8. 6. 2018

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

Práva nájemce při opravách předmětu nájmu

Během trvání nájemního vztahu nezřídka dochází k situaci, kdy pronajímatel provádí na předmětu nájmu opravy, v jejichž důsledku je nájemci ztíženo, či zcela znemožněno jeho užívání. Jelikož se pro nájemce jedná o nepříjemnou situaci, kterou v případě nezbytných oprav, které nelze odložit na dobu po skončení nájmu, dokonce musí strpět, přiznává mu zákonodárce v ustanoveních § 2210 odst. 2 a 3 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jen „o.z.“) práva, která může v této situaci uplatnit.

Úvod do problematiky

Pronajímatel má ze zákona[1] povinnost provádět nezbytné opravy předmětu nájmu. Ačkoli občanský zákoník pojem nezbytných oprav sám nevymezuje, jedná se zřejmě o takové opravy, *„bez jejichž provedení nelze věc řádně užívat k účelu, ke kterému byla nájemci pronajata, popř. opravy, jejichž neprodlené neprovedení by mohlo vést ke vzniku škody na předmětu nájmu.“*[2] Nezbytnost oprav může být dána i rozhodnutím orgánu veřejné moci. Dále je pronajímatel povinen provádět opravy, k nimž se smluvně zavázal, povinnost k jejich provádění pro něj plyne z dobrých mravů, zvyklostí, zavedené praxe stran, případně z jiného zákona.[3]

Přestože § 2210 odst. 1 o. z. výslovně hovoří o provádění nezbytných oprav věci, které nelze odložit na dobu po skončení nájmu, jsem toho názoru, že níže uvedená práva nájemci náleží také, jedná li se o opravy, jež nezbytné nejsou, jelikož smyslem ustanovení § 2210 odst. 2 a 3 o. z. je poskytnout nájemci kompenzaci za omezení jeho užívacího práva k předmětu nájmu v důsledku jednání pronajímatele. Rovněž je třeba vzít v potaz skutečnost, že i na tato ustanovení se vztahují interpretační pravidla dle § 2 o. z., a také ustanovení § 2210 odst. 2 a 3 o. z. hovoří již pouze o opravách. Proto se domnívám, že pro vznik práv nájemce není rozhodné, zdali nájemce dal pronajímateli souhlas k provádění oprav, ke kterým byl povinen pronajímatel, nebo pokud bude pronajímatel provádět opravy, které provádět nemusí, či dokonce provádět nesmí.

Pokud by však pronajímatel prováděl opravy, ke kterým je povinen nájemce nebo by potřebu oprav zapříčinil sám nájemce, práva dle § 2210 odst. 2 a 3 o. z. by mu zjevně nevznikla, jelikož dle § 6 odst. 2 o. z. nikdo nesmí těžit z protiprávního stavu, který sám vyvolal.[4]

Za použití stejné argumentace lze dojít k závěru, že pokud by pronajímatel otálel s provedením nezbytných oprav a nájemce by je provedl na své náklady, náležela by mu sleva z nájemného i v této situaci.

Protože se zjevně jedná o ustanovení dispozitivní, budou si smluvní strany moci ujednat odchylnou úpravu, i zde je však nutno pamatovat na limity stanovené ochrannými ustanoveními občanského zákoníku.

Práva nájemce

Občanský zákoník co do okruhu práv nájemci z titulu provádění oprav předmětu nájmu náležejících rozlišuje, zda opravy nájemci:

- ztěžují užívání věci nad míru obvyklou nebo trvají vzhledem k době trvání nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo
- zcela znemožňují užívání předmětu nájmu (věci).

„Omezením užívání věci se rozumí ztížení možnosti věc užívat nebo možnost užívat jen část věci.“[5]

Nájemce má v případě oprav trvajících vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouho nebo ztěžujících užívání věci nad míru obvyklou, právo na slevu z nájemného, jejíž výše se odvíjí od doby trvání oprav a jejich rozsahu.

