

Plíseň v bytě a jiné (stavební) závady

Uvedeme hlavní příčiny vzniku plísně v bytě. Pak popíšeme možnosti řešení závad v bytě z pohledu vlastníka i nájemce. Vysvětlíme, jak Vám může pomoci stavební úřad nebo ombudsman.

Někdy odkazujeme na občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) nebo jiné předpisy. Najdete je také na www.zakonyprolidi.cz.

Všechny letáky ombudsmana najdete na www.ochrance.cz v sekci *Životní situace*.



Proč je v bytě plíseň? Je zdravé žít v takovém bytě?

Hlavní příčinou plísně v bytě je **nadměrná vlhkost**. Mohou ji způsobovat **stavební závady** (např. zatékání vody střechou, netěsnosti kolem oken, netěsnost potrubí, špatná tepelně technická izolace domu), ale také **nesprávné užívání bytu** (nedostatečné větrání či vytápění).

Žít v takovém bytě není dobré. Z plísní na stěnách se mohou uvolňovat spory (výtrusy). Pokud je jich hodně, mohou například vyvolat nebo zhoršit alergii, astma nebo jiné zdravotní problémy.



Vlastním byt. Co když plíseň vzniká kvůli vadám jiného bytu nebo domu?

Ujistěte se, že **byt správně užíváte**, tedy že v bytě sami zbytečně nevytváříte nadměrnou vlhkost a že byt správně větráte a vytápíte.



Každý vlastník se o byt musí starat tak, aby udržoval také nezávadný stav celého domu. Pokud je společná část domu uvnitř bytu (např. nosná zeď) nebo ji užívá jen tento vlastník (např. balkon), vlastník provádí a hradí jen jejich údržbu a drobné opravy. [[§ 1175](#) odst. 2]

Kdyby za plíseň ve Vašem bytě mohly **závady v jiném bytě**, můžete kromě jednání s jeho vlastníkem požádat o pomoc společenství vlastníků jednotek (a pokud nevzniklo, správce domu). Může totiž vlastníka, který zanedbal údržbu nebo opravy svého bytu, vyzvat, aby tyto závady odstranil. Pokud to vlastník neudělá, může společenství podniknout další kroky k zajištění nápravy. [[§ 9 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.](#)]

Pokud je Váš byt (případně celý dům) nadměrně vlhký kvůli **závadám společných částí domu** [*nedostatečně těsnící střecha, špatně izolované základy domu, špatně provedená (stará) izolace stěn a základů, tepelné mosty*], musí řešení přijmout společenství vlastníků jednotek, a pokud nevzniklo, správce domu společně s vlastníky bytů. K rozhodování společenství najdete více v letáku [Společenství vlastníků jednotek](#). Pokud se Vám nepodaří společenství přesvědčit, aby přijalo potřebné rozhodnutí, můžete podat **žalobu k soudu**.



Mám byt pronajatý. Co mohu dělat v případě závad?

V případě plísně se ujistěte, že **byt správně užíváte**, tedy že v bytě sami zbytečně nevytváříte nadměrnou vlhkost a že byt správně větráte a vytápíte. Pokud se Vám nedaří plíseň odstranit přes řádné užívání bytu, mohou ji způsobovat závady v jiném bytě nebo na společných částech domu.



Pronajímatel musí byt a dům udržovat tak, abyste ho mohli užívat. [[§ 2257 odst. 1](#)]

Jako **nájemce** provádíte a hradíte nanejvýš **běžnou údržbu a drobné opravy** související s užíváním bytu. [[§ 2257 odst. 2](#)]

Jakmile zjistíte poškození nebo vadu bytu, jež brání obvyklému bydlení, **oznamte to pronajímateli** (nečekejte). Pronajímatel musí poškození nebo vadu bytu **odstranit v přiměřené době** od oznámení. [[§ 2265 odst. 1](#)]

Pokud to neudělá, můžete poškození nebo vadu (nechat) **odstranit sami** a od pronajímatele žádat **náhradu odůvodněných nákladů**, případně můžete žádat **slevu z nájemného**. Náhradu nákladů ani slevu z nájemného **ale nedostanete**, pokud poškození nebo vada nejsou podstatné (když zásadně neztěžují bydlení). [[§ 2265 odst. 2](#)]



Nemáte právo na náhradu nákladů ani na slevu z nájemného, pokud poškození nebo vadu pronajímateli **neoznámíte** bez zbytečného odkladu. [[§ 2265 odst. 3](#)]

Náhradu **prokazatelně vynaložených odůvodněných nákladů** si můžete **započítat** na úhradu nájemného (snížit o tuto částku nájemné). [[§ 2208 odst. 2](#)]

Náhradu nákladů nebo slevu z nájemného u pronajímatele žádejte do 6 měsíců od zjištění vady. Případné započtení také oznamte v této lhůtě. [[§ 2208 odst. 3](#)]



Musí pronajímatel odstranit všechna poškození a vady bytu?

Nemusí odstranit ty vady a poškození, které způsobíte jako nájemci (nebo ti, kdo s Vámi bydlí) **porušením svých povinností** (např. nešetrným zacházením, porušením předběžné opatrnosti). Tyto vady musíte odstranit sami. Pokud to neuděláte, může vady nechat odstranit pronajímatel a žádat, abyste to uhradili. [[§ 2267](#)] Také může požádat soud, aby Vám uložil vady odstranit, případně zaplatit provedené opravy, pokud to odmítáte udělat.



Pomůže mi stavební úřad?

Stavební úřad posoudí příčinu závadného stavu bytu. Pokud zjistí **špatný stav nebo provedení domu** (stavby) nebo bytu **ohrožující život nebo zdraví**, vyzve vlastníka nebo společenství vlastníků, aby v určené lhůtě závady odstranili. Pokud to neudělají, uloží jim to stavební úřad rozhodnutím. Pokud ani pak závady neodstraní, může stavební úřad splnění rozhodnutí vynutit v exekuci. Více v letáku [Stavební činnost](#) (str. 2, otázka „Co stavební úřad na stavbě kontroluje a kdy?“).

Nemůže vlastníkovi uložit, aby Vám slevil na nájemném nebo aby Vám nahradil náklady.



Pomůže mi ombudsman?

Ombudsman **může prověřit** jednání nebo nečinnost **stavebního úřadu**. Více v letáku [Ombudsman](#).

Ombudsman **nesmí zasahovat** do vztahů mezi nájemci a pronajímateli bytů, ani do jednání společenství vlastníků jednotek. Proto Vám nepomůže s odstraněním vad, uznáním slevy na nájemném, ani s náhradou nákladů na odstranění vad.

S dohodou by Vám mohl pomoci **mediátor** (více v letáku [Mediace](#)). Pokud se nedohodnete, můžete se obrátit na **soud**. Zvažte poradu s advokátem (více v letáku [Právní pomoc](#)). Základní informace Vám poskytnou i v občanské poradně (kontakty v letáku [Občanské poradny](#)).