



## Informace pro nájemce obecních bytů ve Vimperku a okolních obcích

Níže uvedený text představuje **výňatek ze starší verze odborné publikace o výkladu drobné údržby v nájemním bydlení**. Jedná se o **ilustrativní materiál**, který popisuje způsob **rozhodování technika při posuzování odpovědnosti za údržbu a opravy** v bytech.

I když se jedná o dřívější metodický výklad, **principy zde uvedené stále částečně slouží jako vodítko** při praxi správy obecního bytového fondu. Je však důležité upozornit, že konkrétní povinnosti nájemce a pronajímatele se **řídí především aktuálním zněním nájemní smlouvy a platnou legislativou** – zejména:

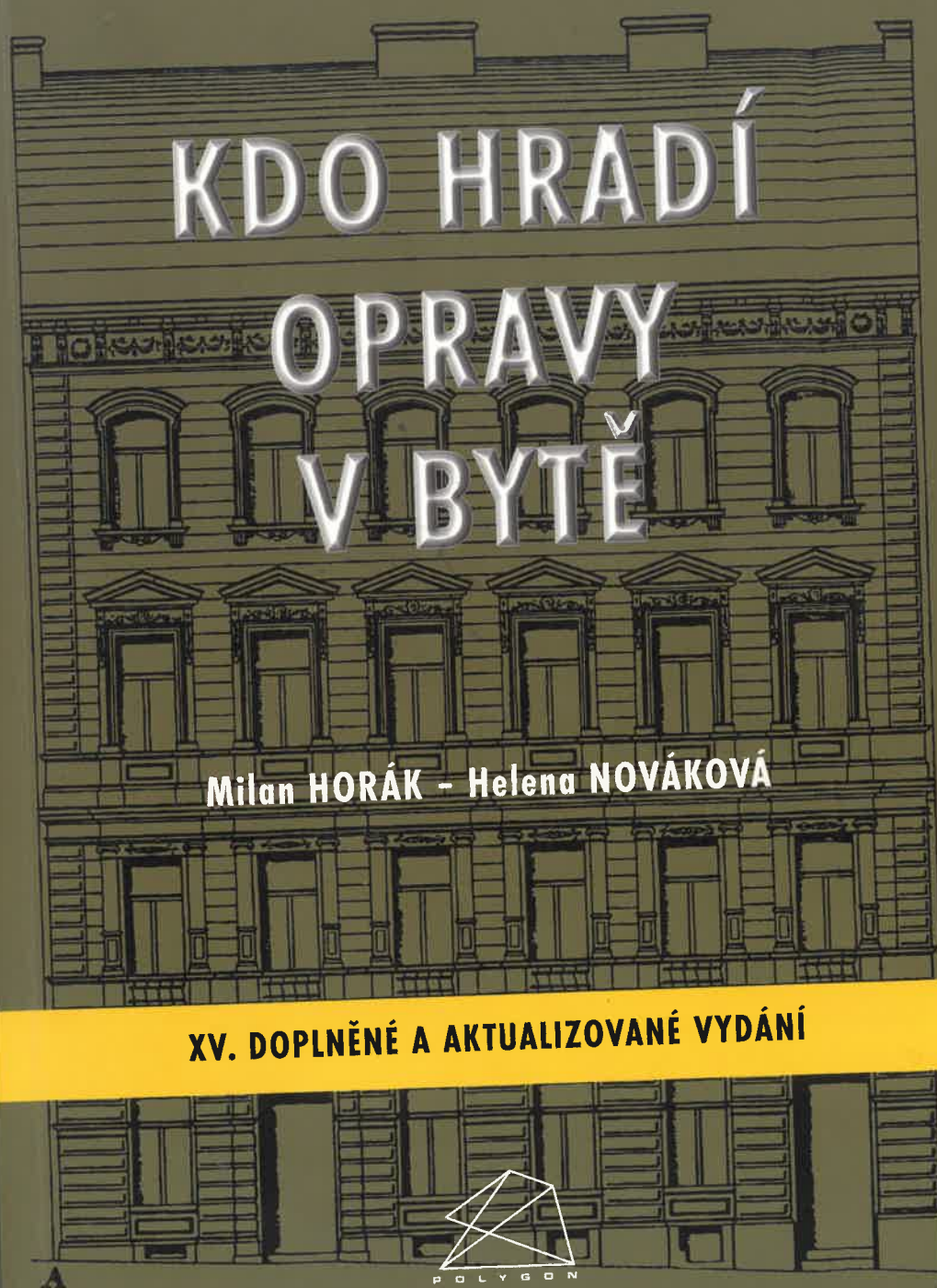
- **Občanským zákoníkem (§ 2257 a násl.)**
- případně dalšími **prováděcími předpisy**
- a vnitřními předpisy či zásadami obce.