Znemožňují-li opravy věc zcela užívat, přiznává zákon nájemci explicitně právo na dočasné[6] poskytnutí jiné věci k užívání nebo na vypovězení nájmu bez výpovědní doby. Jsem však přesvědčen, že nájemci i v tomto případě náleží právo na slevu z nájemného, jak bude rozvedeno níže.

Z uvedeného vyplývá, že nájemci v případě provádění oprav pronajímatelem, nevznikají práva vždy, ale pouze pokud překročí jistou mez. Tato práva se různí dle intenzity jejího překročení. Náleží mezi ně právo na slevu z nájemného, právo na dočasné poskytnutí jiné věci k užívání a právo na vypovězení nájmu bez výpovědní doby.

Právo na slevu z nájemného

Pojem „slevy z nájemného“ občanský zákoník nijak nedefinuje; důvodovou zprávou je definována pouze „přiměřená sleva“ ve vztahu k nájmu bytu jako *„rozdíl v obvyklém nájemném za byt vadný a bezvadný*“[7], dle judikatury k předchozímu občanskému zákoníku lze slevu chápat jako *„možnost dlužníka poskytnout věřiteli nižší než původně dohodnuté plnění*“[8], což jistě odpovídá obecnému chápání tohoto pojmu i v současné době. Ohledně kritérií pro stanovení výše slevy z nájemného § 2210 odst. 2 o. z. stanoví, že se výše slevy odvíjí od doby trvání opravy a jejího rozsahu. Důvodová zpráva k § 2219 o. z. uvádí, že *„sleva z nájemného bude přiměřená obtížím, které nájemci činností pronajímatele vzniknou*“, což lze analogicky aplikovat i na ustanovení § 2210 odst. 2 a 3 o. z.

Byť na základě jazykového výkladu z ustanovení § 2210 odst. 3 o. z. nelze explicitně vyvodit právo nájemce na slevu z nájemného, jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc užívat vůbec, jsem toho názoru, že nájemci bude právo na slevu z nájemného náležet, a to i pokud by pronajímatelem byla nájemci dočasně poskytnutá věc, která měla nižší užívací hodnotu než věc původní. Protože pokud ust. § 2210 odst. 2 o. z. stanoví právo nájemce na slevu z nájemného, pokud může věc užívat s obtížemi a stanoví, že se výše slevy odvíjí od doby jejího trvání a rozsahu, na základě těchto kritérií mu toto právo náleží i v případě, nemůže li věc užívat vůbec, protože by došlo k popření samotného smyslu nájmu, nehledě na zjevný rozpor s dobrými mravy.

Jak uplatnit právo na slevu z nájemného

Jak již bylo uvedeno výše, slevou z nájemného se rozumí možnost nájemce poskytnout pronajímateli nižší než ujednané, resp. obvyklé nájemné, nebyla-li výše nájemného ujednána[9]. Ačkoli by se na první pohled mohlo zdát, že uhrazením nižšího nájemného by nájemce jednal po právu a realizoval tak své právo na slevu z nájemného, je nutné nájemce v této souvislosti upozornit na skutečnost, že Nejvyšší soud v minulosti při své rozhodovací činnosti dovodil, že placení nájemného patří mezi základní povinnosti nájemce, přičemž splnění této povinnosti nelze podmiňovat tím, zda pronajímatel plní svoji povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.[10] Dále Nejvyšší soud dospěl k závěru, že z žádného právního předpisu nevyplývá možnost, aby si nájemce v případě nesouhlasu s výší nájemného sám nájemné snížil, případně jej neplatil vůbec.[11] Právo na slevu z nájemného je tedy pohledávkou nájemce vůči pronajímateli, nikoli

právem nájemce poskytnout pronajímateli nižší nájemné. Pokud by nájemce takto postupoval, došlo by zřejmě k naplnění některého výpovědního důvodu ze strany pronajímatele (např.: dle § 2228 odst. 4 o. z).

