

Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti

- k problematice běžné údržby a drobných oprav u nájmu bytu v NOZ

Dotčená ustanovení:

- § 2257 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („NOZ“)
- § 687 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů („OZ“)
- § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník (tj. OZ), ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.

Stanovisko:

Nebudou-li mít strany po 1. lednu 2014 výslovně upraveno ve smlouvě o nájmu bytu, co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami, je možné, s ohledem na absenci podrobného vymezení těchto pojmů v NOZ, i nadále vycházet z dosavadní právní praxe, založené nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí OZ.

Odůvodnění:

Podle dosavadní právní úpravy § 687 odst. 3 OZ: „*nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.*“ Obsah pojmů drobné opravy a běžná údržba podrobně konkretizuje v § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí OZ. A *contrario*, ostatní drobné opravy a běžnou údržbu, nevyjmenované v tomto nařízení vlády, hradí pronajímatel. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí OZ, pozbyde spolu s OZ účinnosti ke dni 31. prosince 2013.

Podobné ustanovení jako § 687 odst. 3 OZ převzal NOZ do § 2257 odst. 2 a stanoví, že: „*nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.*“ Ustanovení § 2257 odst. 2 NOZ však již výslovně nepřenechává vymezení těchto pojmů prováděcímu právnímu předpisu. K provedení tohoto ustanovení nebylo doposud vydáno nařízení vlády, u něhož zmocnění nemusí vycházet výslovně ze zákona, neboť jeho zmocnění vyplývá z čl. 78 ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústavy České republiky, ve znění pozdějších ústavních zákonů.

Budou-li i nadále po 1. lednu 2014 strany odkazovat ve smlouvě o nájmu bytu na § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí OZ, je nutné obsah zrušeného nařízení vlády vykládat jako součást smluvních ujednání; Nebude-li smlouva na tato ustanovení zrušeného nařízení odkazovat, bude i nadále možné od 1. ledna 2014 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí OZ, zohledňovat jako tzv. *soft law*. Bude záležet jen na

soudu, který pro případ konkrétního sporu posoudí, zda běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu je povinen provést na svůj náklad nájemce (§ 2257 odst. 2 NOZ), nebo už půjde o povinnost pronajímatele (§ 2257 odst. 1 NOZ); zmíněné zrušené nařízení vlády mu k tomu může být ideovým vodítkem.

Toto stanovisko bylo podrobena odborné diskuzi a následně k němu *per rollam* vyjádřili souhlas členové Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy.

Členové jmenováni do Expertní skupiny jsou odborníky z řad akademické obce, členové Legislativní rady vlády, zástupci soudů a další právní autority. Činnost členů Expertní skupiny spočívá v konzultaci k doprovodné legislativě nového soukromého práva a také ve zpracování odborných stanovisek k některým interpretačním problémům.



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST



PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Komise pro aplikaci nové civilní legislativy vznikla v rámci projektu Nové soukromé právo (reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003) financovaného z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.