

14. 5. 2015

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

# Notifikační povinnost nájemce versus jeho právo na náhradu odůvodněných nákladů na odstranění podstatné vady v bytě

Ust. § 691 starého občanského zákoníku stanovilo povinnost nájemce upozornit pronajímatele na skutečnost, že nájemce je nucen pro nesplnění povinnosti pronajímatele odstranit závady bránící řádnému užívání bytu započít s odstraňováním závad v bytě. Splnění této notifikační povinnosti následně podmiňovalo právo nájemce žádat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. Přejal tuto úpravu i nový občanský zákoník?



Zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále jen jako „starý občanský zákoník“ nebo „StOZ“) stanovil ve svém ust. § 691: „Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž 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, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.“.

Tato (druhá) notifikační povinnost nájemce navazovala na (první) notifikační povinnost nájemce stanovenou v ust. § 692 odst. 2 StOZ, podle níž byl nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nesplnil-li pronajímatel následně svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, mohl nájemce provést opravy sám a žádat náhradu účelně vynaložených nákladů jen tehdy, upozornil-li na to předem pronajímatele.

(Druhá) notifikační povinnost nájemce dle ust. § 691 StOz byla dle mého názoru nepřiměřeně extenzivně vyložena Nejvyšším soudem v jeho rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 2008/2003 ze dne 17. 12. 2003 tak, že předchozí upozornění nájemce jako hmotněprávní předpoklad ve smyslu citovaného ustanovení musí obsahovat nejen upozornění na závadu, ale současně i poskytnutí přiměřené lhůty k jejímu odstranění a výslovné upozornění na to, že neodstraní-li pronajímatel závadu, učiní tak nájemce sám a bude po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.

Tímto rozhodnutím Nejvyššího soudu se řídil i Městský soud v Praze a zopakoval jej i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí č.j. 25 Cdo 259/2014-172 ze dne 3. 4. 2014. Ústavní soud České republiky ale následně usnesení Nejvyššího soudu č.j. 25 Cdo 259/2014-172 ze dne 3. 4. 2014 spolu s rozsudkem Městského soudu v Praze svým náležením sp. zn. IV. ÚS 2281/14 ze dne 10. 2. 2015 zrušil s tím, že při

posuzování splnění notifikační povinnosti nájemce dle ust. § 691 StOZ a vzniku nároku na úhradu účelně vynaložených nákladů nájemce nelze postupovat přepjatě formalisticky. Dle Ústavního soudu bylo smyslem ust. § 691 StOZ nepochybně to, aby byl pronajímatel vůbec seznámen s tím, že byt vykazuje nějaké závady bránící jeho řádnému užívání a bylo mu umožněno, aby v přiměřené lhůtě splnil svoji povinnost tyto závady, pokud budou závadami shledány, odstranit. Nájemci je pak dána možnost pro případ nečinnosti pronajímatele si zajistit obnovu řádného užívání bytu vlastním přičiněním a vzniká mu nárok na náhradu výdajů. Uvedené ustanovení tedy zejména mířilo na situace, kdy se v bytě vyskytla dílčí závada, která brání řádnému užívání bytu, přičemž pronajímatel o ní dosud není vyrozuměn. Je mu proto třeba poskytnout lhůtu na seznámení se se situací a umožnit mu závadu v rozumné lhůtě odstranit. V daném případě se však jednalo o odlišnou situaci, kdy v předmětném bytě došlo k požáru (z důvodu vadné elektroinstalace), v jehož důsledku a navazujícím zásahu hasičů byl byt včetně jeho zařízení a v něm umístěných věcí v podstatě zničen. Tato skutečnost byla následující den ověřena za přítomnosti nájemkyně, zástupce pronajímatele a zástupce pojišťovny. Nájemkyně jako stěžovatelka ve své ústavní stížnosti poukazovala na to, že pronajímatel tedy od počátku znal stav bytu, situaci přesto neřešil, ačkoli jej k tomu vyzývala, a proto byla nucena si byt sama opravit na své náklady. Městský soud v Praze a následně i Nejvyšší soud ale neshledali nárok nájemkyně na náhradu účelně vynaložených nákladů na odstranění následků požáru jako oprávněný, a to proto, že nájemkyně uvedla, že žádala po pronajímateli opravu bytu „neprodleně“, což dle názoru obou soudů nebyla „přiměřená lhůta“ k odstranění závad ve smyslu ustanovení § 691 StOZ. Ústavní soud shledal, že pronajímatel byl v daném případě prokazatelně seznámen se stavem bytu; s tím, že je prakticky neobyvatelný a je třeba jej uvést do stavu způsobilého řádného užívání a nájemkyni jako stěžovatelce neposkytnul potřebnou součinnost. Je tak evidentní, že nájemkyni nezbylo, než urychleně provést na vlastní náklady nezbytné opravy. Interpretace ustanovení § 691 StOZ, podle níž byl požadavek na jejich uhrazení posouzen jako požadavek nesplňující náležitosti vyrozumění požadované citovaným ustanovením s odůvodněním, že stěžovatelkou uvedená lhůta pro odstranění vad „neprodleně“ je neurčitá či nepřiměřená, je zcela nepřiléhavá okolnostem daného případu a vykazuje znaky přepjatého formalismu, který je v extrémním rozporu s principy spravedlnosti a ve svém důsledku vedl k porušení práva nájemkyně na spravedlivý (řádný) proces.

