

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. Stejně 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 déletrvajících závad 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.

Další články:

- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatele do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)
- [Příkaz a příkaz na místě v přestupkovém řízení vedeném orgány inspekce práce](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Problematické aspekty změn v úpravě odpovědnosti za škodu způsobenou vadou výrobku](#)
- [Autonomní mobilita optikou české legislativy. Kdy se na silnicích dočkáme vozidel bez řidiče?](#)
- [Rodičovská odpovědnost po novele občanského zákoníku: Jak nové principy rovnosti, spolupráce a ochrany dítěte mění praxi soudů a rodin](#)
- [Lhůta a povinnosti při vyrozumění oznamovatele o výsledku posouzení oznámení](#)