

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

Vstup pronajímatele do nájemního bytu

Touha mít pravidelný příjem, zajistit se na stáří a vidina růstu hodnoty majetku láká snad každého. Tyto výhody pronájem bytů bezpochyby nabízí a není proto divu, že tento trend v současné době stále roste. S tím však souvisí otázka, na kolik se pronajímatel bytu jakožto jeho vlastník musí omezit ve svém vlastnickém právu. Pronajímatelé totiž často do těchto objektů samovolně vstupují a odcházejí (za různým účelem), aniž by to nájemcům předem oznámili. Jsou přeci vlastníky, tak si tam mohou chodit kdy chtějí. Ano nebo ne?

Co na to říká zákon?

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "občanský zákoník" ve svém ustanovení §2219 uvádí, že:

- (1) **Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době**, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- (2) Vzniknou-li nájemci činnostmi pronajímatele podle odstavce 1 obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na **slevu z nájemného**.

Výše zmiňované souvisí s jiným ustanovením, které přikazuje pronajímateli udržovat byt v takovém stavu, aby jej nájemce mohl řádně užívat. Nájemce je na druhé straně povinen pronajímateli včas veškeré závady a poškození bytu oznámit, aby je bylo možné opravit.

Zákon tedy výslovně dává pronajímateli možnost prohlídky pronajatého bytu, ale současně uvádí, že je třeba na to nájemce **předem upozornit**. Splnění této podmínky není třeba, pokud pronajímatel vstupuje za účelem zabránění škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Pod tím si lze představit například vstup za účelem zabránění úniku plynu či zabránění jiné havárii.

Oznámení předem

Zákon neuvádí formu ani způsob oznámení, zpravidla půjde o individuálně adresované jednání vůči nájemci - př. oznámení sms zprávou, informace na nástěnce domu apod. Zákon zároveň nevyžaduje dohodu stran, pronajímatel o svolení nežádá, souhlas nájemce se tedy nevyžaduje. Oznámení musí být učiněno v přiměřené době předem - přiměřenost se bude odvíjet od intenzity zásadu do užívacího práva nájemce a zároveň potřeby se na prohlídku připravit.

Doba přiměřenosti se bude lišit pokud půjde o prohlídku v době, kdy nájemce bývá zpravidla přítomen. Jinak tomu bude v době, kdy je tato osoba obvykle v práci či jinde.

Doporučuji detailněji upravit si pravidla provádění kontroly přímo v nájemní smlouvě.

Sleva z nájemného

Kontrola ze strany pronajímatele či jeho provádění oprav/úprav může nájemci způsobit obtíže. V

případě, že tyto obtíže jsou podstatné, přiznává mu zákon právo na slevu z nájemného.

Co však lze považovat za podstatné obtíže? Jsou to ty, které nájemce podstatně omezují v jeho právu na užívání pronajaté věci (bytu). V praxi půjde zejména o nadměrné návštěvy ze strany pronajímatele, často v pozdních hodinách, trvající podstatně delší dobu než by bylo třeba apod. Pokud se smluvní strany spolu nedohodnou, může o tom, co je považováno za podstatné obtíže a jaká bude sleva z nájemného rozhodnout soud.

Před skončením nájmu

Nesmíme však zapomenout na právo pronajímatele vstupu před skončením nájmu. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce věci, která má být znovu pronajata, zájemci o nájem přístup k věci v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele, pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

Závěr

Pronajímatel je tedy oprávněn kontrolovat stav bytu a za splnění podmínek do něj vstupovat, nesmí to však činit nad míru. To znamená pokud by návštěvy byly příliš časté, pravidelné, v pozdních hodinách apod, docházelo by k nadměrnému obtěžování nájemce a současně k šikanujícímu výkonu práva. Nájemce by v tom případě mohl požadovat slevu z nájemného či obrátit se na soud.



Patricie Filipková,

studentka 5. ročníku Právnické fakulty Univerzity Palackého

e-mail: patricie.filipkova@gmail.com

Zdroje:

- 1) Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník
- 2) HULMÁK, Milan a kol., Komentář k Občanskému zákoníku, VI. díl, 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 2080. Velké komentáře.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)

- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)