Nájemce má několik možností, jak právo na slevu z nájemného uplatnit. Pro výběr konkrétního způsobu uplatnění tohoto práva bude rozhodujícím kritériem, zdali je nájemné splatné předem či zpětně. Právo na slevu z nájemného totiž nájemci vzniká průběžně od okamžiku, kdy pronajímatel počal provádět opravy předmětu nájmu až do doby jejich ukončení. Je li nájemné splatné předem, nemusí nájemce vědět, že pronajímatel bude provádět opravy, a i kdyby to věděl, nemůže vědět, v jaké výši mu právo na slevu z nájemného vznikne, jelikož výše slevy z nájemného se odvíjí od rozsahu a délky jejich trvání. V této situaci tedy vznikla nájemci vůči pronajímateli pohledávka z titulu slevy z nájemného, kterou může buďto započíst vůči pohledávce pronajímatele (např.: na další splátku nájemného), nebo na pronajímatele podat žalobu na peněžité plnění, vyloučeno není ani postoupení této pohledávky.

Z pohledu nájemce je však třeba upozornit i na možná rizika započtení, jelikož dle § 1987 odst. 2 o. z. pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není. Tak tomu bude prakticky vždy, bude li se jednat o opravy „pouze“ omezující nebo trvající nepřiměřeně dlouho vzhledem k době nájmu (a to z důvodu určení výše slevy), nedojde li mezi smluvními stranami k dohodě o výši slevy. Nájemce by se tak mohl dostat do prodlení s úhradou nájemného, v důsledku čehož by pronajímateli vzniklo právo nájem vypovědět (např.: dle § 2309 písm. b) o. z.). Z tohoto pohledu je pro nájemce, který má zájem na dalším trvání nájmu, jistější nájemné uhradit a následně podat k soudu žalobu na peněžité plnění z titulu slevy z nájemného. Naopak, bude li nájemci znemožněno předmět nájmu užívat zcela, v úvahu nepřipadá jiná možnost než sleva ve výši 100 % nájemného.

Pokud by nájemce nájemné za dobu provádění oprav již uhradil a pronajímatel by následně s poskytnutím slevy nesouhlasil, v úvahu by připadal již zmíněný zápočet a možnost domáhat slevy z nájemného z tohoto titulu u soudu žalobou na peněžité plnění.

Jelikož ze zákona nevyplývá povinnost nájemce uplatnit právo na slevu z nájemného u pronajímatele, bude se promlčení tohoto práva řídit obecnými ustanoveními o promlčení. Tříletá promlčecí lhůta tedy poběží ode dne, kdy se nájemce dozvěděl, resp. dozvědět měl a mohl, že oprava prováděná na předmětu nájmu trvá nepřiměřeně dlouho nebo ztěžuje užívání předmětu nájmu nad obvyklou míru.[12]

Pojem oprav zahrnuje velkou množinu oprav z hlediska jejich druhu, intenzity a délky trvání, proto smluvní stanovení výše nájemcova práva na slevu z nájemného bude v rámci kontraktačního procesu problematické a složité.

Největší právní jistotu by smluvním stranám poskytla dohoda o výši slevy z nájemného, proto je vhodné se vždy celou záležitost snažit vyřešit dohodou, a to i s ohledem na možné budoucí náklady právního zastoupení v případě sporu.

Dočasné poskytnutí jiné věci k užívání

Znemožňují-li opravy věc zcela užívat, má nájemce možnost volby mezi podáním výpovědi bez výpovědní doby nebo bude po pronajímateli požadovat, aby mu poskytl jinou věc k užívání. Uvedená práva tak nelze uplatnit kumulativně. Věc, která mu bude poskytnuta k užívání, by měla svým charakterem odpovídat věci, jež je předmětem nájmu, jelikož užívání dočasně poskytnuté jiné věci se řídí původní nájemní smlouvou.[13] Jsem přesvědčen, že bude-li poskytnutá věc pro nájemce mít nižší užívací hodnotu oproti původní věci, bude se nájemce moci domáhat i slevy z nájemného.

