6. 4. 2006

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

Sleva z nájemného

Mám pronajatý byt. Z důvodu nedávné hospitalizace v nemocnici jsem v něm téměř dva měsíce nebydlel. Musím za dobu, co jsem byt neužíval, platit nájemné v plné výši, nebo mám ze zákona nárok na nějakou slevu?

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo neurčitou. Nájemní smlouva je tedy smlouvou úplatnou – nájemce je povinen za užívání bytu platit pronajímateli nájemné. V případě, že by se nájemce a pronajímatel dohodli na bezúplatném užívání bytu, nešlo by již o nájem bytu, ale zpravidla o jeho výpůjčku.

Povinnost platit nájemné vzniká nájemci současně se vznikem nájmu a končí jeho zánikem. Bez ohledu na to, že nájemce byt fakticky neužívá, je povinen plnit všechny svoje povinnosti, včetně základní povinnosti platit nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu.

V některých případech však občanský zákoník dává nájemci právo požadovat po pronajímateli slevu z nájemného. Kdy se tak stane, upravuje ustanovení § 698 Občanského zákoníku (zákona č. 40/1964 Sb.). Obecně se jedná o ty případy, kdy pronajímatel poruší svou povinnost zajistit nájemci plné a nerušené užívání pronajatého bytu.

Občanský zákoník však nedává nájemci právo požadovat slevu na nájemném (či nájemné dokonce vůbec neplatit) v případě, kdy nájemce pronajatý byt neužívá z důvodu na své straně. Pokud na tuto eventualitu nepamatuje ani nájemní smlouva, jeví se jako jediné řešení požádat o slevu na nájemném pronajímatele a v kladném případě se s ním na poskytnutí slevy (vzdání se práva na plnou výši nájemného) nejlépe písemně dohodnout. V opačném případě, tedy pokud by nájemce svévolně pronajímateli nájemné neuhradil, se vystavuje riziku, že vedle dlužného nájemného bude po něm pronajímatel požadovat i poplatek z prodlení.

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

Další články:

- QUO vadis 2019?
- Obrana proti hodnocení zkoušky na vysoké škole
- Rozhlasové a televizní poplatky – platíte je správně?
- Budou platit absolventi středních a vysokých škol během prázdnin pojistné?
- Věcné břemeno
- Elektrické vedení
- Odkázání majetku dítěti, jeho správa
- Zásilková služba
- Společenská smlouva a zákaz konkurence
- Odpovědnost za škodu
- Doplacení dlužné částky