Tyto informace jsou určeny **nájemcům obecních bytů v obcích Vimperk, Lenora, Strážný, Horní Vltavice a Stožec**, aby se mohli **lépe orientovat v rozsahu svých povinností** v rámci drobné údržby bytu a menších oprav.



**Doporučení:** Před jakýmkoli rozhodnutím o opravě nebo zásahu v bytě se nájemci mohou obrátit na technika správy obecních bytů, který věc posoudí v souladu s aktuálními předpisy.

Máte-li pochybnosti o tom, kdo je za opravu odpovědný, doporučujeme se **předem informovat u správce** – předejdete tím případným nedorozuměním či nákladům.



# KDO HRADÍ OPRAVY V BYTĚ

Milan HORÁK – Helena NOVÁKOVÁ

**XV. DOPLNĚNÉ A AKTUALIZOVANÉ VYDÁNÍ**



A

B



Takto lze postupovat zejména v těch případech, kdy se záměna sporáku provádí ještě v období životnosti stávajícího sporáku. Skutečnost, že nájemce přispěl na pořízení nového sporáku poměrně značnou finanční částkou, aniž dostal za to náhradu, se na druhé straně projeví v nižším nájemném za vybavení bytu (sazba se v minulosti nepočítala ze skutečné pořizovací ceny, ale pouze z nákladů vynaložených pronajímatelem – podle ustanovení § 10 zrušené vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů či příslušné položky Výměru MF, kterým se stanoví seznam zboží s regulovanými cenami). Pokud by pronajímatel rozdíl v hodnotě sporáku nájemci uhradil, případně po dožití takto pořízeného sporáku provedl vlastním nákladem jeho výměnu, platí režim podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb., nájemné za vybavení bytu se ovšem zvýší.

Vzhledem ke značnému množství dotazů k této problematice uvedli jsme na tomto místě informaci o nejčastějších formách dohod mezi pronajímateli a nájemci bytů o finanční nebo i věcné účasti nájemců na nákladech spojených s pořízením vnitřního vybavení bytu a jeho výměnou.

Informace navazuje na znění § 5 odst. 1 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb. K uvedeným formám dohod a i k jiným formám, které zde nedoporučujeme, existuje poměrně rozsáhlá judikatura ještě z období platnosti vyhlášky č. 45/1964 Sb., kdy soudy rozhodovaly o sporech vznikajících z uzavřených dohod. Problematika byla také předmětem odborných statí, mimo jiné proto, že u těch předmětů vnitřního vybavení, jejichž instalace nevyžaduje souhlas stavebního úřadu (např. u sporáků, ohřívačů vody apod.) a nejsou zabudovány do bytu se při vypořádání majetkoprávních vztahů neuplatňovala zásada ve smyslu § 120 občanského zákoníku, podle níž součást věci je zahrnuta již v pojmu věci a proto nemůže být předmětem vlastnictví a jiných právních vztahů. Podrobnější rozbor právní stránky dohod přesahuje rámec tohoto výkladu.

**Ke druhému odstavci § 5 nařízení vlády:**

**(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.**

Je třeba zdůraznit, že opravy a výměny zde uvedené se považují za drobné opravy bez ohledu na výši finančního nákladu. Výčet skupin oprav a výměn je taxativní a nelze jej rozšiřovat o jiné zařízení. V souhrnném vymezení těchto oprav a výměn není podstatný rozdíl oproti staré vyhlášce.

#### **K písmenu a)**

Nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlah (palubky, parkety, PVC, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, Jekor, Riga apod.), a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkonů, lodžii a teras, pokud ovšem patří výhradně k jednomu bytu.

Na rozdíl od staré vyhlášky nařízení vlády neuvádí rozsah podlahové plochy vrchních částí podlah ani podlahových krytin, který by pojem drobné opravy omezoval. Bude se jednat například:

- o opravy uvolněných dlaždic či parket,
- o upevnění a výměny prahů,
- o upevnění, náhrady podlahových lišt.

