



PLACENÍ OPRAV SOUVISEJÍCÍ S UŽÍVÁNÍM BYTU NÁJEMCEM

- BĚŽNÁ ÚDRŽBA A DROBNÉ OPRAVY

Od 1.1. 2016 vešlo v platnost nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Co vše je zahrnuto pod pojmem běžná údržba bytu a drobné opravy bylo dosud častým místem sporů ve vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem.

Nařízení vymezuje běžnou údržbu jako udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů. Dále jsou součástí běžné údržby i pravidelné prohlídky a čištění předmětů jako vodovodní baterie, digestoř, sprcha, umyvadlo či kuchyňský sporák uvedené níže pod písmenem g). Drobnými úpravami pak podle nařízení jsou opravy součástí bytu ve vlastnictví pronajímatele zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenu g) a h).



Za drobné opravy se považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedené v bodech a) až h), jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 1 000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je pro posouzení, zda jde o drobnou opravu rozhodující součet nákladů za související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

V zájmu ochrany nájemců je v nařízení stanoven i maximální roční limit za úhradu drobných oprav. Součet nákladů za drobné opravy nesmí v kalendářním roce přesáhnout částku 100,- Kč/m² podlahové plochy bytu (tedy za byt s podlahovou plochou 50m² musí nájemce zaplatit náklady na drobné opravy v maximální výši 5000,- Kč.). Pokud součet nákladů za opravy tuto částku za kalendářní rok přesáhne, nepovažují se další opravy v daném kalendářním roce za drobné. Tyto opravy pak již nehradí nájemce, ale majitel bytu.

Rozsah podlahové plochy bytu je v nařízení stanoven jako součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Dále se započítává podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras, ale pouze jednou polovinou jejich výměry.

Michal Mucha
Vedoucí provozu
Tel.: 491 512 249