

27. 10. 2015

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Kdo co hradí aneb úskalí nájemního vztahu po rekodifikaci

V rámci nájemního vztahu zcela přirozeně dochází v souvislosti s užíváním pronajatého bytu či domu ke vzniku vad a nutnosti jejich oprav. Spor zde však může mezi pronajímatelem a nájemcem vzniknout v okamžiku, kdy se mají strany dohodnout, která z nich opravu provede, tím spíše která pak tuto opravu uhradí. Do jaké míry je k údržbě bytu či domu a jeho opravám povinen nájemce a kdy už je povinnost na straně pronajímatele? Odpověď na tuto otázku byla po rekodifikaci opět o něco zapeklitější, avšak již od 1. ledna 2016 by se měla právní úprava této problematiky stát zase o něco přehlednější.



Nájemní vztah, zvláště pak je-li jeho předmětem byt či dům, se vyznačuje dlouhodobostí ve svém trvání. S ohledem na tuto jeho charakteristiku bylo v rámci rekodifikace nutné vytvořit přechodné ustanovení § 3074 odst. 1 občanského zákoníku, zavádějící pro nájem bytu či domu režim tzv. nepravé retroaktivity. To znamená, že vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé před účinností občanského zákoníku se řídí dosavadními předpisy, avšak jeho obsah, tedy vzájemná práva a povinnosti stran nájemního vztahu, a zánik nájmu jsou po dni účinnosti občanského zákoníku již regulovány jeho novou úpravou.

Kromě jiných změn, které s sebou rekodifikace soukromého práva přinesla, však ke dni účinnosti občanského zákoníku došlo též ke zrušení nařízení vlády č. [258/1995](#) Sb., jímž se prováděl zákon č. [40/1964](#) Sb. Toto nařízení se zabývalo otázkou, do jaké míry je k údržbě a opravám souvisejícím s užíváním pronajímaného bytu či domu povinen nájemce a kdy už má tuto povinnost pronajímatel. V současné době tedy sice občanský zákoník i nadále terminologicky pracuje s „běžnou údržbou“ a „drobnými opravami“, nicméně platný a účinný prováděcí předpis k definici těchto pojmů stále absentuje. Nové vládní nařízení (ke dni publikace článku ještě nedošlo k uveřejnění nařízení ve Sbírce zákonů) vymezující údržbu a opravy související s užíváním bytu by však mělo nabýt účinnosti již od nového roku.

## Údržba a opravy pronajímaného bytu

Podle dosavadní právní úpravy § 678 odst. 3 SOZ nedošlo-li k odchylné dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem, hradil nájemce náklady na drobné opravy bytu a jeho běžnou údržbu, přičemž obsah pojmů „drobné opravy“ a „běžná údržba“ podrobně vymezovalo v § 5 a 6 nyní již zrušené nařízení vlády č. [258/1995](#) Sb. Cokoli nad rámec drobných oprav a běžné údržby tak, jak byly specifikovány v nařízení vlády, byl povinen hradit pronajímatel. Nová úprava v § 2257 NOZ rovněž počítá s primární povinností pronajímatele byt udržovat ve stavu způsobilém k užívání, když v odst. 2 stanoví, že

*„nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.“*

Obdobně i od tohoto ustanovení se lze odchýlit dohodou stran, byť je zde možná jen dispozitivita ve prospěch nájemce. Jelikož bylo předmětné nařízení vlády zrušeno bez náhrady, k novému vymezení pojmů „běžné údržby“ a „drobných oprav“ k účinnosti NOZ nedošlo.

Dle komentářové literatury se údržbou rozumí činnost směřující k zachování funkčního stavu věci, zatímco opravou se rozumí činnost směřující k obnově funkčního stavu věci[1]. Problém nastává teprve při definici slov „běžná“ a „drobná“. Podle odůvodnění stanoviska Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy (KANCL) bylo i nadále, tedy až do účinnosti nového nařízení vlády, nezbytné terminologicky vycházet ze zrušeného nařízení vlády č. [258/1995](#) Sb.[2].

