtvereční za měsíc při výměře bytu 84,14 m². Následuje poučení, v případě, že žalovaní budou se zvýšením nájemného souhlasit, stačí hradit zvýšené nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití tohoto návrhu, tedy od ledna 2025. Přiložen byl předtíštěný souhlas s návrhem zvýšení nájemného. Obdobný dopis zvýšení nájemného ze dne 1. 10. 2024, byl zaslán rovněž žalované 2. spolu s předtíštěným souhlasem s návrhem na zvýšení nájemného. Dle dohody o užívání bytu ze dne 29. 5. 1986 byl žalovanému 1. přidělen byt první kategorie o čtyřech pokojích a jedné kuchyně, v domě č.p. [REDAKCE] v Brně na ulici Pálavské náměstí s účinností od 29. 5. 1986. V dohodě je uvedeno, že je tak činěno na podkladě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného Krajskou správou Sboru národní bezpečnosti (KS SNB) Brno. Z dopisu žalobce adresovaného žalovanému 1. i žalované 2. ze dne 15. 1. 2025 se podává, že s návrhem doručeným žalovanému 1., přestože mu žalobce rozumí, nesouhlasí, trvá na zvýšení nájemného dle jeho návrhu. Z dopisu žalovaného 1. i žalované 2., obojí ze dne 20. listopadu 2024 zasláným žalobci se podává, že žalovaný 1. i žalovaná 2. vyslovili nesouhlas se skokovým zvýšením nájemného dle dopisu žalobci ze dne 1. 10. 2024. Dle usnesení č. 502/23/9 schůze Rady města Brna, rady MČ Brno-Vinohrady k bodu 52, úprava nájmu, bylo schváleno u nájemních smluv, kde byla výše nájemného regulována dle vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., stanovit nájemné ve výši 109,02 Kč za metr čtvereční. U nájemních smluv, na které dopadá ustanovení § 2249 občanského zákoníku, uplatnit zvýšení o 20 % za tři roky. Dle usnesení č. 1048/24/9 31. schůze Rady MČ Brno-Vinohrady k bod 35a zvýšení nájmu bylo schváleno odeslání výzvy o jednostranném zvýšení nájemného na částku 120,69 Kč za měsíc za metr čtvereční. Dle potvrzení Krajského ředitelství policie Jihomoravského kraje žalovaný 1. byl od 1. 11. 1984 do 31. 10. 2000 ve služebním poměru příslušníka bezpečnostního sboru České republiky. Dle listin předložených žalovanými, a to evidenční listy ostatních nájemníků bylo zjištěno, že v jejich případech došlo ke zvýšení nájemného pouze o 20 % (č.l. 93–100).

4. Ze znaleckého posudku číslo 053414/2023 ze dne 14. 9. 2023, zpracovaného Ing. [REDAKCE] [REDAKCE], znalcem z oboru ekonomika, odvětví, ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí se podává, že znalec zpracoval znalecký posudek pro žalobce za účelem získání podkladů pro určení obvyklé výše nájemného v městské části Brno-Vinohrady. Žalobce zadal znalecký posudek jako podklad pro jednání o jednostranném zvyšování nájemného. Znalec měl určovat výši nájemného v konkrétním bytě, ale stanovoval odhad obvyklé výše nájemného pro srovnatelné byty v dané lokalitě. S ohledem na skutečnost, že se znalci nepodařilo získat relevantní vzorek realizovaných nájmu, neměl k dispozici pro posouzení konkrétní nájemní smlouvy ze srovnatelných bytů, postupoval tak, že určil nikoliv obvyklé, ale tržní nájemné, které dle názoru znalce vzhledem k postupům použitým v ocenění mělo být zcela srovnatelné s nájemným obvyklým. Znalec přitom vycházel z nabídkových nájmu z realitní inzerce, kterých měl dostatek. S ohledem na to, že inzerce odráží představu o nájmu pouze z jedné strany a konečná, realizovaná výše sjednaného nájemného může být jiná, přistoupil znalec ke snížení nabízeného nájemného o 10 %. Znalec dospěl k závěru a určil výši nájemného

