



Tisková zpráva ze dne 12. října 2021

## **dTest: Co a za jakých podmínek smí nájemce změnit v nájemním bytě**

*Ve snaze si zútlunít a zpříjemnit bydlení můžete zatoužit po úpravách nájemního bytu. K leckterým změnám ovšem budete potřebovat souhlas majitele. Můžete si třeba přitlučit hřebík a po skončení nájmu jej tam nechat? A co dělat, když pronajímatel nesouhlasí s úpravou bytu, kterou nájemce potřebuje provést s ohledem na zdravotní handicap svůj nebo osoby, která s ním v bytě bydlí?*

Již při prohlídce pronajímaného bytu vám mohou hlavou běžet úvahy ohledně možných úprav. Měli byste se ale s pronajímatelem ohledně zamýšlených změn v bytě dopředu dohodnout. Obecně totiž platí, že pro úpravy, přestavby nebo jiné změny potřebuje nájemce souhlas pronajímatele.

Otázkou je, co vše lze považovat za změnu v bytě. Panuje názor, že změnou je jakýkoliv zásah do bytu, který není jeho údržbou či opravou. „Například při přitlučení hřebíku do zdi se ale lze přiklonit k názoru, že k tomu nájemce souhlas pronajímatele nepotřebuje, pokud po skončení nájmu úpravu odstraní, tedy vymaluje, popřípadě zasádnuje dané místo,“ vysvětluje Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest. A dodává: „Ovšem jinak by tomu bylo v případě, že by nebylo možné zásah do zdi odstranit, zde by se souhlas pronajímatele vyžadoval.“

Provedete-li zásadnější úpravy bez souhlasu pronajímatele, může po vás žádat, abyste je okamžitě odstranili, respektive uvedli byt do původního stavu. Jedná se třeba o bourání příček, přestavbu kuchyně či koupelny. Jestliže jste úpravy provedli bez souhlasu pronajímatele, nemáte právo na náhradu vynaložených nákladů. A to ani v případě, že se úpravami zvýšila hodnota bytu a pronajímatel nakonec jejich odstranění nepožaduje. Naopak, pokud se hodnota bytu provedenými úpravami sníží, může po vás pronajímatel požadovat náhradu způsobené škody.

Dohoda o úpravách, která může být podle situace i zanesena do nájemní smlouvy, by tedy měla být co nejpodrobnější. Její součástí by měl být nejen popis možných úprav, ale i případná povinnost změny při skončení nájmu odstranit, případně to, zda je majitel bytu proplatí.

Z uvedeného pravidla, podle kterého musejí být úpravy provedeny pouze se souhlasem pronajímatele, však existuje výjimka. „Souhlasu pronajímatele není zapotřebí, jestliže je změna v bytě nutná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce či osoby, která s ním v bytě bydlí. Ovšem nájemce se v takovém případě musí obrátit na soud, který souhlas může za pronajímatele udělit, jestliže dospěje k názoru, že úprava je nutná,“ uvádí Eduarda Hekšová. A uzavírá: „Nájemce pak musí změnu po skončení nájmu odstranit, pokud to pronajímatel požaduje.“

### **dTest, o.p.s.**

Černomořská 419/10  
101 00 Praha 10  
tel.: +420 241 404 922  
fax: +420 241 406 533  
dtest@dtest.cz  
www.dtest.cz

IČ: 45770760  
DIČ: CZ45770760  
zápis u Městského  
soudu v Praze,  
oddíl O, vložka 1277

bankovní účet:  
2700029989/2010  
Fio banka, a. s.

**Kontakt pro média:**

Jaroslav Švehla, [svehla@dtest.cz](mailto:svehla@dtest.cz), tel.: +420 604 556 874

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci časopisu dTest nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již desetitisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.