23. 2. 2017

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

Nájem a pravidla pro údržbu a opravu bytu ve světle Nařízení vlády ze dne 26. 10. 2015

Vztah mezi pronajímatelem a nájemcem je někdy stavem, který není založen na přílišné rovnosti smluvních stran a to i s vědomím, že nájemní smlouva není nic jiného, než vyjádření svobodné vůle dvou kontrahujících stran směřující k uzavření konkrétní smlouvy a sjednání jejich konkrétních obrysů. Jak uvedl již v roce 1937 kolektiv autorů prof. Rouček a dr. Sedláček ve svém komentáři k československému obecnému zákoníku občanskému: „nájem jest smlouva, a to smlouva konsensuální, jejíž perfekce nastává dohodou o podstatných kusech (totiž o předmětu nájmu a nájemném)“.[1]

Jak však my právníci víme, velmi často je jednou či druhou stranou ex post (zpravidla tehdy, když se vyskytne problém) řečeno „no, jo, to jsem nečetl a tolik jsem si to neprohlížel“. Pak oslovenému právnímu zástupci nezbývá, než odhlédnout od dosud idealizovaných vztahů pronajímatele a nájemce a ponořit se do onoho projevu svobodné vůle obou kontrahujících stran a tento začít vykládat a pokud ani tehdy nenajde odpověď na nastolenou otázku, obrátí se k právním normám na daný případ dopadajícím.

Autoři tohoto článku si kladou za cíl přiblížit praktickému životu obsah povinností nájemce nemovitých věcí, konkrétně bytů či domů ve světle nově přijatého nařízení vlády ze dne 26. 10. 2015, které vymezilo pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a které provádí ustanovení § 2257 Občanského zákoníku, jež vstoupilo v účinnost k 1. 1. 2016

Nejprve si však dovolíme malý exkurs do úpravy nájemního práva. Vztahy mezi pronajímateli a nájemci nemovitých věcí nám upravuje zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, konkrétně jeho ustanovení § 2235 Občanského zákoníku. Podstatné je rovněž uvést, že s účinností tzv. nového občanského zákoníku došlo ve věcech nájemních k tzv. nepravé retroaktivitě zákona, když v přechodných ustanoveních Občanského zákoníku, konkrétně v § 3074 odst. 1 se říká: *„nájem se řídí tímto zákone ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnost vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů*“.[2] K bližšímu vysvětlení daného ustanovení je i dnes přiléhavá platná judikatura Nejvyššího soudu ČR, konkrétně jeho rozsudek sp. zn. 21 Cdo 3028/2000, který se ke zpětné účinnosti, byť jiného právního předpisu, vyjadřoval následovně: *„nový právní předpis, který řeší stejný právní institut jinak (zcela nebo jen zčásti) než dosavadní právní úprava, nemusí mít - obecně vzato - na právní vztahy, které vznikly před účinností nového právního předpisu, žádný vliv. Takováto situace nastává, stanoví-li nový právní předpis, že se jím řídí jen právní vztahy, které vznikly po jeho účinnosti, a že tedy právní vztahy vzniklé před jeho účinností se včetně všech práv a nároků řídí dosavadními předpisy, i když tato práva a nároky vzniknou až po*

účinnosti nového právního předpisu. Obvykle však nový právní předpis má vliv i na právní vztahy, které vznikly před jeho účinností; v takovémto případě nastává tzv. zpětná účinnost (retroaktivita) právního předpisu. Nepravá zpětná účinnost (retroaktivita) znamená, že novým právním předpisem se sice mají řídit i právní vztahy, vzniklé před jeho účinností, avšak až ode dne jeho účinnosti; samotný vznik těchto právních vztahů a nároky z těchto vztahů, vzniklé před účinností nového právního předpisu, se spravují dosavadní právní úpravou".[3] Daný výklad použijeme i na jednotlivé aspekty nájemních vztahů po účinnosti zák. č. 89/2012 Sb.

