

Běžná údržba a drobné opravy v bytě hrazené nájemcem

Vždy záleží na znění nájemní smlouvy. Pokud nájemní smlouva dosud vůbec neupravovala problematiku provádění běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním bytu (popř. pouze odkazuje na platné právní předpisy - týká se smluv do 31.12.2013), použije se právní úprava obsažená v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které provádí § 2257 odst. 2 nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (NOZ).

Podle § 2257 odst. 2 NOZ „nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.“

U smluv uzavřených podle NOZ do 31.12.2015 byl rozsah řešen přímo ve smlouvě o nájmu tak, že nájemce provádí a hradí údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu v rozsahu v zásadě odpovídajícím zrušenému nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

Prováděcí předpis (nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) byl vydán až s účinností od 1.1.2016. U smluv uzavřených podle NOZ po 1.1.2016 je rozsah řešen ve smlouvě o nájmu tak, že nájemce provádí a hradí údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu v rozsahu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

1. Drobné opravy, které je povinen provádět a hradit nájemce

- 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, pečících 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 písmenech g) a h).

2. Běžná údržba, kterou je povinen provádět a hradit nájemce

Běžnou údržbou bytu se rozumí 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 včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě 1 písm. g) výše, kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.