30. 9. 2024

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

Nutnost oznámení vad pronajímateli

Nejvyšší soud České republiky se ve svém nedávném rozsudku ze dne 12. června 2024, č. j. 26 Cdo 2294/2023-153, zabýval v praxi dosud neřešenou otázkou významu a nutnosti řádného a včasného oznámení vad pronajímateli nájemcem pro možnost uplatnění práv nájemce vzniklých v důsledku prodlení pronajímatele s odstraněním vad podle § 2208 odst. 1 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "Občanský zákoník"), a to v případě, kdy pronajímatel o nutnosti provedení oprav již sám věděl.

Povinnosti pronajímatele

V souladu s § 2205 Občanského zákoníku je pronajímatel povinen udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata, a zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. Za tímto účelem je pronajímatel povinen provádět údržbu a nezbytné opravy předmětu nájmu (nad rámec běžné údržby, kterou provádí nájemce).[1]

Oznamovací povinnost nájemce

Občanský zákoník stanovuje nájemci povinnost oznámit pronajímateli, že *„věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl“* (§ 2214 Občanského zákoníku). Je to totiž zpravidla právě nájemce, kdo má k věci přístup, a je tudíž schopen existenci případné vady předmětu nájmu zjistit.[2]

Pokud nájemce takto řádně a včas oznámí pronajímateli vadu věci, již má pronajímatel odstranit, a pronajímatel tak bez zbytečného odkladu neučiní, v důsledku čehož může nájemce věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu sám a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů (§ 2208 odst. 1 Občanského zákoníku).

Vědomost pronajímatele o vadách

Nejvyšší soud se ve výše uvedeném rozsudku zabýval otázkou, zda je nesplnění řádného a včasného oznámení vady pronajímateli nájemcem důvodem pro nemožnost uplatnění práv nájemce podle § 2208 odst. 1 Občanského zákoníku (tj. práva na přiměřenou slevu z nájemného nebo na náhradu účelně vynaložených nákladů za provedenou opravu věci), a to za předpokladu, že se pronajímatel o předmětné vadě již dozvěděl jiným způsobem.

Nejvyšší soud se zabýval zejména smyslem oznamovací povinnosti nájemce. V tomto směru dovodil, že oznamovací povinnost nájemce cílí na získání informace o vadách pronajímatelem, aby mohl vady odstranit. Z tohoto důvodu by postrádalo smysl postihovat nájemce pro nesplnění oznamovací povinnosti v případě, kdy pronajímatel tuto informaci již má (např. v důsledku prohlídky předmětu nájmu podle § 2219 Občanského zákoníku).

S ohledem na výše uvedené podle Nejvyššího soudu platí, že pokud se pronajímatel dozví o nutnosti provedení oprav předmětu nájmu, nastupuje jeho zákonná povinnost k jejich provedení bez ohledu na splnění notifikační povinnosti nájemce a případné prodlení pronajímatele s odstraněním vede ke vzniku práv nájemce podle § 2208 odst. 1 Občanského zákoníku.[3]

Shrnutí

Nejvyšší soud uzavřel, že povinnost nájemce notifikovat potřebu oprav předmětu nájmu stíhajících pronajímatele je stanovena za účelem docílení informovanosti pronajímatele o nutnosti provedení těchto oprav. Pokud se pronajímatel o potřebě oprav dozví jiným způsobem, uplatní se jeho zákonná povinnost provést tyto opravy bez ohledu na splnění notifikační povinnosti nájemcem. Případné prodlení pronajímatele s odstraněním vad v takovém případě vede i přes nesplnění notifikační povinnosti nájemcem ke vzniku práv nájemce podle § 2208 odst. 1 Občanského zákoníku.

JUDr. David Mašek, Ph.D.,
advokát, partner

JUDr. Monika Pechová,
advokátní koncipientka

Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 886 271
e-mail: office@masekpartners.cz

---

[1] § 2207 odst. 1 Občanského zákoníku: „Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce.“

[2] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. června 2024, č. j. 26 Cdo 2294/2023-153.

[3] Tamtéž.

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

Další články:

- Přezkum rozhodnutí CAS vnitrostátními soudy Evropské unie
- Matzner: Řešme také jak dál s AML. A vyvarujme se nadměrné zátěži a zbytečné byrokracie
- Určení výše přiměřené slevy z kupní ceny

- Dočasný zákaz výkonu funkce statutára dle zákona o kybernetické bezpečnosti a nové povinnosti pro statutáry
- Soudní ombudsman jako most mezi soudy, advokacií a veřejností
- Byznys a paragrafy, díl 17.: Přístup do datové schránky právnické osoby při úmrtí jednatele
- Realitní obchod, provize zprostředkovatele a právní důsledky odstoupení od kupní smlouvy
- Limity nároku poškozeného na náhradu nákladů za nájem náhradního vozidla
- Druhá vlna povinností dle AI Aktu
- Smlouva uzavřená mezi studentem a soukromou vysokou školou jako smlouva spotřebitelská – nález Ústavního soudu ze dne 5. února 2025, sp. zn. IV. ÚS 2093/24
- Specifika výpovědi podnájemní smlouvy bytu optikou judikatury Nejvyššího soudu