18. 4. 2007

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

Zařizovací předměty

Pronajímatelé bytů řeší ve spojitosti s pronajímáním bytů mnoho otázek. Jednou z nich je i zařízení pronajímaného bytu. V tomto článku se pokusíme nastínit práva a povinnosti vztahující se právě k zařizovacím předmětům a povinnému vybavení bytu.

Právní předpisy, přestože s pojmem „zařizovací předměty" běžně operují, bohužel nikde neuvádějí definici tohoto pojmu. Také judikatura žádnou definici neposkytuje, uvádí však jednotlivé příklady zařizovacích předmětů. Jsou jimi například boiler, plynový nebo elektrický sporák, vana, umyvadlo, kuchyňská linka, dveře, podlahy, kamna, karma, vzduchotechnické zařízení a jiné běžné vybavení.

Pronájem bytu je upraven občanským zákoníkem v ustanoveních §§685–718. Otázku zařizovacích předmětů občanský zákoník nijak blíže neřeší. V §687 odst. 1 pouze stanoví, že *„Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu."*
V následujícím odstavci se dále stanoví, že *„V nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností."*

Případ, kdy pronajímatel předává nájemci byt nezpůsobilý k řádnému užívání s tím, že nájemce má následně provést úpravy, je situací mnohem méně frekventovanou než pronájem bytu způsobilého k řádnému užívání. Co však lze rozumět pod pojmem *„stav způsobilý k řádnému užívání"*? Zejména jde o stav bytu, kdy byt splňuje právními předpisy stanovené požadavky. Ty upravuje vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Požadavky na zařízení bytu jsou následující:

- **§22 odst. 6:** U každého bytu musí být alespoň jeden záchod a jedna koupelna. U každé samostatné provozní jednotky s pobytovými místnostmi se počet záchodů stanoví podle účelu jednotky a počtu jejích uživatelů v souladu s příslušnými normovými hodnotami. Záchod nesmí být přístupný přímo z pobytové místnosti, nebo z obytné místnosti, jde-li o jediný záchod v bytě. Tvoří-li byt nejvýše dvě obytné místnosti, mohou být záchod a koupelna v jedné místnosti.
- **§23:** V tomto ustanovení se praví, že obytné místnosti, záchody, prostory pro osobní hygienu a prostory pro vaření musí být dostatečně vytápěny s možností regulace tepla.
- **§33 odst. 1:** Podlahové konstrukce musí splňovat požadavky na tepelně technické vlastnosti v ustáleném a neustáleném teplotním stavu a dále požadavky stavební akustiky na kročejovou a vzduchovou neprůzvučnost dané normovými hodnotami. Souvrství celé stropní konstrukce se posuzuje komplexně.
- **§33 odst. 2:** Podlahy všech bytových a pobytových místností musí mít protiskluzovou úpravu povrchu se součinitelem smykového tření nejméně 0,3.
- **§48** – vzduchotechnické zařízení není povinným zařizovacím předmětem bytu, pokud je však instalováno, pak jsou na něj stanoveny následující požadavky:

(1) Vzduchotechnické zařízení musí zajistit takové parametry vnitřního ovzduší větraných prostorů, aby vyhovělo hygienickým a technologickým požadavkům. Jeho provoz musí být bezpečný, hospodárný, nesmí ohrožovat životní prostředí a zdraví a musí splňovat požadavky na nejvýše přípustné hodnoty hluku a vibrací. Vzduchotechnické zařízení musí být řešeno tak, aby jím nedocházelo k šíření požáru a jeho zplodin.

(2) Výfuk odpadního vzduchu musí být proveden a umístěn tak, aby neobtěžoval a neohrožoval okolí. Výdechy odpadního vzduchu musí být vzdáleny nejméně 1,5 m od nasávacích otvorů venkovního vzduchu, východů z chráněných únikových cest, otvorů pro přirozené větrání chráněných, popřípadě částečně chráněných únikových cest a 3 m od nasávacích a výfukových otvorů sloužících nucenému větrání chráněných únikových cest.