Pokud se však prokáže, že podlaha nebo podlahová krytina je po



dlouholetém (řádném) užívání natolik opotřebena, že je nutná celková výměna, má nájemce právo na provedení výměny bez své finanční účasti.

### K písmenu b)

Nájemce bytu je podle § 5 odstavce 2 písmene b) citovaného nařízení vlády povinen hradit opravy jednotlivých částí oken a dveří. Jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé křídlo, pokud jinak není třeba celé okno vyměnit. Do této skupiny drobných oprav patří i zasklení jednotlivých částí i celého okna, a to bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce bytu nebo povětrnostními vlivy.

Mezi povinnosti nájemce patří tedy hradit veškeré opravy, jako jsou například:

- opravy, výměny dělicích příčlů a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří,
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkónů,
- tmelení oken a dveřních tabulek,
- opravy a výměny části obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů,
- výměny těsnění oken a dveří.

U rolet a žaluzií se nerozlišuje, zda jde o kovové, dřevěné nebo plátěné ani, zda se jedná o rolety či žaluzie umístěné na vnitřní straně okna či vnější.

Nájemce bytu hradí zejména:

- opravy a výměny navíjecího mechanismu,
- vyspravení plátna,
- výměny šňůry,
- opravy dřevěné svinovací rolety (žaluzie),
- opravy vyklápěcího zařízení žaluzie,
- spojení lišt, výměny plíšku,
- opravy zámků u nůžkových mříží nebo železných rolet,
- výměny per u železných rolet.



### K písmenu c)

U tohoto písmene došlo k určité změně provedené nařízením vlády č. 174/2009 Sb. Dnem jeho účinnosti, tedy dnem 1. ledna 2010 se jedná o výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména na vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech.

Pokud jde o výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínače, zásuvky, jističe, zvonky, domácí telefony i elektrické zámky, vztahuje se povinnost nájemce na úhradu nákladů nejen jejich oprav, ale také jejich výměnu.

Bude se jednat například o opravy a výměny:

- vypínačů všeho druhu,
- pojistek a jističů všeho druhu (včetně hlavního jističe pro byt),
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu,
- zdrojů světla osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich jednotlivých součástí,
- telefonní šňůry,
- vložky mikrotelefonní a sluchátkové,
- seřízení domácího telefonu
- nově i zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání.

To platí i v případě, že jsou umístěny mimo byt pod uzavřením; nájemce je hradí, neboť jsou součástí bytu a patří k jeho vybavení (to se týká i domácích telefonů), pokud slouží výhradně pro jediný byt. Opravy elektroinstalace (bez ohledu na způsob instalace rozvodů v bytě) však hradí pronajímatel, pokud nebyla poškozena nájemcem bytu.

### K písmenu d)

Podle písmena d) nařízení vlády ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb. hradí nájemce bytu také opravy a výměny uzavíracích ventilů (v původním znění nařízení vlády č. 258/1995 Sb. bylo uvedeno kohoutů) u rozvodu plynu. Hlavní uzávěr plynu pro byt však tvoří výjimku, není





součástí bytu a nepatří k jeho vybavení, ani když je umístěn v bytě. Nelze zahrnout opravy rozvodů v bytě ani další opravami či výměnami rozvodů plynu vyvolané náklady (např. demontáž rozvodů či přetěsnění závitových spojů). Rozvody plynu v bytech jsou součástí domovní plynoinstalace a jejich opravy a výměny hradí pronajímatel.

#### K písmenu e)

Nájemce hradí opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě, hradí také opravy a výměny sifonů a lapačů tuku. Obdobně jako u hlavního uzávěru plynu pro byt nehradí nájemce bytu ani výměnu hlavního uzávěru vody pro byt, který je součástí vodoinstalace v domě.

#### K písmenu f)

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb. stanoví také povinnost nájemce bytu hradit opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody (v původním znění nařízení vlády č. 258/1995 Sb. bylo uvedeno opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody v bytě). Do této skupiny oprav se zahrnují také náklady na certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody (k původnímu znění nařízení vlády se ve výkladu uvádělo přecejchování podružných bytových vodoměrů na teplou vodu).

Novela nařízení vlády provedená nařízením vlády č. 174/2009 Sb. s účinností dnem 1. ledna 2010 sjednotila postup při zabezpečování oprav a certifikace bytových vodoměrů na teplou i studenou vodu. Původně se podle písmene f) postupovalo pouze v případě bytových vodoměrů na teplou vodu, jejichž certifikace se provádějí vždy po čtyřech letech. Certifikace (přecejchování) podružných bytových vodoměrů na studenou vodu se provádí po šesti letech. Podle původního znění nařízení vlády se v případě podružných bytových vodoměrů na studenou vodu postupovalo podle § 5 odstavce 5, protože nebyly v této skupině vyjmenovány a bylo třeba vycházet z výše nákladu (zda nepřesáhl původně stanovený finanční limit ve výši 300 Kč).

Dobu platnosti certifikace (ověření), tedy dobu použití jako měřidla, stanoví zákon č. 505/1990 Sb., o metrologii a prováděcí vyhláška č. 345/2002 Sb. Pokud se týká výměny například termoregulačních ventilů nebo termostatických hlav u radiátorů ústřední (dálkového) vytápění,



je povinnost jejich úhrady na pronajímateli. To také odpovídá dikci § 5 odst. 3 nařízení vlády (viz dále), protože jsou součástí rozvodů ústředního vytápění.

#### Ke třetímu odstavci § 5 nařízení vlády:

**(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavených a přistavených 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.**

V tomto ustanovení jsou uvedeny opravy vyjmenovaných předmětů vnitřního vybavení bytu bez ohledu na výši nákladu. Výčet těchto předmětů je taxativní a nelze jej rozšiřovat na jiné předměty zde neuvedené (pokud není v nájemní smlouvě, jejíž vzor je uveden v příloze 5 této publikace, dohodnuto jinak – pak ovšem neplatí režim podle citovaného nařízení vlády).

Pokud by šlo o opravu předmětu zde neuvedeného (např. klimatické zařízení, etážové topení na elektřinu ústřední vytápění, obklady stěn, výměna poštovní schránky) považuje se za drobnou opravu jen v případě, že nepřekročí finanční limit uvedený v odstavci 5; o tom blíže ve výkladu k tomuto odstavci.

Vzhledem k tomu, že ve třetím odstavci se pojednává jen o opravách, nikoliv o výměnách, jde v něm prakticky jen o náklady na práce a materiál na vlastní opravu, při níž nedochází k výměně součástí zde uvedených předmětů vybavení. Zdůrazňujeme to především z důvodu, že opravou se někdy obecně rozumí i oprava předmětu provedená formou výměny součástí tohoto předmětu.

Ve třetím odstavci je však uvedena pouze oprava ve vlastním slova smyslu, při níž nedochází současně k výměně součástí, popřípadě se



opravuje součást i tím způsobem, že se vymění některý její díl. Pokud dochází k výměně součásti, pak, platí ustanovení čtvrtého odstavce.

**Ke čtvrtému odstavci § 5 nařízení vlády:**

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

Ve čtvrtém odstavci je stanovena zásada, že za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených ve třetím odstavci. Co se rozumí drobnou součástí, není v nařízení vlády blíže vymezeno. Nebylo by to ani technicky možné, neboť většina předmětů vybavení bytu má značné množství součástí, jejichž počet je závislý nejen na druhu předmětu, ale také na jeho provedení. Podrobný seznam těchto součástí by musel obsahovat několik stovek položek a ani pak by se nepodařilo postihnout všechny varianty, které přicházejí v úvahu. Je proto nutné pojem drobné součásti uvedený v tomto odstavci chápat jako výkladové pravidlo, které se aplikuje v konkrétních případech podle druhu a vybavení určitého předmětu. V následujícím výčtu konkrétních případů jsme se pokusili uvést některé typické a časté výměny součástí s označením, zda je lze považovat za drobné či nikoliv.

Za drobné součásti předmětů vybavení bytu nebude možné považovat podstatné součásti, jako například výměnu topného tělesa u karmy, pečící trouby u kuchyňského sporáku, pracovní desky a dřezu u kuchyňské linky či trojcestného ventilu u etážového topení. Přesné vymezení drobných součástí nebylo možné provést, protože je v praxi příliš mnoho druhů a rozdílného provedení předmětů vnitřního vybavení bytu a jejich součástí. V případě sporu, zda se jedná o drobnou opravu či drobnou součást nebo ne, bude nutné vycházet z konkrétních podmínek.

Při přípravě tohoto výčtu konkrétních případů jsme spolupracovali s odbornými firmami, které provádějí opravy předmětů vybavení bytu, a s výrobcí těchto předmětů, kteří vydávají servisní návody. Značnou pomoc poskytli zejména pracovníci akciové společnosti Elektropraga Hlinsko, Mora, koncernový podnik Mariánské Údolí, A-Z Plyn Centrum, Praha 1, dále zástupci Občanského sdružení majitelů domů, Sdružení na ochranu nájemníků, pracovníci některých úřadů, obcí, ale i správců



bytového fondu. Bylo využito také dostupných údajů uvedených v cenících náhradních dílů.

**Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel**

Příklady, ke kterým docházelo nejvíce dotazů, uvádíme orientačně pro potřeby praxe. Pokud je uvedena výměna drobné součásti ve smyslu ustanovení § 5 čtvrtého odstavce nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb., považuje se samozřejmě za drobnou i oprava této součásti podle třetího odstavce.

### **1. Kamna pokojová a koupelnová a sporáky na tuhá paliva**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- výměny plátů, ploten, vík ploten
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popřípadě roštového lože či rukojeti roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlínou nebo šamotem
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště
- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečící trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměny a doplňování šroubků, nýtů apod. na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámců
- opravy, výměny popelníku
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár
- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny slíd
- opravy pečících trub a plechů u kuchyňských kamen



- opravy ohřívačů vody (kamnovců)
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny ohřívačů vody (kamnovců)
- výměny pečící trouby

## 2. Sporáky elektrické

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečící trouby, výměny dna trouby
- výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny vařidlové desky
- výměny držáku horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí

■ opravy a výměny vypínačů elektrického proudu

- opravy pečící trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- uvedení do provozu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměna pečící trouby

## 3. Sporáky plynové a kombinované

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- mazání kohoutů
- výměny kohoutů Copreci
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku



- výměny regulátoru tlaku plynu
- opravy a výměny hořáků
- výměny grilovacích hořáků – sestava
- výměny mřížek
- výměny knoflíků
- výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
- výměny termostojky
- výměny termostatů trouby
- výměny dvířek pečící trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodu
- výměny lišt
- výměny směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých)
- výměny a doplňování šroubků, nýtů, příchytů (kapiláry, pérových), redukcí, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům
- výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměna pečící trouby
- výměna topných tyčí

## 4. Elektrické a plynové vařiče

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vařičů
- výměny termostatu



- výměny signálního světla
- opravy, výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- výměny přívodního kabelu nebo hadice
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru až ke spotřebičům

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny obou plotýnek nebo obou hořáků

## 5. Plynové průtokové ohřivače (karmy):

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů (podle § 6 viz dále)
- výměny termočlánku
- výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů)
- výměny těsnění
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny tlakového pera, ventilů
- výměny páky
- opravy plynových a vodních dílů
- promazání
- výměny termopojistky
- opravy a výměny regulačního zařízení hořáku
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny výměníků
- výměny plynových a vodních dílů



- výměny hořáků
- výměny pláště karmy

## 6. Elektrické průtokové ohřivače a boilers

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- výměny přívodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikropsínače, držáku, páky
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera
- čištění (viz dále § 6)
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu a termopojistky
- výměny příruby
- opravy a výměny stykače na noční proud

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny vrchního krytu
- výměny kompletního výměníku
- výměny tlakové nádoby
- výměny topného tělesa

## 7. Plynová topidla

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezónou (podle § 6)
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalováčku
- výměny hořáku zapalováčku
- výměny trysek





- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny knoflíků
- výměny termopojistek
- opravy a výměny termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny přívodu vzduchu
- výměny odtahu spalin
- opravy hořáků
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny horního i předního krytu
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí
- pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny výměníků
- výměny plynových ventilů
- výměny kombinace
- výměny hořáku topidla
- výměny piezozapalovače
- výměny termoregulátoru