Mohly přitom nastat dvě situace. Pokud ve smlouvě o nájmu bytu bylo i po 1. lednu 2014 odkazováno na § 5 a 6 citovaného nařízení, pohlíželo se na ně jako na součást smluvního ujednání. Naopak, neupravovaly-li strany ve smlouvě o nájmu bytu otázku běžné údržby a drobných oprav, uplatnilo se zrušené nařízení vlády č. [258/1995](#) Sb. jako tzv. soft law. Došlo-li tak ke sporu a nutnosti posouzení, zda byl pronajímatel či nájemce v dané situaci k opravě nebo údržbě povinen, soud z ustanovení § 5 a 6 uvedeného nařízení vlády ideově vycházel.

### **Nové nařízení vlády**

S účinností od 1. ledna 2016 se však strany nájemního vztahu dočkají opět větší právní jistoty, jelikož dne 26. října 2015 vláda projednala a schválila nové nařízení, které pojmy „běžná údržba“ a „drobné opravy“ podrobně vymezuje a provádí tak § 2257 NOZ. Nebude-li tedy smluvní ujednání mezi nájemcem a pronajímatelem po 1. lednu 2016 otázkou údržby a oprav explicitně řešit, uplatní se bez dalšího ustanovení nového nařízení vlády. Pokud však strany budou v nájemní smlouvě i po účinnosti nového prováděcího nařízení odkazovat na § 5 a 6 zrušeného nařízení vlády č. [258/1995](#) Sb., bude dle názoru autora i nadále možné z nich v daném nájemním vztahu vycházet a považovat je za součást smluvního ujednání. Nově schválené nařízení vlády totiž počítá s tím, že se nájemce bude na údržbě a opravách podílet více, respektive očekává se od něj vynaložení vyšších nákladů. Díky tomu, že je tedy znění zrušeného nařízení č. [258/1995](#) Sb. pro nájemce příznivější a dispozitivní úpravu ve prospěch nájemce NOZ připouští, nebude nutné na ujednání dovolávající se § 5 a 6 zrušeného vládního nařízení pohlížet jako na neplatné.

### **Drobné opravy a běžná údržba v konkrétním pohledu**

Pokud jde o konkrétní obsah zmiňovaného § 5 a 6 zrušeného nařízení vlády č. [258/1995](#) Sb., **drobnými opravami** se rozumí opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele. Tyto drobné opravy pak ustanovení § 5 nařízení charakterizuje buď věcně nebo podle výše nákladu. Není-li tedy oprava vymezena věcně v § 5 odst. 2, 3 nebo 4 zrušeného nařízení (typicky výměna klik, žárovek, opravy sprch, vaříčů), může být tedy za drobnou opravu považována, pouze pokud splňuje kritérium maximální výše nákladu, která odpovídá částce 500,- Kč na jednu opravu. Zároveň se zde však uplatní i limitující ustanovení § 5 odst. 6 nařízení vlády č. [258/1995](#) Sb., které stanoví, že součet nákladů za věcně i nákladově vymezené drobné opravy nesmí za kalendářní rok přesáhnout částku 70,- Kč na metr čtvereční podlahové plochy bytu a jeho příslušenství. Kupříkladu u bytu o podlahové ploše 40 m<sup>2</sup>, bez balkónu a sklepu, by součet nákladů za drobné opravy za kalendářní rok nesměl přesáhnout částku 2.800,- Kč.

Nové nařízení vlády vymezuje drobné opravy rovněž věcně a nákladově. Zatímco věcné vymezení § 4 nařízení ze dne 26. října 2015 se od původního zrušeného nařízení vlády č. [258/1995](#) Sb. příliš neliší, maximální výše nákladu na jednotlivou drobnou opravu se ve smyslu § 5 nově schváleného nařízení zvyšuje na částku 1.000,- Kč. Součet nákladů za věcně a nákladově charakterizované drobné opravy pak za kalendářní rok nesmí přesáhnout částku 100,- Kč na metr čtvereční podlahové plochy bytu a

jeho příslušenství (§ 6 nového nařízení). Podíváme-li se tedy znovu na příklad bytu o podlahové ploše 40 m<sup>2</sup>, bez příslušenství, součet nákladů za drobné opravy za kalendářní roky nesmí být vyšší než částka 4.000,- Kč.