(3) Nastává-li při dopravě vzduchu s vysokým obsahem vodních par nebezpečí kondenzace, musí být vzduchovod vodotěsný, provedený ve spádu a opatřen odvodněním.

(4) Vzduchotechnická zařízení s úpravou teploty přiváděného vzduchu musí být vybavena automatickou regulací.

Shrneme-li tedy stručně požadavky zmíněné vyhlášky na zařízení bytu, dospějeme k tomu, že byt musí být zařízen splachovacím záchodem, musí mít koupelnu (tedy umyvadlo, vana, příp. sprchový kout), zdroj vytápění a podlahy splňující nároky vyhlášky.

Matoucím však v tomto směru může být zákon č. 107/2006, který v §2 písm. e) stanoví, že bytem se sníženou kvalitou se rozumí byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství. Základním příslušenstvím se pak rozumí koupelna nebo koupelnový, případně sprchový kout a splachovací záchod. Je však nutno podotknout, že tyto definice zákon stanoví pouze pro své vlastní účely a vztahuje se na byty s regulovaným nájemným, které byly postaveny dle dřívějších právních předpisů, tedy se na ně při stavbě ještě nevztahovala vyhláška č. 137/1998 Sb. Ustanovení zákona je však podle našeho názoru třeba nyní interpretovat tak, že při novém pronajímání takového bytu je nutno zajistit vytápění, a to ani když v bytě není zavedeno ústřední vytápění. Byty se sníženou kvalitou, které bylo možné podle dřívějších předpisů pronajmout i bez základního příslušenství, tedy koupelny a toalety, nelze podle současných předpisů pronajmout novému nájemci jako byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Stávající nájemní smlouvy však zůstávají v platnosti.

Pro úplnost je ještě nutné vyřešit otázku zařizovacích předmětů, které jsou v bytě umístěny, avšak nejsou povinným zřízením bytu. Z výše zmiňovaných předmětů to mohou být například boiler, sporák, kuchyňská linka, nebo se může jednat o nábytek a elektrické spotřebiče. Někteří pronajímatelé tyto předměty ponechávají v pronajímaném bytě, aniž by k těmto předmětům uzavírali zvláštní nájemní smlouvu. V takovémto případě je vždy vhodné do nájemní smlouvy uvést všechny předměty ve vlastnictví pronajímatele, které se v bytě nacházejí. Ač se uzavírá nájemní smlouva k bytu, je v ní zároveň vtělena nájemní smlouva k takovýmto zařizovacím předmětům a nájemné je stanoveno společně jak pro nájem bytu tak i zařizovacích předmětů. V případě, že se po uzavření nájemní smlouvy nájemce dohodne s pronajímatelem, který mu do bytu pořídí nějakou další věc, je na místě uzavřít k tomuto předmětu zvláštní nájemní smlouvu a nájemné za tento předmět se bude platit zvlášť a nebude zahrnuto v nájemném za byt.

Co se týče práv a povinností ke všem zařizovacím předmětům, vztahují se na ně ustanovení o nájemní smlouvě §§663-684 občanského zákoníku. Pro praktické potřeby pronajímatelů i nájemců považujeme za nutné odcitovat na tomto místě některá ustanovení vztahující se k právům a povinnostem k pronajaté věci:

§ 665 odst. 1

Nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem.

§ 667

(1) Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.

(2) Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

§ 668

(1) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a

nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.

(2) Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci.

§ 669

Jestliže nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele, nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Jinak může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil.

Na závěr je nutno podotknout, že i povinné zařizovací předměty mají postavení pronajatých movitých věcí a práva a povinnosti k nim jsou regulovány jednak ustanoveními §§663-684 občanského zákoníku, jednak smlouvou uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem.

JUDr. Klára Veselá Samková
Alžběta Krausová

Advokátní kancelář JUDr. Klára Veselá Samková
lawyers@lawyers.cz

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

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva