

dTest: Topná sezóna a práva nájemců

29.9.2026 - | DTest

S příchodem podzimu začínají klesat venkovní teploty a spolu s nimi se postupně ochlazují také domácnosti. Mnozí proto vyhlíží začátek topné sezóny a chvíli, kdy se radiátory konečně zahřejí. Kdy se však musí skutečně začít topit? Jaká teplota má být v bytě, na koho se obrátit v případě problémů a kdy může nájemce požadovat slevu z nájemného?

Kdy se musí začít topit?

Otopné období trvá od 1. září do 31. května. U centrálního vytápění se však dodávka tepla zahajuje až tehdy, pokud průměrná denní venkovní teplota klesne dva dny po sobě pod 13 °C a podle předpovědi nelze očekávat její zvýšení následující den. Stejně tak lze při oteplení vytápění dočasně omezit nebo přerušit.

Samotné datum proto nerozhoduje o tom, kdy se radiátory skutečně zahřejí. „Pokud už se v domě topí, ale radiátory v některém bytě zůstávají studené, nemusí být problém na straně dodavatele tepla. Příčinou může být také závada nebo nesprávné nastavení domovní otopné soustavy. Nájemce by proto měl situaci oznámit pronajímateli a správci domu, kteří mohou zjistit, kde problém vznikl, a zajistit nápravu,“ vysvětluje Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest.

Jaké teplo má být v bytě?

V průběhu otopného období mají být byty od 6 do 22 hodin vytápěny tak, aby dosahovaly teplot stanovených projektem budovy. Orientační hodnoty obsahuje také vyhláška, podle níž činí výpočtová teplota v obývacích místnostech zpravidla 20 °C a v koupelnách 24 °C. Posouzení skutečné teploty je ale složitější než pouhé odečtení údaje z teploměru. Zohledňuje se také poloha místnosti, počet jejích venkovních stěn a vliv sálání okolních ploch.

Obyvatelé domu se mohou dohodnout také na vytápění na vyšší průměrné teploty. Takový požadavek však musí podpořit více než dvě třetiny nájemníků, konečných spotřebitelů nebo vlastníků bytů a je třeba jej uplatnit prostřednictvím vlastníka či správy domu. Ani poté nelze topit bez omezení. Stanovené průměrné teploty mohou být zvýšeny nejvýše o 2 °C.

Co může udělat nájemce, když se v bytě netopí?

Pronajímatel je povinen udržovat byt ve stavu způsobilém k užívání. Pokud se v něm navzdory splnění podmínek pro vytápění netopí nebo dlouhodobě není dosahováno požadovaných teplot, měl by nájemce závadu bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli a umožnit mu zajistit nápravu. Vhodné je současně zaznamenávat naměřené teploty a dobu trvání problému.

U dálkového vytápění nebo společné domovní kotelny je vhodné obrátit se také na správce domu a zjistit, zda se problém týká pouze konkrétního bytu nebo celé budovy. Za provoz společné soustavy může odpovídat SVJ, družstvo, správce či dodavatel tepla, vůči nájemci však nadále vystupuje pronajímatel. Ten by proto měl zjistit příčinu problému a zajistit nápravu prostřednictvím odpovědné osoby. Má-li byt vlastní kotel, nájemce nejprve zkontroluje jeho nastavení a případnou poruchu opět oznámí pronajímateli.

„Právo na slevu z nájemného může nájemci vzniknout, pokud závada není pouze nepodstatná, omezuje běžné užívání bytu a pronajímatel ji ani po oznámení v přiměřené době řádně neodstraní. Posuzuje se zejména délka a závažnost omezení, rozdíl oproti požadované teplotě a rozsah místností, kterých se problém týká. Nájemce by měl slevu uplatnit u pronajímatele konkrétně a písemně, výše slevy není stanovena paušálně,“ vysvětluje Hekšová.

S uplatněním slevy by nájemce neměl otálet. Právo musí u pronajímatele uplatnit do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit. Pokud tuto lhůtu nedodrží a pronajímatel namítne opožděné uplatnění, soud nájemci právo na slevu nepřizná.

Kontakt pro média:

Lucie Korbeliusová

media@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 dTestu nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již statisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.

<https://www.dtest.cz/clanek-12556/dtest-topna-sezona-a-prava-najemcu>