

## Trvejte na svých právech!

### Státní dozorové orgány:

**Česká obchodní inspekce** (www.coi.cz) – především kontroluje poctivost služeb a prodeje.

**Státní veterinární správa** (www.svscr.cz) – chrání spotřebitele před zdravotně závadnými produkty živočišného původu.

**Státní zemědělská a potravinářská inspekce** (www.szpi.gov.cz) – kontroluje značení a kvalitu potravin jiného než živočišného původu.

**Živnostenské úřady** – kontrolují oprávněnost podnikání, zasahují, pokud prodejce odmítá vydat kupní doklad, prodejna není řádně označena, byla zrušena, nebo zde není osoba mluvící česky.

**Český telekomunikační úřad** (www.ctu.cz) – kontroluje poskytovatele telekomunikačních služeb, včetně služeb poštovních.

**Energetický regulační úřad** (www.eru.cz) – regulace cen a ochrana oprávněných zájmů zákazníků a spotřebitelů v oblasti energií.

## SOS – Asociace, z. s.

- Chráníme Vaše práva tam, kde Vaše síly nestačí.
- Poskytujeme Vám poradenství, informace, vzdělávání.
- Na Vaše problémy upozorňujeme formou spolupráce s médii:

- **tiskem – formou informativních článků**
- **prostřednictvím Českého rozhlasu Brno**, kde Vás v pořadu Apetyt „Spotřebitelský servis“ informuje o aktuální problematice a odpovídá na dotazy naše předsedkyně Gerta Mazalová na telefonech 542 215 678 a 542 218 484 na frekvencích:

Jižní Morava: FM 106,5 MHz  
Znojmo: 97,3 MHz  
Zlín: 97,5 MHz  
Hodonín: 93,6 MHz  
Uherský Brod: 107,3 MHz  
Uherské Hradiště: 99,1 MHz  
Brno-město: 93,1 MHz

- **prostřednictvím České televize** v různých pořadech se spotřebitelskou tematikou.
- **naší účastí na projektu Městské policie Brno – „Senior akademie“**, kde se učíte znát svá práva a prosazovat je v praxi!

## Užitečné odkazy

### www.asociace-sos.cz

Sdružení obrany spotřebitelů – Asociace, z. s.  
Mečová 5  
602 00 Brno

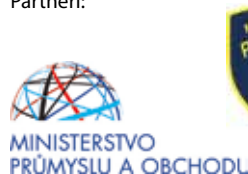
#### Poradenství

- tel.: 542 210 549, 542 210 778
- e-mail: poradna@asociace-sos.cz
- osobní poradna

Pomohla Vám naše činnost, myslíte si, že je naše činnost prospěšná? Staňte se naším sympatizujícím členem a můžete nám přispívat občasně či pravidelně jakoukoliv částkou dle Vašich možností.

Číslo bankovního účtu **2600115708/2010**

Partneři:



**SIEMENS**  
Ingenuity for life



**e-on**



**B | R | N | O**



**tábor**

Jihočeský kraj



PROSTĚJOV  
STATUTÁRNÍ MĚSTO



BYSTRICE  
nad Pernštejnem



České  
Budějovice

# Opravy a úpravy v nájemním bytě



Znáte svá práva?  
...poradíme Vám!

**Základní povinnosti pronajímatele je udržovat po celou dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce provádí a hradí dle zákona pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.**

**Co se těmito pojmy vlastně myslí, zjistíme z nařízení vlády č. 308/2015 Sb.:**

- **Běžnou údržbou** se rozumí udržování a čištění bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu (malování, tapetování, čištění podlah apod.).
- **Drobnými opravami** se rozumí např. opravy vrchních částí podlah, opravy dveří a oken apod., nebo každá jednotlivá oprava, jejíž cena nepřesáhne 1000 Kč.

Součet nákladů na drobné opravy nesmí v 1 kalendářním roce přesáhnout částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Pokud by se tak stalo, pak by se další opravy za drobné nepovažovaly (prováděl a hradil by je pronajímatelel).

## Úpravy bytu nebo domu vyžadující souhlas nájemce

Nájemce je povinen tolerovat úpravu nebo přestavbu bytu nebo domu, jen tehdy:

- Hrozí-li přímo zvláště závažná újma (např. v důsledku havárie apod.).
- Provádí-li ji pronajímatelel na příkaz orgánu veřejné moci (např. stavebního úřadu).
- Nesníží-li hodnotu bydlení a současně lze-li ji pro-

vést bez většího nepohodlí pro nájemce.

V ostatních případech lze úpravu bytu či domu provést pouze se souhlasem nájemce.

## Úpravy bytu nebo domu, které souhlas nájemce nevyžadují

Zvláštní režim platí pro úpravy bytu či domu, které sice nevyžadují souhlas nájemce, avšak při kterých je současně nutné vyklidit byt. V takovém případě platí, že nevyklučují-li to okolnosti případu (např. nutnost naléhavých oprav v případě havarijní situace), musí pronajímatelel sdělit nájemci nejméně 3 měsíce před započatím prací:

- Povahu prací, předpokládaný termín jejich zahájení, odhad jejich trvání a nezbytnou dobu, na kterou musí být byt vyklizen.
- Dále se musí zavázat k náhradě účelných nákladů nájemce na vyklizení bytu a zaplatit nájemci na tyto náklady přiměřenou zálohu.

Pokud nájemce neprohlásí do deseti dnů výslovně, že byt na požadovanou dobu vyklidí, má se za to, že vyklizení bytu odmítá.

Odmítne-li nájemce byt vyklidit, může pronajímatelel do deseti dnů po nájemcově odmítnutí navrhnout soudu, aby rozhodl o vyklizení bytu. Pronajímatelel v případě tohoto soudního řízení musí prokázat účelnost úpravy bytu či domu a nezbytnost jeho vyklizení.

## Provedení úpravy bytu nájemcem

Nájemce může provést úpravu bytu či domu pouze se souhlasem pronajímatelel. Pokud je však provede-

ní úprav bytu třeba z důvodu zdravotního postižení nájemce nebo člena jeho domácnosti, může souhlas pronajímatelel nahradit soud.

Po skončení nájmu musí nájemce provedené úpravy bytu odstranit, pokud se s pronajímatelel nedohodne jinak.

## Povinnost pronajímatelel odstranit vady

Zjistí-li nájemce poškození nebo vadu bytu, kterou by pronajímatelel měl opravit, je povinen mu to neprodleně oznámit. Zároveň je nájemce povinen učinit rozumná opatření, která by zabránila dalšímu vzniku či zvětšení škody.

Pronajímatelel je povinen odstranit vady v bytě co nejdříve poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Pokud se tak nestane, je nájemce oprávněn sám vadu odstranit a požadovat po pronajímatelel náhradu vynaložených nákladů nebo slevu z nájmu. Neoznámí-li nájemce pronajímatelel poškození co nejdříve poté, co jej měl při běžné opatrnosti zjistit, nemá právo na náhradu nákladů.

Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud vada představuje hrubé porušení povinnosti pronajímatelel a pokud ji pronajímatelel neodstraní ani v době, kterou mu nájemce dodatečně určil.

V případě, že vady způsobil sám nájemce, má povinnost je odstranit. Pokud tak neučiní, má pronajímatelel právo je odstranit sám a požadovat po nájemci náhradu nákladů.