Vzhledem ke skutečnosti, že se užívání dočasně poskytnuté jiné věci řídí původní nájemní smlouvou a právo na výpověď nájmu bez výpovědní doby nelze kumulativně uplatnit, příjme-li nájemce jinou věc, zanikne mu právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by pronajímatel přes požadavek nájemce neposkytnul jinou věc k užívání, vystavil by se riziku vzniku povinnosti k náhradě škody[14], která by zejména v případě nájmu prostoru sloužícího podnikání mohla dosahovat značné výše.

Výpověď nájmu bez výpovědní doby

Výpověď nájmu bez výpovědní doby[15] je jednostranné adresované právní jednání, jehož účinky dle § 1998 odst. 2 o. z. nastávají doručením do sféry pronajímatele.[16] Ve výpovědi je třeba skutkově vymezit výpovědní důvod tak, aby byla výpověď přezkoumatelná z hlediska její oprávněnosti, a aby nemohlo dojít k záměně s jiným výpovědním důvodem (zejména s takovým, u nějž je stanovena výpovědní doba), respektive, aby nedošlo k zatížení výpovědi vadou právního jednání. Jedná se o velice účinný právní nástroj, který nevyžaduje součinnost ze strany pronajímatele, nájemce jej však mnohdy nevyužije, neboť bude mít zájem na pokračování nájemního vztahu, ať už z důvodu polohy předmětu nájmu, nákladů spojených se stěhováním, či z jiného důvodu.

Nejednoznačnou nicméně zůstává situace, když bude pronajímateli výpověď doručena v době, kdy již opravy byly dokončeny. Možnost podat okamžitou výpověď je v rukou nájemce silnou „zbraní“, která pronajímatele vystavuje nejistotě, že nájemní vtah bude okamžitě ukončen, proto názor, že okamžitou výpověď lze doručit pronajímateli pouze během trvání oprav lze s ohledem na právní jistotu považovat za odůvodněný. Na druhou stranu má okamžitá výpověď určitý sankční charakter[17] vůči pronajímateli, který podstatně ztížil užívání předmětu nájmu po dobu trvání oprav. Osobně se přikláním spíše k názoru, že okamžitá výpověď musí být pronajímateli doručena během provádění oprav, neboť smyslem institutu okamžité výpovědi je ukončit nájemní vztah ihned a umožnit nájemci vyhledání jiné věci, kterou by si pronajal, protože původní věc užívat nelze.

Má li nájemce právo vypovědět nájem okamžitě, na základě argumentu právní logiky a maiori ad minus lze dovodit, že nájemce může nájem vypovědět i s pozdější účinností.

Aplikace ustanovení u zvláštních smluvních typů

Jelikož jsou tato práva nájemce upravena v obecných ustanoveních o.z., týkajících se nájmu, uplatní se i v případě zvláštních typů nájmů, u podnájmu a pachtu. Zvláštní právní úprava však platí u podnikatelského pronájmu věcí movitých, kde § 2318 odst. 2 o. z., stanoví, že: *„Po dobu, po niž nájemce nemohl věc řádně užívat vůbec nebo jen se značnými obtížemi, má nájemce právo na prominutí nájemného, anebo na slevu z nájemného nebo snížení nájemného; své právo musí nájemce uplatnit u pronajímatele do konce ujednané doby nájmu, jinak zanikne.“*[18] Nejpodstatnějším rozdílem oproti obecné úpravě je prekluze práv nájemce[19] a skutečnost, že není rozhodná doba, po kterou věc nelze řádně užívat, jelikož jediným kritériem pro vznik práv nájemce je intenzita omezení jeho užívacího práva. „Použitými pojmy „snížení“ a „sleva“ má být vyjádřeno odlišení dlouhodobých nájmů a dlouhodobých obtíží od jednorázové záležitosti. Dosavadní právní úprava zná ovšem jen pojem „sleva“.“[20] Právo na slevu představuje právo nájemce na krátkodobé či jednorázové poskytnutí nižšího nájemného, než je mezi stranami dohodnuto. Právo na snížení nájemného představuje právo nájemce na dlouhodobé snížení nájemného. Prominutím nájemného se rozumí snížení či sleva z nájemného ve výši 100 %. Jedná se o pojmy, jejichž záměna by neměla působit obtíže, jelikož právní jednání se posuzuje podle svého obsahu.[21] Dle § 2318 odst. 1 o. z. má nájemce právo, aby mu pronajímatel poskytl jinou věc sloužící témuž účelu. Oproti obecné úpravě je však zákon pro nájemce příznivější, jelikož pro vznik tohoto práva postačuje, že věc, která je předmětem nájmu, je možno užívat se značnými obtížemi.