**Za běžnou údržbu** bytu § 6 původního nařízení č. [258/1995](#) Sb. označuje zejména udržování a čištění bytu, jeho malování a pravidelné prohlídky, přičemž výši nákladů spojených s běžnou údržbou bytu nijak nelimituje. Obdobně běžnou údržbu charakterizuje také § 2 nařízení vlády ze dne 26. října 2015, a to rovněž bez nákladové limitace.

### **Povinnost k odstranění vad a oznamovací povinnost**

Způsob řešení vad a poškození pronajímaného bytu se již normálně řídí novou právní úpravou občanského zákoníku. Pronajímatel je povinen v souladu s § 2257 odst. 1 NOZ a a contrario k § 2257 odst. 2 NOZ na svůj náklad provádět ostatní údržbu bytu, tzn. jinou než běžnou, k níž je povinen nájemce, a ostatní opravy, tj. jiné než drobné opravy. Pronajímatel však není povinen na svůj náklad byt udržovat ve stavu způsobilém k užívání v případě, že byt bude poškozen v důsledku porušení povinnosti nájemce byt řádně užívat[3]. Naopak nájemci zde vzniká povinnost uvést byt do stavu před poškozením ve smyslu § 2293 NOZ. Podobně pronajímatel nemá povinnost provádět opravy spočívající v obnově estetické hodnoty věci, ale pouze opravy nezbytné, vedoucí k obnovení funkčního stavu věci.

Vznikne-li však v bytě vada, kterou má pronajímatel povinnost odstranit, je povinen tak učinit bez ohledu na to, zda ji nájemce oznámil řádně a včas, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o vadě dozvěděl. Dostane-li se pronajímatel s opravou vady do prodlení, může nájemce vadu odstranit sám a po pronajímateli následně žádat náhradu odůvodněných nákladů, tedy nejen náhradu skutečně vynaložených nákladů, ale též cenu své odvedené práce, popřípadě slevu z nájemného za dobu trvání vadného stavu. Podmínkou pro uspokojení těchto nájemcových nároků je ale to, aby vadu pronajímateli řádně a včas oznámil, jinak tyto nároky nebude moci uplatnit.

Pro nájemce však mohlo být dosti obtížné, a to zvláště dosud, v situaci, kdy scházela právní jistota v definici „drobných oprav“ a „běžné údržby“, rozeznat, zda se jedná o opravu, kterou je povinen provádět a hradit pronajímatel a zda je tedy třeba tuto vadu pronajímateli oznamovat.

### **Závěr**

I přes výkladové snahy Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy docházelo mezi pronajímateli a nájemci v otázkách úhrady a provádění oprav a údržby bytu ke sporům. Vzájemná nejistota nastupovala zejména tehdy, pokud strany ve smlouvě o nájmu bytu problematiku běžné údržby a drobných oprav vůbec neřešily, a to ani odkazem na ustanovení § 5 a 6 zrušeného nařízení vlády č. [258/1995](#) Sb. Díky novému vládnímu nařízení ze dne 26. října 2016 však lze očekávat, že se problematika a terminologie údržby a oprav bytu opět vyjasní. I nadále však nelze než doporučit, aby se účastníci nájemního vztahu ve smlouvě dohodli nejen na významu termínů „běžné údržby“ a „drobných oprav“ nebo k jejich specifikaci odkázali na příslušná ustanovení, ale aby si ujednali kupříkladu i způsob, jakým má k oznámení vad dojít, případně se shodli na časovém horizontu, v jakém je strana povinna opravu provést.



**Mgr. Veronika Tomanová,**  
advokátní koncipientka

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center  
Na Rybníčku 1329/5  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: [law.office@mn-legal.eu](mailto:law.office@mn-legal.eu)

-----  
[1] Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, k § 2207.

[2] Výkladové stanovisko č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. ledna 2014.

[3] Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, k § 2257.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)