Na rozdíl od starého občanského zákoníku zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“) ve svých ust. § 2264 a násl. vznik práva nájemce na náhradu účelně vynaložených nákladů, resp. dle terminologie OZ nově „odůvodněných nákladů“, na odstranění vady v bytě na splnění (druhé) notifikační povinnosti neváže. Nájemce má dle ust. § 2264 OZ obecnou povinnost nahlásit vady a poškození bytu. Na rozdíl od předchozí úpravy občanský zákoník rozlišuje dvě kategorie vad či poškození, a to 1) vady, které je třeba bez prodlení odstranit, a které musí být oznámeny ihned a dále 2) vady, které brání obvyklému bydlení; ty musí být pronajímateli nahlášeny bez zbytečného odkladu. Pro (první) notifikační povinnost není stanovena její forma, může se tedy tak stát např. i ústně. Neoznámí-li nájemce pronajímateli vady včas, nevznikne mu právo na náhradu nákladů v případě, že vadu - v souladu s ust. § 2265 OZ - odstraní sám (viz ust. § 2265 odst. 3 OZ).

Ust. § 2265 odst. 1 OZ pak stanoví pronajímateli výslovně lhůtu na splnění povinnosti odstranit vady - musí se tak stát v *přiměřené době* od jejich nahlášení nájemcem. Odstavec 2 stejného ustanovení pak zakládá právo nájemce odstranit vady a žádat náhradu odůvodněných nákladů (nejedná-li se o nepodstatné vady), pokud je pronajímatel neodstraní bez zbytečného odkladu a řádně (zde není zcela jasné, proč zákonodárce v odst. 1 používá termín v „v *přiměřené době*“ a v odst. 2 pak „*bez zbytečného odkladu*“). Občanský zákoník zde tedy váže právo nájemce na náhradu odůvodněných nákladů automaticky na situaci, kdy pronajímatel nesplnil bez zbytečného odkladu svou povinnost a nájemce již není povinen plnit (druhou) notifikační povinnost, což leckdy může být (jako např. ve výše popsaném případě zcela vyhořelého bytu) pro nájemce nespravedlivě náročné. Důvodová zpráva občanského zákoníku pak jako odůvodněné náklady nájemce označuje také i jeho vlastní pracovní

činnost, ztrátu času apod. Toto právo však nájemce nemá, pokud vada nebo poškození byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá. To jsou případy, kdy poškození vzniklo porušením jeho povinnosti užívat byt řádně (např. nevhodným zacházením).

Další notifikační povinnost dle občanského zákoníku je pak dána až v ust. § 2266 OZ, kdy poskytnutí dodatečné lhůty k odstranění závad ze strany nájemce pronajímateli podmiňuje právo nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstraňování vady hrubé porušení povinností pronajímatele.

**Úpravu občanského zákoníku oproti úpravě ve starém občanském zákoníku lze shledat jako více odpovídající ochraně poskytované nájemci občanským právem. Právo nájemce na náhradu odůvodněných nákladů při odstranění podstatné vady v bytě vzniká dle mého názoru také tehdy, zjistil-li pronajímatel vadu při prohlídce bytu sám a na straně nájemce nelze shledat porušení jeho (první) notifikační povinnosti dle ust. § 2264 odst. 1 OZ a neodstranil-li následně pronajímatel vadu v přiměřené době.**



**JUDr. Evelyn Lojdová,**  
advokát

[TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Trojanova 12  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490

Fax: +420 224 920 468

e-mail: [ak@iustitia.cz](mailto:ak@iustitia.cz)

© EPRAVO.CZ - Sbíрка 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](#)