14. 10. 2002

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

Práva pronajímatele bytu

Vzhledem k tomu, že je pronajímateli uložena udržovací povinnost ve vztahu k bytu, který pronajímá, je logické, že mu občanský zákoník přiznává právo na to, aby byl nájemcem bez zbytečného odkladu informován o potřebě provést ty opravy v bytě, které má nést.

Občanský zákoník pronajímateli bytu samozřejmě neukládá pouze povinnosti. V rámci ustanovení §§ 687-695 přiznává občanský zákoník pronajímateli celou řadu práv, kterým na druhé straně odpovídají povinnosti nájemce bytu.

Vzhledem k tomu, že je pronajímateli uložena udržovací povinnost ve vztahu k bytu, který pronajímá, je logické, že mu občanský zákoník přiznává právo na to, aby byl nájemcem bez zbytečného odkladu informován o potřebě provést ty opravy v bytě, které má nést. Nájemce mu též musí umožnit tyto opravy v bytě provést. Pokud tak nájemce neučiní vystavuje se riziku, že ponese odpovědnost za škodu, která by porušením těchto povinností vznikla.

Jestliže se nájemce nepostará o včasné provedení drobných úprav a běžnou údržbu bytu, kterou je povinen podle občanského zákoníku zabezpečit, má pronajímatel právo provést tyto úpravy a údržbu po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu.

Pronajímatel má také právo na to, aby nájemce po předchozí písemné výzvě umožnil jemu nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Má právo i na umožnění přístupu k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

Pronajímateli je dále přiznáno právo odstranit závady a poškození, které způsobil nájemce nebo ti, kteří s ním bydlí a ani po upozornění je neodstranil a požadovat od nájemce náhradu. Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby nájemce bez odkladu odstranit stavební úpravy a změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele.

Pokud chce pronajímatel provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě, může tak učinit sice pouze se souhlasem nájemce, ale nájemce může tento souhlas odepřít pouze ze závažných důvodů. Jestliže pronajímatel provádí takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, souhlas nájemce není zákonem vyžadován a v takovém případě má pronajímatel právo na to, aby mu nájemce provedení těchto oprav umožnil. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

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

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?

- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva