23. 9. 2002

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

Sleva z nájemného

Nájemci bytu je zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník přiznána celá řada práv, která s nájmem bytu souvisejí. Jedním z nich je právo na přiměřenou slevu z nájemného, které je upraveno v ustanovení § 698 občanského zákoníku.

Nájemci bytu je zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník přiznána celá řada práv, která s nájmem bytu souvisejí. Jedním z nich je právo na přiměřenou slevu z nájemného, které je upraveno v ustanovení § 698 občanského zákoníku.

Podle § 687 občanského zákoníku je pronajímatel povinen předat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. V případě, že tuto povinnost neplní, mohou následovat sankce. Za takovou sankcí je možno považovat i slevu z nájemného podle uvedeného § 698. Nájemce má totiž právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání.

Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. Stejné právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

Základní podmínkou pro vznik nároku na přiměřenou slevu z nájemného je tedy existence závady. Závada se může nacházet jak v samotném bytě, ale může jít také o závadu, která se nenachází přímo v bytě, ale v domě. Závada, která podmiňuje nárok na slevu z nájemného má buď charakter déletrvající závady nebo charakter závady podstatné, která nemusí ani trvat dlouho, pokud velmi závažně zhoršuje užívání bytu. Praxe považuje za podstatnou závadu například zatékání do bytu, kvůli kterému je omezeno užívání místnosti, výrazné zastínění oken v místnosti apod.

Další podmínkou, kterou je třeba splnit, je upozornění pronajímatele bytu na tuto závadu. Nelze totiž spravedlivě žádat o poskytnutí slevy z nájemného za závadu, o které pronajímatel vůbec nevěděl a nemohl ji tudíž ani odstranit. Pouze pokud byl pronajímatel o závadě zpraven a i přes tento fakt nezjednal nápravu, lze u něj bez zbytečného odkladu uplatnit právo na slevu z nájemného. Jestliže toto právo není u pronajímatele uplatněno ve lhůtě do šesti měsíců od odstranění závad, právo na slevu z nájemného zanikne.

Nájemce má podle ustanovení § 698 odst. 3 občanského zákoníku také právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Občanský zákoník zde sice nepředepisuje nájemci informační povinnost vůči pronajímateli, nicméně lze doporučit, aby tak nájemce učinil. Je též výhodné, aby tato situace byla upravena v nájemní smlouvě. Jinak se při uplatňování slevy z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu postupuje stejně, jako v případě slevy z nájemného.

© 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