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

u jednotlivých bytů dle tabulky na č.l. 21 znaleckého posudku nahoře. V případě osmipatrového domu o dispozici 4+1 a s velikostí zhruba 85 m² činí výše měsíčního nájemného [REDAKCE] Kč. Znalec uvedl, že nevycházel z nájemních smluv uzavřených mezi žalobcem, jako pronajímatelem a nájemci, neboť tyto neodpovídaly definicím ani obvyklé ani tržní ceny obvyklé. I tržní hodnota se stanovuje na základě trhu, na základě nabídky a poptávky a neměly by se do toho hodnoty obvyklé ani tržní ceny projevovat mimořádné vlivy trhu. Znalec dále uvedl, že od roku 2023, kdy znalecký posudek zpracoval, nedošlo k poklesu obvyklého nájmu v dané lokalitě, spíše k mírnému nárůstu. Závěrem znalec doplnil, že požadovaná výše nájemného za předmětný byt tak, jak se určení její výše domáhá žalobce, tedy ve výši [REDAKCE] Kč měsíčně za předmětný byt rozhodně není excesivní směrem nahoru.

5. Nad rámec shora uvedeného soud z provedených důkazů nevzal za prokázané žádné skutkové zjištění rozhodné pro posouzení a rozhodnutí ve věci.
6. Po takto provedeném dokazování, kdy soud hodnotil každý důkaz jednotlivě i všechny v jejich vzájemné souvislosti, přičemž přihlédl ke všemu, co v řízení vyšlo najevo, včetně toho, co uvedli účastníci (ustanovení § 132, o. s. ř.), učinil soud tento závěr o skutkovém stavu věci.
7. Z předložených listinných důkazů a provedených listinných důkazů, soud zjistil následujících skutkový stav. Mezi žalobcem jako pronajímatelem a žalovaným 1. a žalovanou 2., jako nájemníky existuje nájemní vztah, jehož předmětem je byt číslo [REDAKCE] na adrese Pálavské náměstí [REDAKCE] v Brně. Žalovaný 1. užívá byt na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne 29. 5. 1986. Žalovaná 2. jako manželka žalovaného 1. má právo společného užívání bytu. Žalobce je vlastníkem předmětné nemovitosti. Měsíční úhrada za užívání a služby byla stanovena ve výši [REDAKCE] Kč, nájemné bylo stanoveno ve výši [REDAKCE] Kč měsíčně. Shodným tvrzením účastníků bylo prokázáno, že nájemné bylo ze strany žalobce zvyšováno v průběhu nájemního vztahu, nejdříve podle vyhlášky č. 60/1964 Sb. a následně dle vyhlášky č. 177/1993 Sb. Z rozpisu nájemného a evidenčních listů bylo zjištěno, že v letech 1996–2010 bylo nájemné zvyšováno jednostranně žalobcem, naposledy bylo nájemné zvýšeno dle evidenčního listu ze dne 1. 9. 2010 na částku [REDAKCE] Kč měsíčně, a to vyhláškou Ministerstva financí číslo 176/1993 Sb. a zákonem č. 107/2006 Sb. která stanoví maximální výši nájemného. Mezi účastníky bylo sporné, zda v období předcházejícím roku 2010 bylo nájemné zvyšováno konkludentní dohodou účastníků (tedy jednostranným zvýšením ze strany žalobce a akceptací ze strany žalovaných či jednostranně žalobcem). Žalovaný tvrdí, že v jejich případě nelze překročit 20% limit pro zvýšení nájemného dle ustanovení § 2249, odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., (dále jen občanský zákoník) Žalování tvrdí, že dohoda mezi nimi a žalobcem byla uzavřena konkludentně, a to tak, že poté co jim žalobce doručil nový evidenční list či rozpis nájemného, reagovali tak, že začali zvýšené nájemné platit, nedostavili se do kanceláře správce a nevznесли námitky proti údajům v evidenčním listě. Naopak žalobce dohodu stran vylučuje. Nájemné bylo dosud stanoveno pouze jednostranně, ze strany žalobce žádná dohoda v průběhu trvání nájemního vztahu uzavřena nebyla. V říjnu roku 2024 doručil žalobce žalovaným návrh na zvýšení nájemného na částku [REDAKCE] Kč měsíčně, a to od 1. 3. 2025, s tímto žalování nesouhlasili. Nové zvýšené nájemné platit nezačali.
8. Na základě takto zjištěného skutkového stavu a po jeho právním posouzení soud zjistil, že žaloba je v celém rozsahu důvodná.
9. Podle § 2249 odst. 1 občanského zákoníku 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 třech letech, nebude vyšší

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.

10. Podle § 2249 odst. 2 občanského zákoníku prováděcí právní předpis stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
11. Podle § 2249 odst. 3 občanského zákoníku 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; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudem.
12. Podle § 3074 odst. 1 občanského zákoníku se nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.
13. Podle § 3074 odst. 2 občanského zákoníku se ustanovení § 2249 odst. 1 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; ustanovení § 2249 odst. 3 se použije obdobně.
14. S ohledem na shora uvedené soud dospěl k závěru, že žalovaným vzniklo ještě za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, nejprve právo užívání bytu, které se následně od 1. 1. 1992 transformovalo na právo nájmu bytu (v souvislosti s novelizací občanského zákoníku zákon č. 509/1991 Sb., § 871). V průběhu nájemního vztahu, a to od jeho počátku až do roku 2010 docházelo k úpravám výše nájemného v souladu s příslušnými právními předpisy, konkrétně vyhláška č. 176/1993 Sb. a od 1. 1. 2007 podle zákona 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Nájemné bylo ze strany žalobce zvyšováno s roční periodicitou, a to formou pravidelného oznámení žalobce. Žalovaní vždy tato oznámení akceptovali a začali hradit pravidelné nájemné. Soud dospěl k závěru, že pokud bylo nájemné žalobcem stanovováno podle vyhlášky č. 86/1993 Sb., jedná se o regulaci, tzv. regulaci nájemného, a to formou určení výše nájemného na základě právního předpisu. Tato vyhláška byla zrušena nálezem Ústavního soudu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl ÚS III/2000, a to ke dni 31. 12. 2001. Po zrušení této vyhlášky dohoda stran o nájemném či o zvyšování nájemného nebyla vyloučena, v posuzovaném případě však nebylo zjištěno, že by mezi účastníky byla jakákoliv dohoda uzavřena tak, jak uváděli žalovaní. Naopak bylo zjištěno, že žalovaní na základě doručených předpisů o zvýšení nájemného až do roku 2010 platili zvýšené nájemné určené žalobcem jednostranně a z takto popsaného a prokázaného jednání žalovaných nelze činit závěr o uzavření dohody o nájemném. V tomto ohledu odkazuje soud plně na závěry obsažené v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 14. 4. 2026, č.j. 21 Co 886/2025-141: odst. 29 toho rozsudku: Odvolací soud přitom zdůrazňuje, že - jak je ostatně zřejmé z jednotlivých ustanovení zákona č. 107/2006 Sb. (např. § 1 odst. 1 či § 3 odst. 1 a 2), tak i z názvu tohoto zákona (zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu) - se při zvyšování v letech 2007 -2009 jednalo o jednostranné právní jednání - zvýšení nájemného úkonem pronajímatele. Nemohlo se tedy jednat o žádnou (konkludentní) dohodu o výši nájemného, jak tvrdí žalovaní. K jednostrannému zvýšení nájemného tedy podle přesvědčení

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

odvolacího soudu jednoznačně došlo podle zák. č. 107/2006 Sb. Žalovaní v tomto řízení (o určení výše nájemného) pak ani nemohou úspěšně tvrdit případnou nesprávnost, resp. neplatnost postupu žalobce při zvýšení nájemného ve smyslu § 3 odst. 2 až 5 zák. č. 107/2006 Sb., neboť by tím docházelo k obcházení zákonné 3měsíční lhůty pro podání žaloby o neplatnost zvýšení nájemného ve smyslu § 3 odst. 6 zák. č. 107/2006 Sb.

15. Žalovaní uvedli, ohledně procesu případného uzavírání dohody o výši nájemného, že jim žalobce doručil nový evidenční list či nový rozpis nájemného, s tímto nevyjádřili žádný výslovný souhlas, tyto evidenční listy nejsou nikde podepsány, pouze začali automaticky hradit zvýšené nájemné, jednali konkludentně. Z toho tedy soud dospěl k závěru, že mezi účastníky nebyla za trvání nájemního vztahu uzavřela dohoda o nájemném. Za této situace, kdy nájemné mezi účastníky nebylo určeno dohodou mezi žalobcem jako pronajímatelem a žalovanými jako nájemci, nájemné nebylo určeno rozhodnutím soudu, ale bylo stanoveno na základě jiného právního předpisu, měl žalobce jako pronajímatel právo navrhnout žalovaným jako nájemcům písemnou formou zvýšení nájemného až do výše nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Žalobce tedy využil svého práva a postupoval dle ustanovení § 3074 odst. 2 občanského zákoníku, nebyl vázán § 2241 odst. 1 občanského zákoníku a navrhl zvýšení nájemného o více než 20 %.
16. Namítá-li žalovaný 1., že mu byl předmětný byt přidělen jako služební, k tomu soud uvádí, že po transformaci bytového fondu od 1. 1. 1992 jediný rozdíl oproti současné úpravě služebního bydlení spočívá v tom, že jeho nájemní vztah se transformoval na nájem na dobu neurčitou. Na rozdíl od současné právní úpravy, kdy je-li přidělen jako služební, po skončení pracovního zařazení nájemník o byt přichází. Na povinnost žalovaných platit nájemné a na postup při určení výše nájemného tato skutečnost vliv nemá.
17. Pokud žalovaní předložili soudu evidenční listy jiných nájemníků v bytech žalobce, u kterých došlo ke zvýšení nájemného pouze o 20 %, k tomu soud uvádí, že se zřejmě jedná o nájemníky, kde bylo nájemné stanoveno dohodou a postup žalobce vůči těmto osobám je v souladu s usnesením Rady města Brna ze dne 30. 8. 2023, č. 502/23/9, a proto žalobce vůči nim dodržel omezení zvýšení nájemného pouze o 20 %. Na posouzení projednávané věci, tyto skutečnosti vliv nemají.
18. Žalovaní po obdržení jednostranného zvýšení nájemného nezačali platit zvýšené nájemné, vyslovili nesouhlas se zvýšením nájemného. Žalobce uplatnil dle § 2249 odst. 3 občanského zákoníku návrh na určení výše nájemného soudem. Soud dospěl k závěru, že návrh žalobce na zvýšení nájemného na částku 120,69 Kč za metr čtvereční, což činí při rozloze bytu 84,14 m² částku [REDAKCE] Kč, je částka zcela adekvátní. Po provedení dokazování výsledkem znalece Ing. [REDAKCE] a jím zpracovaným znaleckým posudkem bylo prokázáno, že na území města Brna bylo ke dni podání žaloby obvykle nájemné vyšší než 120,69 Kč za metr čtvereční, což je zvýšení, kterého se žalobce domáhá. Výše nově požadovaného nájemného ze strany žalobce tedy není nijak excesivní. S ohledem na shora uvedené soud žalobě vyhověl tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.
19. Co se týče námitek žalovaných proti způsobu a zpracování znaleckého posudku Ing. [REDAKCE], dle názoru soudu znalec zcela logicky vysvětlil, proč nestanovoval obvyklou cenu nájemného, ale tržní cenu nájemného. K tomuto postupu přistoupil poté, kdy neměl k dispozici uzavřené nájemní smlouvy, pouze data z realitní kanceláře. Znalec vycházel dále ze svých zkušeností, praxe, a je nutno uvést, že znalec stanovil obvyklé nájemné za obdobný byt, jaký užívají žalovaní ve výši 18.700 Kč. Žalobce však žádá toliko částku [REDAKCE] Kč. Je tedy jisté, že žalobce nepožaduje nájemné, které by vybočovalo z realizované praxe. Je naopak Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

pochopitelné, že znalec do vzorku srovnávacích materiálů nezařadil nájemní smlouvy uzavřené žalobcem jako pronajímatel s dalšími nájemníky, jejichž nájemné je regulováno, neboť tato regulace zcela neodpovídá tržnímu prostředí na trhu a výsledné posouzení by deformovala.

20. Ohledně námitky aplikace závěrů rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 26 Cdo 4197/2019, v tomto směru soud odkazuje na již zmíněné rozhodnutí Krajského soudu, kdy předmětné rozhodnutí nelze použít na projednávanou věc, neboť tato vychází z jiného skutkového stavu spočívající v tom, že účastníci nájemního vztahu si nájemné sjednali, k čemuž v projednávané věci nedošlo, stejně tak nelze na projednávanou věc aplikovat závěry uvedené v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4150/2018.
21. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a přiznal zcela procesně úspěšnému žalobci plnou náhradu nákladů řízení ve výši [REDAKCE] Kč. Náklady řízení tvoří zaplacený soudní poplatek ve výši [REDAKCE] Kč a částka [REDAKCE] Kč za hotové výdaje (2 krát [REDAKCE] Kč za sepsání žaloby, a účast u jednání dne 25.5.2026) dle § 151 odst. 3 o.s.ř. a vyhl. č. 254/2015 Sb. Náklady řízení jsou žalovaní povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce. Náhrada nákladů řízení za náklady právního zastoupení žalobci nepřísluší, a to s poukazem na nálezy Ústavního soudu ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. III. ÚS 2984/09 a nálezy Ústavního soudu ze dne 14. 3. 2013, sp. zn. II. ÚS 376/12.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Městského soudu v Brně.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo návrh na exekuci.

Brno 25. května 2026

JUDr. [REDAKCE] v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].