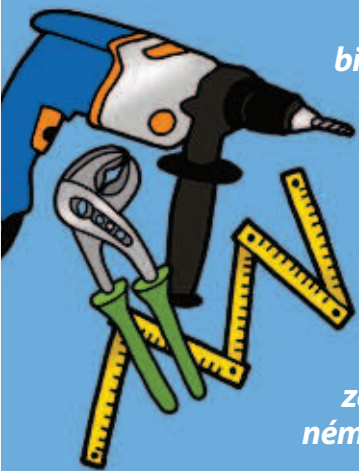




Byt je věcí opotřebitelnou, což znamená, že čím déle je užíván, tím více se jeho stav zhoršuje. Proto je s nájmem bytu spojena povinnost provádět opravy v bytě, pravidelnou údržbu a taktéž odstraňovat závady, které brání řádnému užívání bytu.

Zpravidla po delší době užívání je třeba provést také zásadní stavební úpravy, kterými je např. rekonstrukce bytového jádra nebo výměna oken.

Povinnosti nájemce

Ustanovení § 687 odst. 3 občanského zákoníku říká, že nájemce hradí drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. V praxi mohou často vznikat spory, pokud pronajímatel ani nájemce nevědí, že neurčité **právní pojmy** „opravy v bytě“ a „náklady spojené s běžnou údržbou bytu“ jsou vymezeny **v nařízení vlády č. 258/1995 Sb.**, kterým se provádí občanský zákoník.

Drobné opravy v bytě

Za drobné opravy v bytě se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele. Dále jsou drobné opravy v bytě vymezeny věcně nebo podle výše nákladů.

Věcné vymezení nalezneme v § 5 odst. 2 nařízení č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

Jedná se o:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- 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

- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku
- opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody

Dle § 5 odst. 3 nařízení se za drobné opravy dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících 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 plyná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v tomto odstavci.

Vymezení podle výše nákladů nalezneme v § 5 odst. 5 nařízení. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou 500 Kč. Pokud se na věci provádí více oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, pak je rozhodující součet nákladů na tyto související opravy.

Nájemce je před nadměrnými náklady na opravu chráněn tím, že součet nákladů na drobné opravy, včetně nákladů s opravou spojených, nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok.

Pro zjištění dalších relevantních informací si pečlivě přečtěte nařízení č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jedná se o pravidelné prohlídky a čištění sprch, umyvadel, van, sporáku, kuchyňských linek, vestavěných skříní a dalších předmětů, které jsou uvedeny v § 5 odst. 3 nařízení.

Vedle toho sem patří také malování, oprava omítek, tapetování, čištění podlah, obklady stěn, čištění zanesených odpadů a vnitřní nátěry.

Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Základní povinností pronajímatele je udržovat byt ve způsobilém stavu po celou dobu nájmu. Jedná se jak o způsobilost faktickou (např. funkčnost příslušenství bytu, estetická kvalita), tak o způsobilost právní (např. splnění požadavků pro byty stavených právními předpisy: vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a dalšími předpisy).



Pronajímatel je povinen odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu nebo závady, jimiž je výkon nájemcova práva vážně ohrožen. Jako příklad lze uvést funkční dodávky pitné vody, energii, fungující vytápění, odvod odpadních vod, funkční hygienická zařízení, samozřejmostí je hygienická nezávadnost (odstranění plísní nebo zatékání do bytu). Nájemce však musí splnit povinnost oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel nést. Taktéž musí umožnit jejich provedení. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, pak odpovídá za vzniklou škodu!

Jak lze postupovat v případě nesplnění povinnosti nájemcem nebo pronajímatelem?

Jestliže se nájemce nepostará o včasné provedení drobných oprav a běžné údržby bytu, pak má pronajímatel právo poté, co nájemce předem upozorní, učinit tak sám na vlastní náklady. Poté je oprávněn požadovat po nájemci úhradu nákladů. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli, že je potřeba provést v bytě opravy, které má odstranit pronajímatel. Taktéž musí umožnit jejich provedení. Pokud tuto povinnost nájemce nesplní, odpovídá za škodu, která tímto vznikla. Pokud pronajímatel po oznámení nesplní svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo ohrožující výkon nájemcova práva, pak má nájemce právo poté, co pronajímatele předem upozorní, závady odstranit v nezbytné míře. V takovém případě má právo požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.

Můžete se dohodnout i jinak!

Důležité je, že od výše uvedených zákonných ustanovení se můžete odchýlit. Můžete se třeba dohodnout, že veškeré opravy, výměny a odstranění závad provede na vlastní nákla-