

Kdo hradí opravy v bytě?

Dle § 2257 odstavce 2 občanského zákoníku (zákona č. 89/2012 Sb.) **nájemce bytu provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné úpravy související s užíváním bytu.**

Do konce roku 2013 bylo nařízením vlády č. 258/1995 Sb. stanoveno, co jsou drobné opravy bytu a běžná údržba bytu.

Od 1. 1. 2014 bylo nařízení vlády č. 258/1995 Sb. zrušeno.

Městská část Praha 20 se nadále řídí zrušeným nařízením vlády č. 258/1995 Sb. a výňatek z tohoto nařízení vlády je přílohou nově uzavíraných nájemních smluv.

Výňatek z nařízení vlády č. 258/1995 Sb.:

„§ 5 Drobné opravy bytu

(1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) 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,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

(7) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 6 Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 (plynových spotřebičů, apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.“.

Smluvní ujednání o běžné údržbě a drobných opravách souvisejících s užíváním bytu (sepsané v příloze č. 3) pozbývá platnosti okamžikem nabytí účinnosti obecně závazného právního předpisu (nebo výkladu provedeného soudem), který bude úplným způsobem upravovat běžnou údržbu a drobné opravy. Smluvní strany berou na vědomí, že po nabytí účinnosti nového obecně závazného právního předpisu upraví obsah přílohy č. 3 tak, aby smlouva byla v souladu s platnými, obecně závaznými právními předpisy.

Nájemce je povinen **předem projednat** (konzultovat) **s pronajímatelem potřebu** (provedení) všech zamýšlených **větších oprav**.

Nájemce je povinen **věrohodným způsobem** pronajímateli **doložit provedení** jednotlivých **oprav** a **hospodárnost** účelně **vynaložených nákladů** na opravu. Pokud tuto povinnost nesplní, pronajímatel není povinen nájemci poskytnout úhradu vynaložených nákladů za provedenou opravu, anebo úhradu poskytne pouze částečně.