Závěr

S ohledem na ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. náleží výše uvedená práva nájemci i v případě nájmů vzniklých před 1. 1. 2014, pokud opravy na předmětu nájmu byly prováděny již za účinnosti stávajícího občanského zákoníku. To neplatí pro nájem věci movité a pro pacht.

Nájemce má právo na slevu z nájemného, i pokud je mu v důsledku oprav prováděných pronajímatelem zcela znemožněno užívat předmět nájmu, a to i pokud dal pronajímateli souhlas k jejich provádění, opravy nebyly nezbytné nebo byly prováděny v zájmu nájemce, nebylo-li smluvními stranami ujednáno jinak.

Jelikož se nelze spoléhat na to, že by pronajímatel nájemci z vlastní vůle poskytl slevu z nájemného, právo na slevu z nájemného podléhá promlčení v obecné promlčecí lhůtě a není zcela jasné, zda lze nájem vypovědět, pokud opravy předmětu nájmu již byly dokončeny, platí i zde zásada vigilantibus iura scripta sunt a je na nájemci, aby svá práva řádně a včas uplatnil.

Nelze ani opomenout faktickou stránku věci a smluvním stranám doporučit, aby si pro případný soudní spor pořídily důkazy (např.: datované fotografie, videozáznamy, svědky) o tom, zda opravy skutečně probíhaly a v jaké intenzitě.

Smyslem uvedené právní úpravy je snaha motivovat pronajímatele k provádění co nejšetrnějších oprav tak, aby měl nájemce užívání předmětu nájmu omezeno co nejkratší dobu a v co nejmenším rozsahu.

Mgr. Michal Zagol,
advokát

JUDr. Ondřej Michna, MBA, LL.A., advokátní kancelář

---

[1] § 2207 odst. 1 o. z.
[2] Kabelková, E., Dejlová H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, str. 36
[3] § 545 o. z.
[4] Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, str. 258
[5] Důvodová zpráva k § 2210 o. z.
[6] pojem „dočasné“ v tomto kontextu dle názoru autora znamená „po dobu provádění oprav předmětu nájmu“
[7] Důvodová zpráva k § 2245 o. z.
[8] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2295/99, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2009, sp. zn. 28 Cdo 2170/2009
[9] § 2217 odst. 1 o.z.
[10] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 504/2004
[11] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2573/2008
[12] Kabelková, E., Dejlová H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, str. 38
[13] Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, str. 260
[14] Občanský zákoník: komentář. Praha: WoltersKluwer ČR, 2014. Komentáře (WoltersKluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9, str. 1092

[15] Dle důvodové zprávy k § 2208 o. z. se slovy „bez výpovědní doby“ rozumí výpověď okamžitá
[16] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 11. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2988/2011
[17] obdobně Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009
[18] § 2318 odst. 2 o. z.
[19] § 654 odst. 1 o. z.
[20] Důvodová zpráva k § 2318 o. z.
[21] § 555 odst. 1 o. z.

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

Další články:

- Digital Omnibus o AI: návrh nařízení o zjednodušení pravidel pro umělou inteligenci
- Užívání nemovitosti ve spoluvlastnictví aneb musí se spoluvlastníci na jejím užívání vždy dohodnout?
- Rozhodčí nálezy vydané ruskými rozhodčími soudy a jejich uznání a výkon na území EU
- Byznys a paragrafy, díl 27.: Import vybraných výrobků a spotřební daně
- Slovenské mimosoudní řešení sporů podle nařízení EU o digitálních službách
- Kontrola systémů vytápění – často přehlížená povinnost od firem po SVJ
- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast