

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 činností 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](mailto: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](http://www.epravo.cz)

### **Další články:**

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)

- [Reklamacce vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)