

# Bydlíte v nájemním bytě? Kdo je povinen platit údržbu a opravy?



Mgr. Jaroslav ERHARD  
advokátní kancelář

Nemáte finance na **vlastní bydlení**? Pak pravděpodobně můžete využít **institutu nájmu bytu**, který je upraven v **Občanském zákoníku v § 2201 a násl.** Dle tohoto ustanovení se **nájemní smlouvou pronajímatel** zavazuje přenechat **nájemci** věc (např. **byt**) k **dočasnému** užívání a **nájemce** se zavazuje platit za to **pronajímateli nájemné**. Obdobně lze sjednat i **podnájem**, kterým **nájemce** může dát **třetí osobě do podnájmu část bytu**, pokud v bytě sám trvale bydlí, a to i **bez souhlasu pronajímatele** (**§ 2274 a násl. obč. zákoníku**).

Jak je to ale s **dalšími náklady** (vedle **sjednaného nájmu**) **případajícími na údržbu a opravy bytu**?

**Jaké náklady musí hradit nájemce?**



Nájemce musí hradit (vedle **nájmu**) též **náklady připadající na běžnou údržbu a drobné opravy bytu**.

## Co se považuje za běžnou údržbu a drobné opravy?

Na tuto otázku nenajdete v zákonném předpise zcela vyčerpávající odpověď; konkrétní vymezení obou těchto pojmů může být upraveno v rámci **nájemní smlouvy**.

## Jak mohou být tyto náklady nájemce v nájemní smlouvě vymezeny?

Mohou být vymezeny buď podle **druhu činnosti** nebo (i) podle výše **vynaložených nákladů pronajímatele či vlastníkem** bytu v rámci **nájemní (či podnájemní) smlouvy**. Vždy se budou tyto náklady odvíjet především od **kvality pronajatého bytu a obvyklých poměrů v konkrétním místě a čase**.

## Co obvykle spadá do drobných oprav?

Obvykle lze za **drobné opravy** považovat například výměnu zámků u dveří, klik, žaluzií, zvonků nebo opravy umyvadel, výlevků či výměny žárovek. Může jít též například o náklady spojené s malováním bytu.

## Co dělat s jinými než drobnými opravami?

Především je povinností nájemce nutnost **jiné než drobné opravy neprodleně oznámit pronajímateli**. Nájemce je rovněž povinen **předcházet vzniku další škody**, která by mohla vzniknout jako **následek takové závady**. Příkladem může být, když vám např. o půlnoci praskne vodovodní potrubí, tak ihned volejte **havarijní službu** nebo zastavte přívod vody. V opačném případě **odpovídáte za škodu tím způsobenou**.

## Co je povinností pronajímatele po oznámení závady nájemcem?

**Pronajímatel** má zákonnou povinnost v **přiměřené době zajistit nápravu oznámené vady**.

## Co když pronajímatel nezajistí nápravu?

V takovém případě můžete nápravu zajistit **sami na vlastní náklady** a následně pak máte **nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů** na takovou opravu vůči pronajímateli.

## Co když vzniklou závadu nebudete nijak řešit?

V případě, že taková **závada bude snižovat váš komfort bydlení**, máte právo požadovat po pronajímateli **slevu z nájemného**.

## Co když pronajímatel (nájemce v případě podnájmu) zůstane i po nahlášené vadě v nečinnosti?

Pokud **pronajímatel včas nezajistí nápravu závady**, není vyloučena **možnost vypovědět nájem (podnájem) bytu i bez dodržení výpovědní doby**.

Potřebujete pomoci se lépe orientovat ve Vašich právech?

**Kontaktujte naši advokátní kancelář!**

Publikováno: 07.09.2018 | Autor: Mgr. Jaroslav Erhard

---

Advokátní kancelář Mgr. Jaroslav Erhard, Pražská 38/ 43, 301 00 Plzeň, [www.advokat-erhard.cz](http://www.advokat-erhard.cz)