§ 2257 poté stanoví, že pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. K výkladu tohoto pojmu je v komentované literatuře uváděno, že se ze strany pronajímatele jedná o takovou údržbu, která bude zajišťovat, že byt bude sloužit svému účelu, tj. bude sloužit k uspokojování potřeb bydlení.[4] Nepochybně se tak ze strany pronajímatele jedná o zajištění např. toho, že do domu či bytu nezatéká, byt není ze zdravotního hlediska škodlivý a jsou zajištěny dodávky energií de facto je zajištěn běžný komfort spojený s bydlením. Pročež mezi to patří i údržba předmětu nájmu pronajímatelem z pohledu právního. Dojde-li poté v průběhu trvání nájemního vztahu ke zpřísnění právních podmínek pro legální užívání bytu nebo domu (např. zpřísnění podmínek požární bezpečnosti), je pronajímatel povinen zajistit splnění i těchto podmínek. Stejné je to v případě zajištění bydlení po technické stránce, kdy i tato povinnost pronajímateli trvá po celou dobu nájemního stavu a za předpokladu, kdy pronajímatel tento standart na počátku nájemního vztahu zajistí, ale v průběhu nájmu bude tento standart narušen, je povinen zjednat v této věci nápravu a nájemce má po dobu, kdy je komfort jeho bydlení snížen např. právo na slevu na nájemném. Uvedený náhled je konstantní, kdy i za účinnosti předchozích Občanských zákoníků tomu tak bylo. Pěkně byla obdobná otázka judikována už ve sbírce rozhodnutí Glaser Unger Neue Folge z roku 1898, vykládající ustanovení § 1099 Všeobecného občanského zákoníku, když tento uváděl, že: *„pronajímatel odpovídá za uživatelný stav předmětu nájmu po nájemní dobu. Nesplní-li této povinnosti, má to za následek nejen slevu nájemného, nýbrž podle okolností dokonce náhradu škody*".[5]

Mezi povinnosti pronajímatele však nepatří běžná údržba a drobné opravy bytu, které je dle § 2257 odst. 2 Občanského zákoníku naopak povinen provádět a hradit nájemce. Což je nanejvýš logické řešení, neboť si lze jen těžko představit situaci, kdy i na běžný úklid domácnosti budeme povolávat pronajímatele s tím, že předmět nájmu jaksi ztratil na svém komfortu a my chceme mít předmět nájmu způsobilý k jeho užívání. Co si však pod pojmy „běžná údržba" či „drobné opravy" představit? Ani jeden z uvedených pojmů není v Občanském zákoníku blíže specifikován. A jelikož zákonodárci vytušili možnou různorodost názorů a výkladů těchto pojmů, rozhodli se dané ustanovení Občanského zákoníku blíže rozvést formou nařízení vlády.

V § 2 nařízení vlády ze dne 26. 10. 2015 je poté vymezen pojem běžné údržby bytu následovně: *„běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavic s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením*".[6]

Podstatné je v této věci upozornit na fakt, že tato běžná údržba není omezena finančním limitem, jak je tomu u následných drobných oprav upravených stejným nařízením v § 5 a 6 daného nařízení, kde je nařízením vlády stanovena maximální částka na jednu opravu ve výši 1 000 Kč a poté roční maximální náklady vynaložené na drobné opravy, když je stanoveno, že tento roční náklad nesmí přesáhnout 100 Kč na m2 podlahové plochy bytu (včetně sklepa a garáže apod.). To, že není finančně

limitována běžná údržba bytu, kterou musí provádět a hradit nájemce, jak stanoví § 2257 odst. 2 Občanského zákoníku, však vyvolává do jisté míry řadu otázek. A to zejména s ohledem na výčet toho, co je to běžná údržba bytu. Pokud jde o čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, pak si lze celkem snadno představit, že zde měl zákonodárce nejspíš na mysli vysávání podlah, podlahových krytin, utírání prachu, čištění špinavých ploch, údržba sanity, obkladů apod. Za takovou údržbu patrně vydá nájemce spíše více vlastních sil než finančních prostředků. Horší už je to ale s malováním, opravou omítek a tapetováním, které jsou do pojmu běžné údržby rovněž zaneseny a nejsou nijak finančně limitovány. Tato zákonodárcem pojmenovaná „běžná údržba“ totiž, alespoň dle našeho názoru, není zcela běžná. Vzpomeňme si, kdy jsme naposledy malovali a na kolik to přišlo. Zatímco, i u ne příliš čistotného nájemníka, lze považovat vysávání, či vytírání podlah a sanity a obkladů v průměru jednou za rok stále ještě za běžnou údržbu bytu, u malování, či tapetování už o tak běžnou údržbu nejde a bude-li malováno 1x ročně, většina z nás si řekne, že to není úplně běžná údržba bytu. Navíc jde o údržbu, která s sebou nese náklady větší, než případná drobná oprava v bytě.

A na tomto místě může vyvstat mezi pronajímatelem a nájemcem problém, typicky v situaci, kdy problematiky znalý pronajímatel pronajme nájemci byt po předchozím nájemníkovi s tím, že *„už by to chtělo vymalovat“*, ale tuto skutečnost nájemníkovi chytře oznámí až po nějaké době užívání nájemního bytu, aby měl, řekněme jistotu, že nájemník je už zabydlen a tak bude jeho snahou pronajímateli vyhovět, ať nedělá problémy. Nájemník ve snaze ubránit se požadavku pronajímatele, pak bude překvapen zněním zákona i vyhlášky, která jej provádí a která mu vlastně říká, běžnou údržbou bytu je malování a tak tedy maluj, obdobně jako vysávej prach a čisti odpady! V nastalé situaci pak právnímu zástupci nezbyde nic jiného, než klientovi sdělit, že by vymalovat měl, neboť mu nemůže v případném soudním sporu zajistit úspěch ve věci. Pak půjde zpravidla o nervy, kdo to déle vydrží nebo který z účastníků bude v té hře chytřejší. Může proto dojít i k takovým situací, kdy se nájemce skutečně uchýlí k malování, když k tomu může užít jakékoliv barvy, ale i jakýkoliv způsob malby, např. lze vymalovat pouze jednu stěnu z celého bytu nebo i její část…, meze fantazii se zde nekladou, stejně jako finanční limit takové běžné údržby. Byt poté bude vymalován, avšak může se stát, že podle představ nájemce, které se nemusí nutně shodovat s představou pronajímatele.