## 8. Plynové kotle etážového topení

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů
- výměny membrán, těsnění
- opravy termopojistky
- uvedení nového spotřebiče do provozu
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
- dotlakování expanzních nádrží (tlakových)
- výměny napouštěcích ventilů
- výměny regulačních ventilů



Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny čerpadla
- výměny ohřívacího tělesa
- výměny hořáku
- výměny tlakových expanzních nádrží
- výměny el. panelů
- výměny termopojistek
- výměny výměníků užitkové vody
- výměny pojistek vody
- výměny termostatů
- výměny trojcestného ventilu

## 9. Kotel etážového topení na tuhá paliva

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny napouštěcího a vypustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub
- výměny přírub
- opravy a výměny odvodušňovacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- opravy dvírek
- výměny roštu
- výměny kouřových rour a jejich čištění
- utmelení kotle kolem dvírek a pláště
- vyčištění kotle od sazí a popele
- seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles

## 10. Infrazářiče

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny celého topného tělesa

Nájemce hradí opravy a ostatní výměny, jako například:

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu



### 11. Elektrická akumulční kamna

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostatů
- výměny pojistného a prostorového termostatu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny celého topného tělesa
- výměny nabíjecího termostatu

### 12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- drobné opravy příčlíd, dvířek, příp. výměny skel atd.
- výměny úchytek, kování, klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů (podle § 6)
- opravy ochranného rámu u dřezu
- nástřiky dřezu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny dřezu u kuchyňské linky
- výměny pracovní desky (stolu) u kuchyňské linky
- výměny dveří nebo celých křidel u kuchyňské linky

### 13. Sanitární zařízení

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku
- opravy a výměny dvířek u obezdění vany
- všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
- opravy odpadního a přepadního ventilu



- opravy baterie, sprchy
- výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
- opravy a výměna podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
- opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny klozetové nádrže
- výměny mušle
- výměny klozetové mísy

V případě vybavení bytu záchodem Combi, jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty, jejich případnou opravu hradí nájemce, ale výměnu hradí pronajímatel.

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 termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. To znamená, že v případě, že je byt vybaven dálkovým (ústředním) vytápěním nehradí nájemce ani výměnu regulačního ventilu či termostatické hlavice, za předpokladu, že mu pronajímatel neprokáže, že k poškození došlo vlivem jeho neodborného či nešetrného zacházení.

**K pátému odstavci § 5 nařízení vlády:**

**(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.**

Novela nařízení vlády provedená nařízením vlády č. 174/2009 Sb. přinesla dnem 1. ledna 2010 i změnu tohoto finančního limitu uvedeného právě v § 5 odstavci 5. Stanovená částka „300 Kč“ se nově nahrazuje částkou „500 Kč“. To však není jediná změna provedená v tomto odstavci. *NOVĚ 1000,- Kč*

Na konci odstavce 5 se ještě doplňuje věta „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.“

Finanční limit 300 Kč odpovídal indexu růstu cen prací a materiálů spojených s údržbou bytového fondu, ke kterému došlo v období od roku 1964 do přijetí nařízení vlády č. 258 v roce 1995. Finanční limit se uplatňuje pouze v těch případech, kdy jde o opravu nebo o výměnu součástí předmětů vnitřního vybavení bytu, které nelze zařadit do některé skupiny, uvedené v předchozích odstavcích 2 až 4. Mezi ně patří například zařízení pro udržování čerstvého vzduchu a regulace teploty a vlhkosti vzduchu v bytě, etážové topení na elektřinu, dálkové a ústřední vytápění, klozetová mísa, obložení stěn včetně dlaždic v koupelně, poštovní schránka. *1000,- Kč*

U kotlů etážového topení na elektřinu bude nájemce hradit pouze opravy, které nepřesáhnou (po účinnosti nařízení vlády č. 174/2009 Sb.) finanční limit 500 Kč. A stejně tak bude hradit nájemce opravy pouze do 500 Kč pokud se budou provádět opravy na přímotopných panelech.

Důležité přitom je, že pokud se provádí na určitém předmětu několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující (pro tento limit) součet všech nákladů na související opravy. Věcná souvislost a časová návaznost je dána povahou souvisejících opravářských úkonů, které je nutné současně provést, aby se odstranila závada ve funkci určitého předmětu. Pak se náklady na potřebné opravářské úkony sčítají. Provede-li se současně na tomtéž předmětu jiná oprava nebo



výměna drobné součásti, která již s odstraněním vzniklé závady přímo nesouvisí, pak se počítá samostatně a platí pro ni znovu stanovený finanční limit (při dvou prováděných opravách tedy 1000 Kč).

