

Plíseň a jiné stavební závady v bytě

Zjevný výskyt vlhkosti, spojený s tvorbou plísní na vnitřních stěnách bytu, je závadou, která může mít nepříznivý vliv na mikroklimatické podmínky v bytě, zejména na relativní vlhkost a rozložení teplot v místnosti. Výskyt plísní na stěnách může být zdrojem tvorby a šíření spór těchto plísní. Důsledkem mohou být různé alergie či jiné zdravotní problémy uživatelů bytu. Užívání bytu však mohou ztěžovat, či dokonce znemožňovat i jiné stavební závady.

1. Jak mám postupovat, pokud se v bytě objevují plísně nebo jiné stavební závady? Může mi pomoci veřejný ochránce práv?

V obecné rovině záleží na tom, zda jde o byt v osobním vlastnictví, nebo byt nájemní - obě možnosti jsou popsány níže. Nezávisle na tom se uživatel závadného bytu může obrátit na stavební úřad.

Veřejný ochránce práv je oprávněn prošetřovat činnost správních úřadů, tedy i stavebního úřadu, na který se osoba obrátila s žádostí o řešení stavebních závad včetně výskytu plísní v bytě. Kompetence ochránce se však již nevztahují na činnost soukromých osob, tj. vlastníků bytů (platí i pro obce) a nájemců a vzájemných vztahů mezi vlastníky

2. Co mám dělat, mám-li vlastní byt, ve kterém se objevují plísně a nedaří se je odstranit?

Vlastník bytu (jednotky)¹ nesmí užíváním a stavebními úpravami uvnitř bytu a užíváním společných částí domu ztížit jinému vlastníku jednotky výkon jeho práv. Vlastník jednotky je povinen udržovat svůj byt v nezávadném stavu. Pokud k závadám Vašeho bytu a související tvorbě plísní dochází v důsledku činnosti souseda (např. nedostatečnou údržbou bytu, neodstraněním závady na něm apod.), je povinen Vám nahradit škodu². Jestliže k poškození Vašeho bytu došlo v důsledku závad na společných částech domu, hradí škodu společenství vlastníků³. Splnění této povinnosti je možné se domáhat soudně.

3. Jak mám postupovat, pokud mám pronajatý byt, ve kterém se objevují plísně nebo jiné závady?

Předně se obraťte na pronajímatele bytu. Pronajímatel je povinen mj. přenechat nájemci byt tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu a zajistit mu nerušené užívání bytu po dobu nájmu.⁴ Plíseň v bytě je závadou, která může vzniknout také nesprávným užíváním bytu (např. nedostatečným větráním). Pronajímatel má povinnost odstranit poškození nebo vadu bytu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu oznámil. Pokud pronajímatel tuto povinnost nesplní, může nájemce poškození nebo vadu bytu odstranit a žádat od něj náhradu odůvodněných nákladů popřípadě slevu z nájemného. Pokud by pronajímatel odmítal uhradit částku vynaloženou na odstranění závad, může ji nájemce vymáhat soudně. Uvedené nároky může nájemce uplatnit pouze tehdy, pokud poškození či vada bytu jsou podstatné.⁵

4. Mohu chtít jako nájemce kvůli výskytu plísní nebo jiné závadě slevu na nájemném?

Ano. Nájemce má právo na slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes jeho upozornění řádně neodstraní v bytě závadu, v jejímž důsledku nájemce může byt užívat jen s obtížemi. Právo na slevu z nájemného je třeba uplatnit u pronajímatele do 6 měsíců ode dne, kdy nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.⁶

¹ Ustanovení § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

² Ustanovení § 1175 odst. 1 a odst. 2 ve spojení s § 1183 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³ Ustanovení § 1183 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴ Ustanovení § 2205 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁵ Ustanovení § 2264 a § 2265 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁶ Ustanovení § 2208 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

5. Musí pronajímatel zajistit a zaplatit veškeré opravy?

V zásadě ne. Pokud nějakou závadu způsobí sám nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, je za odstranění odpovědný on. Nájemce by měl provádět běžnou údržbu bytu, pokud se nedohodl s pronajímatelem jinak. Ostatní údržbu bytu a nezbytné opravy bytu provádí pronajímatel, pokud se nedohodl s nájemcem jinak.⁷

6. Může ochránce pomoci nájemníkovi proti pronajímateli, pokud nebude chtít odstranit závady, přiznat slevu na nájemném nebo nahradit náklady, které na odstranění závad vynaložil nájemník?

Ne. Jak bylo uvedeno výše, veřejný ochránce práv je oprávněn prošetřovat pouze činnost správních úřadů (tj. i stavebních úřadů). Kompetence ochránce se však již nevztahují na činnost soukromých osob, tj. vlastníků bytů (platí i pro obce). Pokud pronajímatel neplní řádně své povinnosti a nedojde ke smírnému řešení (např. odstranění závad bytu, přiznání slevy na nájemném nebo úhradě nákladů vynaložených nájemcem na odstranění závad bytu), je nutné se svých nároků domoci u soudu. Základní informace Vám mohou poskytnout pracovníci občanských poraden (viz leták [Občanské poradny](#)), vhodné je také navštívit advokáta (viz leták [Právní pomoc](#)).

7. Mohu se obrátit s žádostí o řešení plísní a jiných stavebních závad na stavební úřad?

Ano. Stavební úřad může zasáhnout tehdy, jsou-li splněny podmínky pro jeho zásah uvedené ve stavebním zákoně⁸ a je-li na takovém zásahu veřejný zájem. O takový případ nejde, jestliže je plíseň či jiná závada způsobena nesprávným užíváním bytu. Odstranění stavebně-technických závad ohrožujících život a zdraví je podle stavebního zákona veřejným zájmem.

Stavební úřad na základě předběžného posouzení žádosti provede zpravidla kontrolní prohlídku stavby. Prohlídkou zjistí, co je příčinou závadného stavu, jestli nesprávné užívání bytu nebo špatný stav či špatné provedení stavby. Pokud zjistí, že příčinou výskytu plísní je špatný stav či provedení stavby, nařídí vlastníkovu odstranění závad a lhůtu, do kdy tak má učinit. Pokud vlastník závady neodstraní, může mu to stavební úřad uložit rozhodnutím, které je vymahatelné.

Stavební úřad však nemůže naříditi vlastníkovu bytu či domu, aby Vám poskytl požadovanou slevu na nájemném, uhradil Vámi vynaložené náklady apod. Toto je v pravomoci soudu.

⁷ Ustanovení 2207 zákona č. 86/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.