Lépe byla tato otázka upravena Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., které rovněž vymazovalo pojmy „drobné opravy“ a „běžná údržba bytu“, které však bylo zrušeno účinností nového Občanského zákoníku. Toto nařízení totiž ve svém § 6 uvádělo, že „náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při **delším užívání bytu**.[7] Slovní spojení při delším užívání bytu, v předchozím Nařízení vlády, bylo, řekly bychom, šťastnějším vyjádřením a nezavdávalo důvod pro spekulace v dané otázce. Tak jak, je dnešní nařízení vlády postaveno, lze snadno dojít k závěru, že výmalba bytu jednou za rok bude ze strany pronajímatele považována za běžnou údržbu bytu a bude ji po nájemci vyžadovat.

Z toho plyne, že je vhodné, aby si obě smluvní strany tyto a jiné případné „běžné údržby“ bytu ujednaly a vysvětlily si obsah těchto pojmů již při sjednávání nájemní smlouvy a předešly tak případným sporům ve věci.

Věnuje-li se poté Nařízení vlády z 26. 10. 2015 „drobným opravám bytu“, tam je podzákonný právní předpis konkrétnější, co do jejich věcného vymezení, a dále je velmi podstatné, že zde legislativci zvolili zastropování této povinnosti tak, aby nebyl nájemník vystaven tomu, že bude muset provádět opravy v bytě např. proto, že mu byl pronajat byt, ve kterém je všechno lidově řečeno „na heslo“. Výčet toho, co zákonodárce považoval za drobné opravy podle věcného vymezení poté vyjmenoval v § 4 daného nařízení. V § 5 a 6 poté rozvedl, co se považuje za drobnou opravu bytu podle výše nákladů, které musel nájemce za tuto drobnou opravu bytu vydat. Tak stanovil, že podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo

jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Podle § 6 přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m2 podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

Tedy v případě drobných oprav bytu je Nařízení vlády z 26. 10. 2015 mnohem konkrétnější a více zužuje prostor pro případné spory.

Je nepochybně přínosné, že legislativci přistoupili k úpravě obsahu povinností nájemce, které jim jsou předně určeny Občanským zákoníkem. Rovněž, je přínosné, že pokud se jedná o drobné opravy, tyto nemohou být pronajímateli na nájemci vyžadovány v částkách přesahujících limity stanovené v Nařízení vlády. Snad je trochu škoda, že se totéž nepodařilo v případě běžné údržby bytu, kde i po přijetí Nařízení vlády stále nacházíme prostor pro případné spory. Jak ale všichni víme, nařízení vlády je podzákonný právní předpis, který může ten, kdo jej vydal rovněž změnit, a to mnohem flexibilnějším a kratším způsobem, než jak je tomu v případě zákonodárného procesu. Do té doby, lze smluvním stranám doporučit, aby si význam slov běžné údržby a oprav bytu vyjasnili v nájemní smlouvě, stejně jako bude vždy vhodné domluvit si způsob oznamování těchto nastalých skutečností i dobu, ve které by měla údržba či oprava vykonána a nespokojili se s prostým odkazem na podzákonný právní předpis.

Mgr. Markéta Nováková,
advokátka

Mgr. Pavlína Marešová,
advokátka

PPS advokáti s.r.o.

Velké náměstí 135/19
500 02 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2
Fax: +420 495 512 838
e-mail: pps@ppsadvokati.cz

---

[1] Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Dr. F. Rouček a Dr. J. Sedláček, Díl V., § 1090-1341, 1. vydání, 1937, s. 7 a násl.
[2] § 3074 odst. 1 zák. č. 89/2012 Občanského zákoníku.
[3]Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 21 Cdo 3028/2000.
[4] Komentář k Občanskému zákoníku Rekodifikace, Svazek V., Švestka, Dvořák, Fiala, Pelikán, Pelikánová, Bányaiová a kol., § 2257 a násl., str. 1221.
[5] Sbírka rozhodnutí Glaser Unger Neue Folge z roku 1898, s. 6157.
[6] Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26.10.2015, kterým se provádí zák. č. 89/2012 Sb.
[7] Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník zák. č. 40/1964 Sb.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe