

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 odepřít pouze z vážných důvodů.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка 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](#)