

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

## Kdy má nájemce bytu právo na slevu z nájemného

Často se lze setkat s případy, kdy vlastník domu potažmo bytu neplní své zákonné i smluvní povinnosti pronajímatele vůči nájemcům bytů řádně a nejenže tímto svým chováním znepříjemňuje život svým nájemcům, ale dá se říci, že se na jejich úkor i obohacuje. Dnes se zaměříme situace, za kterých má nájemce právo požadovat a uplatňovat po vlastníkovu bytu/domu slevu z nájemného, tak jak je upravuje občanský zákoník.

Často se lze setkat s případy, kdy vlastník domu potažmo bytu neplní své zákonné i smluvní povinnosti pronajímatele vůči nájemcům bytů řádně a nejenže tímto svým chováním znepříjemňuje život svým nájemcům, ale dá se říci, že se na jejich úkor i obohacuje. Dnes se zaměříme situace, za kterých má nájemce právo požadovat a uplatňovat po vlastníkovu bytu/domu slevu z nájemného, tak jak je upravuje občanský zákoník.

Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného jednak v případě, kdy existuje v bytě nebo v domě závada, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání a pokud pronajímatel i přej nájemcovo upozornění tuto vadu neodstraní. Podmínkou uplatnění slevy z nájemného je tedy existence přechodné, tj. odstranitelné závady, na kterou musí být pronajímatel upozorněn a na kterou nereagoval. Nárok na slevu může nájemce uplatnit pouze v případě, že závadu již sám neodstranil, v takovém případě by mu příslušelo právo na náhradu účelně vynaložených nákladů. Je třeba si ještě připomenout, že nájemce bytu má povinnost, není-li dohodnuto jinak, hradit sám drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou, na tyto se tedy nárok na uplatnění slevy z nájemného nevztahuje.

Nájemce má dále právo na přiměřenou slevu z nájemného i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. V tomto případě, není pro uplatnění nároku nutné předchozí upozornění pronajímatele a není ani rozhodné, zda pronajímatel tento nedostatek zavinil. Uplatnění nároku na slevu z nájemného nevylučuje současné uplatnění nároku na slevu z úhrady na tato plnění.

Stejně právo má nájemce také v případě, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu. Ani zde se nevyžaduje předchozí upozornění pronajímatele a nerozhoduje ani existence protiprávního úkonu pronajímatele či jeho zavinění.

Konečně, nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Ani v tomto případě se nevyžaduje předchozí vyrozumění pronajímatele, ale rozhodující skutečností je vadné nebo zpožděné poskytování služeb. O slevu z úhrady z důvodu nedostatečné dodávky tepla a teplé vody lze žádat, jsou-li nedostatky přímým důsledkem závad v topném systému samém nebo ve vlastním provozu ústředního nebo dálkového vytápění. Slevu z nájemného lze pak žádat, jsou-li nedostatky způsobeny jinými závadami např. nedostatečnou tepelnou izolací vytápěných místností.

Závěrem, je třeba upozornit na skutečnost, že právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění

poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. A jaká má být výše slevy? Zákon nikde nestanoví, jak slevu z nájemného vypočítat, ale hovoří pouze o přiměřenosti slevy. V případě sporu, vyřeší s konečnou platností výši slevy až soud.

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

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)