Nákladem se rozumí veškerý náklad na provedení opravy (výměny drobné součásti), tedy nejen cena náhradního dílu, ale i práce, doprava, montáž apod. V praxi je to cena účtovaná dodavatelem, který opravu provedl.

#### K šestému odstavci § 5 nařízení vlády:

**(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m<sup>2</sup> 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.**

Pojem ročního limitu v původním znění nařízení vlády č. 258/1995 Sb. však obsažen nebyl a proto bylo třeba nařízením vlády č. 174/2009 Sb. v § 5 doplnit další odstavec 6 a protože je roční limit vztažen k podlahové ploše, bylo třeba také definovat pro účely nařízení tento pojem. Definice je uvedena v následujícím odstavci 7.

Nařízení vlády stanoví, že součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m<sup>2</sup> 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. Nestanoví však, kdo je povinen sledovat tyto náklady ani jaký bude postup v případě, že součet nákladů za drobné opravy stanovenou částku 70 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu za kalendářní rok překročí. Vzhledem k tomu, že náklady na drobné opravy v bytě hradí nájemce (pokud nedošlo k jiné dohodě v nájemní smlouvě), lze dovodit, že také nájemce jediné může v průběhu kalendářního roku sledovat výši na ně vynaložených nákladů.

Lze také předpokládat, že v případě překročení ročního limitu se nájemce bytu obrátí na pronajímatele se žádostí o úhradu nákladů, o něž byl roční limit překročen. Jakým způsobem ani v jaké lhůtě však novela nařízení vlády nestanoví.

**K sedmému odstavci § 5 nařízení vlády:**

**(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.**

Jak bylo uvedeno v textu k předchozímu nově zařazenému šestému odstavci, vzhledem ke skutečnosti, že je roční limit vztažen k podlahové ploše, bylo třeba také definovat pro účely nařízení tento pojem. Definice je uvedena v následujícím znění: je to 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.

### 2.3. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu podle § 6 nařízení vlády

V § 6 nařízení vlády jsou definovány **náklady spojené s běžnou údržbou bytu** (k § 687 odst. 3 občanského zákoníku) takto:

**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 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.**

**Výklad k § 6 nařízení vlády:**

Kromě malování a čištění podlah i stěn, které byly uvedeny již ve vyhlášce č. 45/1964 Sb., jsou v § 6 nařízení vlády uvedeny i pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení bytu, zejména sporáků, kuchyňských linek a dalších předmětů. Patří sem také vnitřní nátěry (opravy nátěrů včetně obnovy) u dveří, oken, vestavěného nábytku aj.



Na rozdíl od drobných oprav a výměny drobných součástí podle § 5 odst. 2 a 3, kde je výčet taxativní, práce uvedené v § 6 nejsou vyjmenovány taxativně, ale příkladmo (srov. „zejména“). Rozhodující je, aby to byly práce spojené s udržováním a čištěním bytu, včetně jeho vybavení (nikoliv tedy opravy a výměny součástí).

Této podmínce vyhovují kromě vyjmenovaných prací také odhmyzování – deratizace, desinfekce a desinsekce bytů (jestliže se však tyto práce provádějí v celém domě včetně společných prostor i bytů, hradí je pronajímatel, pokud zdroj nečistoty a hmyzu není v bytech). Jedná se vlastně o režim úhrady, který byl uplatňován již podle předchozí právní úpravy obsažené ve vyhlášce č. 45/1964 Sb.

Za náklady spojené s běžnou údržbou bytů se dále považují veškeré úkony spojené s udržováním a čištěním podlah (drátkování, broušení a lakování dřevěných podlah včetně parket). Za tyto náklady se dále považují preventivní prohlídky předmětů vnitřního vybavení a jejich čištění. Do nákladů spojených s běžnou údržbou bytů, které hradí nájemce bytu, však nepatří pravidelné povinné revize domovních rozvodů elektřiny a plynu, které je podle příslušných předpisů povinen zajistit pronajímatel-vlastník domu. Problematice revizí se podrobněji věnuje II. aktualizované vydání publikace „Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení“, kterou vydalo nakladatelství Polygon.

