

4. 11. 2002

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

## **Nájemce bytu a jeho práva a povinnosti podle občanského zákoníku**

Občanský zákoník v souvislosti s nájmem bytu samozřejmě neukládá povinnosti a práva pouze pronajímateli bytu, ale i druhé straně, tedy nájemci bytu. I jemu je uložena řada povinností a přiznána určitá práva.

Občanský zákoník v souvislosti s nájmem bytu samozřejmě neukládá povinnosti a práva pouze pronajímateli bytu, ale i druhé straně, tedy nájemci bytu. I jemu je uložena řada povinností a přiznána určitá práva.

Základní právo nájemce bytu vyplývá z ustanovení § 688 občanského zákoníku, podle kterého má nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, právo užívat byt a dále i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Všechna tato práva jsou soudně vynutitelná. Společné prostory domu nejsou definovány, ale lze za ně považovat například vchody, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, půdní a sklepní prostory a další místnosti v domě nebo i mimo dům, které nejsou určeny k výlučnému užívání jedním nebo omezenou skupinou nájemníků. Zařízení domu jsou například rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu elektriny, výtahy, hromosvody, společné vybavení prádelny atd.

Nájemci je uložena povinnost řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a zároveň řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Při výkonu svých práv jsou však nájemci povinni dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je tedy povinen brát při výkonu svých práv ohled na ostatní nájemníky, a to tak, aby byl zajištěn soulad se základní zásadou, která je vyjádřena v § 3 občanského zákoníku a podle které výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Podle obecného ustanovení § 665 občanského zákoníku je pronajímatel oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Toto ustanovení se samozřejmě uplatní i při nájmu bytu.

Nájemce bytu má oznamovací povinnost vztahující se k potřebám oprav v bytě, kdy je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a je také povinen umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel musí nájemci oznámit termín, kdy k provedení oprav dojde, aby nájemce mohl byt zpřístupnit.

Nájemce má tedy právo na to, aby pronajímatel odstranil závady bránící řádnému užívání bytu. Tohoto se může domáhat i u soudu podáním žaloby na plnění. Pokud pronajímatel svou udržovací povinnost nesplní, je nájemce oprávněn postupovat také podle § 691 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne,

jestliže není uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad

Nájemce je dále povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Je povinen umožnit přístup i k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

Nájemci ukládá občanský zákoník také povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Pokud to neučiní má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu. Z dikce ustanovení je zřejmé, že tato povinnost se nevztahuje na závady, které způsobil osoby, které sice jsou v určitém vztahu k nájemci, ale v domě nebydlí a závadu v domě způsobili při návštěvě nájemce.

Občanský zákoník zakazuje nájemci, aby prováděl v bytě stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele. Učiní-li tak, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě, pokud je pronajímatel provádí na příkaz příslušného orgánu státní správy. Pokud chce pronajímatel v bytě provádět jiné stavební úpravy nebo jiné podstatné změny, může tak učinit pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas však nájemce může odeprít pouze z vážných důvodů.

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

## Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)