

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

Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele

Dne 29. října 2025 schválila vláda ČR nařízení č. [493/2025](#) Sb., kterým se mění dosavadní pravidla pro vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy bytu. Tento legislativní text, koncepčně připravený Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), přímo zasahuje do závazkových vztahů mezi pronajímateli a nájemci a upravuje finanční spoluúčast nájemců na provozu bytového fondu.

Absence průběžné valorizace a reflexe ekonomické reality

Nová právní úprava nahrazuje již překonané nařízení vlády č. [308/2015](#) Sb. Finanční limity drobných oprav byly v předchozím předpisu fixovány po dobu deseti let bez jakéhokoliv zohlednění míry inflace či vývoje indexu spotřebitelských cen.

Při zohlednění kumulované inflace za uplynulou dekádu (vyjádřené koeficientem 1,561) by ekonomicky adekvátní hranice pro jednotlivou drobnou opravu musela činit minimálně 1 560 Kč. Zákodárce však přistoupil k zaokrouhlení této částky směrem dolů, konkrétně na **1 500 Kč**.

Předkladatel návrhu (MMR) v původních fázích legislativního procesu sice uvažoval o zavedení automatického valorizačního mechanismu, který by limity každoročně upravoval podle reálného ekonomického vývoje, ve schváleném znění však tato pojistka absentuje. Limity jsou tak opětovně fixovány na neurčitou dobu, což při předpokládaném inflačním vývoji přenese budoucí finanční zátěž primárně na stranu pronajímatelů.

Disproporce v sektoru stavebnictví a služeb

Obecná míra inflace (měřená spotřebním košem) neodpovídá reálnému růstu cen ve stavebnictví, řemeslných oborech a u servisních služeb. Vzhledem k aktuálním hodinovým sazbám a cenám materiálu dnes částka 1 500 Kč často nepokryje náklady ani na materiál, ani na započatou hodinu práce servisu. Opravy, které dříve splňovaly definici drobné opravy, tak z důvodu růstu cen přecházejí do režimu běžných oprav hrazených pronajímatelem.

Právní režim nájemních smluv a aplikace nových limitů

Ustanovení upravující ochranu nájemce v občanském zákoníku (§ 2235 a násl. OZ) mají povahu **kogentních norem** – tzn. nelze se od nich smluvně odchýlit v neprospěch nájemce. Pokud by nájemní smlouva obsahovala ujednání stanovující limit pro jednotlivou opravu např. ve výši 3 000 Kč, bylo by toto ustanovení pro rozpor se zákonem od počátku absolutně neplatné.

Z hlediska aplikace nových limitů na stávající závazkové vztahy rozlišujeme dva základní právní stavy:

- **Generální odkaz na právní předpis (Varianta A):** Pokud nájemní smlouva obsahuje ujednání, že „*drobné opravy se řídí příslušným prováděcím právním předpisem*“ (případně odkazuje na staré nařízení č. [308/2015](#) Sb.), aplikují se od 1. ledna 2026 automaticky nové limity stanovené nařízením č. [493/2025](#) Sb. (tj. 1 500 Kč za jednotlivou opravu a 150 Kč/m²).
- **Fixní peněžitě vyjádření ve smlouvě (Varianta B):** Obsahuje-li text smlouvy konkrétní fixní částku (např. „*nájemce hradí opravy do výše 1 000 Kč*“), uplatní se zásada ochrany slabší strany a autonomie vůle. Nájemce je chráněn původním (nižším) limitem. Ke zvýšení této částky na novou zákonnou hranici je nezbytné uzavřít oboustranný písemný dodatek k nájemní smlouvě.

Roční věcný strop jako limitace odpovědnosti nájemce

Kromě limitu na jednotlivou škodní událost (opravu) definuje nařízení vlády také celkový roční finanční strop. Tento strop představuje maximální kumulativní částku, kterou je nájemce povinen v rámci jednoho kalendářního roku uhradit.

Nařízení vlády s účinností od 1. ledna 2026 zvyšuje tento limit ze 100 Kč na **150 Kč za 1 m²** podlahové plochy bytu.

Rozsah odpovědnosti (Modelový příklad: byt 60 m ²)	Výpočtová báze	Maximální roční limit
Právní režim do 31. 12. 2025 (NV č. 308/2015 Sb.)	60 x 100 Kč	6 000 Kč / kalendářní rok
Právní režim od 1. 1. 2026 (NV č. 493/2025 Sb.)	60 x 150 Kč	9 000 Kč / kalendářní rok

Mechanismus čerpání ročního limitu:

Do celkového součtu se započítávají veškeré uznatelné drobné opravy provedené v daném roce. Pokud kumulativní hodnota těchto oprav dosáhne v modelovém případě hranice 9 000 Kč, povinnost nájemce k finanční spoluúčasti pro zbytek kalendářního roku zaniká. Všechny následné drobné opravy (byť by jednotlivě nepřesáhly limit 1 500 Kč) je povinen v plné výši hradit a realizovat pronajímatel.

Při zvýšené frekvenci poruch či nešetrném užívání nemovitosti nájemcem tak nese majoritní finanční riziko pronajímatel, přičemž jeho možnosti obrany jsou omezeny přísnými zákonnými podmínkami pro vypovězení nájemního vztahu.

Závěr a širší souvislosti bytové politiky

V České republice generuje bytový fond provozovaný soukromými, korporátními či municipálními pronajímateli (odhadem 80 až 100 tisíc subjektů) ubytovací kapacity pro přibližně 25 % obyvatelstva. Podle oficiálních dat MMR zůstává v tuzemsku přibližně 150 000 bytů neobsazených. Nastavení legislativních parametrů, které znevýhodňují vlastníky nemovitostí a vykazují absenci flexibility vůči makroekonomickým ukazatelům, může motivaci k pronajímání rezidenčních nemovitostí dále oslabit.

JUDr.Mgr.Ing.Rudolf Mládek LL.M. MIM

Další články:

- [Rozhodnutí Nejvyššího soudu ke změně klíče pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku, k samotnému stanovení příspěvků a k rozúčtování nákladů na služby](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 41.: Záruka za jakost v kupní smlouvě](#)
- [Dvacet let vlastní cestou. Arthur Braun o svobodě, číslech a lidském elementu advokacie](#)
- [Komu náleží vlastnické právo k náhradní veřejné komunikaci postavené investorem?](#)
- [AML rizika u luxusních nákupů](#)
- [Recentní judikatura Nejvyššího soudu k důvodům neplatnosti usnesení valné hromady](#)
- [Tlačítko pro odstoupení od smlouvy jako nový standard spotřebitelského online rozhraní](#)
- [Formální a materiální stránka přestupku; case study](#)
- [Cyber Resilience Act: od září 2026 budete muset hlásit incidenty i zranitelnosti. Jste na to připraveni?](#)
- [Sleva z ceny díla vs. náhrada škody při vadném plnění díla](#)
- [Dobré mravy jako krajní korektiv soudního rozhodování: vývoj judikatury Nejvyššího a Ústavního soudu](#)