Nájemce bytu podle této právní úpravy (§ 6 nařízení vlády) hradí také čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. V původním znění nařízení vlády č. 258/1995 Sb., který se provádí občanský zákoník bylo uvedeno ke stoupačce. Změna na „svislé rozvody“ byla provedena až nařízením vlády č. 174/2009 Sb., jež nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2010. Opravy prasklého potrubí například mezi dřezem a svislými rozvody ani následná oprava respektive vybourání a zazdění příčky nesplňuje charakteristiku drobné opravy ani udržovacích nákladů, které je nájemce bytu povinen hradit (bez ohledu na výši vynaložených nákladů).

Pokud jde o úhradu nákladů na vnitřní nátěry (dveří včetně vchodových do bytu, vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní atd.), je tato úhrada vždy věcí nájemce, i když jde o opravu nátěrů anebo jejich úplnou obnovu. Provádí-li se současně s vnitřními nátěry i vnější nátěry (například při opravě fasády u oken nebo při nátěrech ve společných





prostorách i vnější nátěr vstupních dveří do bytu), bude věcí dohody mezi pronajímatelem a nájemcem bytů, jakým procentem se budou podílet na celkové faktuře, kterou pronajímatel uhradí dodavateli prací. Pokud však k dohodě nedojde, bude v případě zdvojených oken a vchodových dveří hradit nájemce bytu jednu polovinu nákladů na nátěr oken i vchodových dveří, v případě špaletových oken bude nájemce bytu hradit tři čtvrtiny nákladů.

Čištění komínů je jednou ze služeb poskytovaných pronajímatelem s užíváním bytu a nájemci hradí skutečně vynaložené náklady (zpravidla podle pravidel, která byla obsažena ve zrušené vyhlášce Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovanou s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů).



### 3. ÚHRADA NÁKLADŮ NA VĚTŠÍ OPRAVY A NA VÝMĚNY PŘEDMĚTŮ VNITŘNÍHO VYBAVENÍ BYTU

#### 3.1. Kdy je nutné předmět vnitřního vybavení bytu vyměnit

Pokud není jiné dohody (rozumí se zpravidla v nájemní smlouvě), výměny celých předmětů vnitřního vybavení bytů hradí pronajímatel. Tuto povinnost má, jestliže se prokáže nutnost výměny, to znamená, že k obnově řádné funkce konkrétního předmětu vybavení bytu již není možná oprava ani výměna součásti anebo oprava by sice byla možná, ale byla by tak nákladná, že by její provedení bylo nevhodné. Totéž platí, jestliže jde o předmět, k němuž už nejsou náhradní díly (součásti); to je zejména u předmětů starších. Často je sporné, zda je skutečně nutná výměna celého předmětu. V některých případech by měl tuto otázku posoudit odborník nebo znalec, kterého určí soud, pokud dojde ke sporu, který samy obě strany neuzavřely. Pomocným kritériem přitom je doba životnosti, kterou se rozumí doba, po kterou může být předmět funkční (za předpokladu, že jsou na předmětu prováděny potřebné opravy).

Ukazatele životnosti konstrukčních prvků domů a bytů, popřípadě údaje o životnosti, které udává výrobce jsou ovšem pouze orientační; nemají povahu závazného právního předpisu. Jsou pomůckou zejména pro vlastníky domů pro plánování oprav a výměn. Jinak řečeno, samotné uplynutí doby životnosti nezákládá právní nárok nájemce na výměnu, pokud tento předmět je ještě funkční a naopak nájemce má právo na výměnu, jestliže se prohlídkou předmětu prokáže nutnost jeho výměny, i když ještě doba životnosti neuplynula. Rozhodující také je, zda předmět byl řádně užíván.

Pokud se prokáže, že potřeba výměny (nebo větší opravy) byla vyvolána poškozením nebo nesprávným užíváním nájemcem, tedy že nájemce způsobil škodu porušením své povinnosti řádně užívat byt a dbát příslušných pokynů o užívání, pak je povinen hradit veškeré náklady na opravu nebo výměnu předmětu vybavení bytu (odpovědnost za škodu způsobenou porušením povinnosti podle § 420 a násl. občanského zákoníku).