

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

Základní povinnosti pronajímatele z nájemního vztahu k bytu

Nájemní vztah k bytu upravený občanským zákoníkem patří mezi vztahy, kterým zákonodárce poskytuje poměrně velkou ochranu a to zejména z hlediska jejich zániku. Tento ochranný přístup se však do jisté míry promítá i do stanovení práv a povinností, které jsou obsahem nájemního vztahu k bytu.

Nájemní vztah k bytu upravený občanským zákoníkem patří mezi vztahy, kterým zákonodárce poskytuje poměrně velkou ochranu a to zejména z hlediska jejich zániku. Tento ochranný přístup se však do jisté míry promítá i do stanovení práv a povinností, které jsou obsahem nájemního vztahu k bytu.

Základní povinností pronajímatele z nájemního vztahu k bytu je tzv. povinnost odevzdací, kdy je jeho povinností předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Způsobilost bytu k řádnému užívání se posuzuje jednak z hlediska jeho kategorie (jiné požadavky jsou kladeny na byt I. kategorie, jiné na byt IV.kategorie) a jednak z jeho faktické užitelnosti. Byt by měl být předán v takovém stavu, aby jej šlo užívat s vynaložením minimálních nákladů. Na odevzdání bytu ve stavu způsobilém k užívání má nájemce právní nárok a je proto jeho právem požadovat, aby byl byt předán až poté, co pronajímatel odstraní závady bránící v řádném užívání bytu nebo odstranění závad požadovat i po převzetí bytu. Může také byt do způsobilého stavu uvést sám a na pronajímateli vymáhat úhrady účelně vynaložených nákladů. S povinností předací se pojí i povinnost pronajímatele zajistit pro nájemce plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

Problematickým ustanovením, které bývá v praxi často důvodem sporů, je ustanovení § 687 odst. 2 občanského zákoníku, které se týká údržby bytu a stanoví povinnost podílet se na údržbě bytu nejen pronajímateli ale i nájemci: (nestanoví-li nájemní smlouva jinak) drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Na tomto místě je tedy vhodné nalézt definici pojmů drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu. V souladu s prováděcím předpisem se za drobné opravy považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu. (Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují např. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny vypínačů, zásuvek, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, opravy měřičů tepla a teplé vody, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, umyvadel, van, výlevek, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů kuchyňských linek, u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva apod. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč.) Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů a spotřebičů, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry. Nájemce - člen družstva se pokud jde o provádění drobných oprav řídí především stanovami

příslušného družstva. Povinnosti nájemce zajistit v bytě drobné opravy související s jeho užíváním a nést náklady s běžnou údržbou koresponduje oprávnění pronajímatele stanovené v § 692 odst. 2 občanského zákoníku obstarat provedení drobných oprav a běžnou údržbu v bytě na svůj náklad a požadovat od nájemce náhradu v tom případě, kdy se nájemce o včasné provedení oprav a údržby nepostará, ač na to byl pronajímatelem upozorněn.

Pokud se v bytě nebo domě nájemce vyskytne závada, která brání v řádném užívání bytu či ohrožuje výkon nájemcových práv a pronajímatel, přestože byl na tuto závadu nájemcem upozorněn, ve stanovené lhůtě nepřistoupil k jejímu odstranění, je nájemce oprávněn odstranit závadu v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu by mělo být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu. K jeho zániku dojde, pokud nebude nájemcem uplatněno do šesti měsíců poté, co došlo k odstranění závad.

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

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)