

dTest: Bydlení podle svého? Ne tak docela

10.9.2026 - | dTest

Dům nebo byt si zpravidla chceme zařídit tak, abychom se v něm cítili dobře a skutečně jako doma. Ne vždy jsme ale jeho vlastníkem. Zatímco u vlastní nemovitosti máme při úpravách poměrně volnou ruku, v nájemním bytě je třeba být výrazně opatrnější. I zdánlivě malý zásah totiž může být důvodem ke sporu s pronajímatelem.

Koho vlastnictví, toho slovo

Při úpravách nájemního bytu nebo domu je dobré mít na paměti, že ačkoli v něm nájemce bydlí a může ho užívat jako svůj domov, stále jde o majetek někoho jiného. *„Nájemce může byt užívat k bydlení a současně je povinen zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy. To ale neznamená, že může bez dalšího měnit jeho podobu nebo do něj výrazněji zasahovat,“* vysvětluje Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest.

U změn, které přesahují běžné užívání bytu, je proto potřeba předem získat souhlas pronajímatele. Může jít například o tapetování stěn, výměnu původního nábytku nebo jiné úpravy, které mění podobu či vybavení bytu. Naopak kvůli běžnému přestavění nábytku v místnosti nebo výměně vadné zásuvky není souhlas pronajímatele potřeba.

Kdy žádat o souhlas?

Pokud plánujete v nájemním bytě něco měnit, je nejlepší se s pronajímatelem předem dohodnout. Souhlas si nechte potvrdit písemně, například dodatkem k nájemní smlouvě.

Současně je vhodné předem vyřešit také náklady na úpravu. Nájemce může například rekonstrukci sám zařídit a zaplatit a následně požadovat její proplacení. Strany se mohou dohodnout také na jiném způsobu finančního vyrovnání, například na dočasném snížení nájemného.

Konkrétní výši finančního vyrovnání přitom není nutné sjednat už při udělení souhlasu s úpravou. Pokud se strany předem nedohodnou, použijí se pravidla stanovená zákonem. Přesto je lepší mít jasno i v otázce nákladů a případné kompenzace ještě před zahájením úprav.

Na větší zásahy opatrně

Zvláštní pozornost si zaslouží úpravy, které už nelze jednoduše vrátit do původního stavu. Pokud se například věc pevně spojí s bytem tak, že ji není možné odstranit bez poškození bytu nebo domu, stává se jeho součástí. Nájemce si ji proto při skončení nájmu nemůže jednoduše odnést. Může jít například o pevně zabudované části kuchyně či koupelny.

Taková úprava může zároveň zvýšit hodnotu bytu. Pokud k ní došlo se souhlasem pronajímatele, může nájemce požadovat finanční vyrovnání. Jestliže se strany předem nedohodly na jeho výši, přihlíží se například k tomu, zda šlo o náklad, který by jinak musel vynaložit pronajímatel, a o kolik se v důsledku úpravy zvýšila hodnota bytu ke dni skončení nájmu.

Co s bytem na konci nájmu

Na konci nájmu je nájemce povinen byt předat ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení způsobenému obvyklým užíváním. U změn provedených se souhlasem pronajímatele záleží především na dohodě stran, zda mají být tyto změny na konci nájmu odstraněny nebo v bytě zůstanou i nadále.

Pokud nájemce provedl změnu bez souhlasu pronajímatele, může po něm pronajímatel požadovat, aby byt uvedl do původního stavu. Jestliže jej k odstranění změny vyzve už během nájmu, musí nájemce změnu odstranit již tehdy, nejpozději ale při skončení nájmu. Náklady na odstranění takových změn přitom nese nájemce.

„Pokud nájemce přes výzvu pronajímatele úpravy neodstraní, může jít v některých případech i o hrubé porušení povinností nájemce a důvod k výpovědi z nájmu. Je proto lepší plánované zásahy do bytu vždy předem projednat s pronajímatelem,“ upozorňuje Eduarda Hekšová. Bez jeho souhlasu navíc nájemce nemá nárok na finanční kompenzaci ani tehdy, pokud úpravou byt prokazatelně zhodnotil. Naopak pokud nepovolenou změnou hodnotu bytu snížil, může po něm pronajímatel požadovat náhradu vzniklé újmy.

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-12520/dtest-bydleni-podle-sveho-ne-tak-docela>