

Kdy lze nájem bytu vypovědět ihned.

Jindřich Ginter

Čtyřicetiletá paní Pavla si před časem pronajala malý podkrovní byt v činžovním domě v Praze. Záhy po nastěhování zjistila, že jí ze stropu kape voda. Jeden z majitelů v roli správce domu jí zprvu napsal, že o slevě z nájmu nechce ani slyšet a že oprava je v plánu. *Příslibem nezarmoutíš.*

Pokud nájemník oznámí potřebu opravy a pronajímatel tak neučiní, lze nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Martin Švéda,

Rödl & Partner

Nedala se. Trvalo to měsíce. Opravu a poté i slevu na nájmem si sice nakonec po roce vydupala, ale ve výsledku to byla nula od nuly, protože obdobnou částku vynaložila na právníka a stavebního technika. „Nájemník má ale ze zákona právo žádat po pronajímateli, aby byl předmět nájmu po celou dobu jeho užívání ve stavu odpovídajícím sjednanému nebo obvyklému účelu, respektive ve stavu způsobitelném k užívání," řekl Právu advokát z kanceláře Rödl & Partner Martin Švéda.

Týdny se vůbec nic nedělo, klientka správce kontaktovala opakovaně. Ticho. Po několika měsících nečinnosti ho tedy požádala písemně o odstranění závady s tím, že pokud se tak nestane do dvou měsíců, bude žádat slevu na nájmem.

„Zákon říká, že pokud nájemník oznámí pronajímateli potřebu opravy a pronajímatel tak neučiní, má nájemník právo na slevu z nájmu, případně může zajistit opravu na vlastní náklady. mohl by též žádat prominutí nájmného, nebo dokonce nájem vypovědět bez výpovědní doby," vysvětluje Švéda.

Odpověď majitele však byla taková, že se zjištění příčiny i oprava plánují, proto není důvod slevit z nájmného. Jenže ani pak se dlouho nic nedělo, načež se ozval přímo najatý opravář. Ten k práci ale potřeboval 14 dní nepřetržitý přístup do bytu, takže klientka musela upravit svůj denní harmonogram.

„V tomto případě dává zákon za pravdu majiteli nemovitosti," dodává Švéda. Nájemník je podle něho skutečně povinen umožnit provedení opravy v bytě, pokud opravu není možné odložit na dobu po skončení nájmu, a to i v případě, že mu provádění opravy působí obtíže nebo ho omezuje v užívání bytu.

Po dvou dnech oprav ale klientka zjistila, že opravy spočívají v přilepení polystyrenu na dosud mokrý strop. Na otázku, jestli opravář řešil problém i venku, potvrdil, že tam nic nedělal.

Na základě urgencí právníka nájemnice byla nakonec zjednána náprava. Ukázalo se, že střecha se opravovala před rokem, ale chybně. Stavební firma reklamaci uznala a střechu opravila. Do bytu již nezatékalo a mokrý flek pomalu vysychal, reklamaci uznala a střechu

Došel i malíř na vymalování stěn poškozených při zatékání.

Při vyúčtování nájmného za předchozí rok jí vlastníci z nájmného slevili 15 procent z nájmného po dobu deseti měsíců. Náklady na právníka a stavebního odborníka ji ale stály zhruba totéž, kolik byla samotná sleva.

A jak je to z pohledu zákona s běžnými opravami v nájmním bytě? Nájemníci mají často představu, že když se nastěhují do pronájmu, nemusí na údržbu samotné nemovitosti vynaložit ani korunu a stačí jen zavolat majiteli domu či bytu, aby opravil, napravil či zařídil funkční užívání pronajatých prostor.

„Pokud není ujednáno jinak, tak například opravy omítky, malování, výměna vypínače, zásuvky nebo sifonu umyvadla jdou za nájemníkem," konstatoval advokát Pavel Strnad. Zákon ale stanovuje u drobných oprav finanční limity.

„Pokud u nich přesáhne součet nákladů v jednom kalendářním roce částku 100 Kč na metr čtvereční podlahové plochy bytu, další opravy v daném

roce už musí rovněž platit majitel nemovitosti," vysvětluje Strnad.

Limit se nevztahuje na škody způsobené nájemcem či osobami, které nájemce do pronajatého prostoru vpustil.

Běžnou údržbu platí nájemník.

Součástí běžné údržby, která jde za nájemníkem, není-li sjednáno jinak, jsou také pravidelné prohlídky a čištění sanity, digestoří, kuchyňských sporáků, trouby, rovněž kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, upřesňuje advokát Pavel Strnad.

„Součástí běžné údržby, kterou by měl řešit a hradit nájemce, je i čištění spalinových cest a servis a kontrola kotle a dalších zařízení. U těchto věcí ale doporučuji, aby to stejně jako revize prováděl pronajímatel, neboť je to zásadní pro ochranu zdraví osob a majetku a může to mít vliv i na pojistné plnění," zdůrazňuje advokát Strnad.

Samozřejmě vždy záleží na tom, co si nájemník s vlastníkem domluví. „Servis kotle, nebo výměnu nefunkční pračky či opravu kapajícího splachování jsem vždy řadil na své náklady. Nájem není jen o čtyřech stěnách. Beru to jako službu. Ovšem na druhou stranu nájemníci u mě platí tři vratné kauce a nájem je u mě o zhruba dva až tři tisíce měsíčně dražší, než okolní nabídky popsal Právu majitel bytů na Praze 6.

Tyto články byly převzaty z deníku „PRAVO“, ze dne 26.8.2023.