

Běžná údržba v nájemním bytě

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,

dnes se zaměříme na pojmy „běžná údržba“ a „drobné opravy“ v bytě. S těmito pojmy se můžeme setkávat ve smlouvách o nájmu, při užívání bytů i v zákoně a médiích.

Pohlédneme-li na problematiku očima zákona, pak najdeme úpravu v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zde se v ust. § 2257 říká, že „*Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.*“

Uvedené pojmy byly užívány za „starého“ i za „nového“ občanského zákoníku. Zajímavostí však je, že výklad toho, co se pod nimi skrývá, nebyl konstantní.

Do 31. 12. 2013 platilo nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Následně od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2015 nebyla detailní úprava zakotvena, neboť občanský zákoník nařízení vlády zrušil. Situace byla napravena nyní, když od 1. 1. 2016 platí nové nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o *vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.*

Podívejme se nyní na již účinné a praktické definice toho, co tedy nájemce hradí a provádí na svůj náklad v pronajatém bytě.

Běžná údržba je „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 digestoří, dřezů, kuchyňských linek a dalších, kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.“

Drobné opravy pak jsou opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele.

Drobné opravy jsou dále vymezeny věcně zejména jako opravy podlah, prahů, krytin, opravy dveří, oken, klik, žaluzií, opravy vypínačů, vypínačů, zásuvek, klimatizace a centrálního vysavače, výměny ventilů u rozvodů plynu, opravy umyvadel, bidetů, vestavěných skříní, van, opravy kotlů a kamen na pevná paliva (nikoliv opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení), a obdobné. Tento výčet je příkladný s tím, že při posouzení je vhodné nahlédnout přímo do uvedeného nařízení vlády.

Jako drobné opravy jsou považovány také další nespécifikované opravy bytu a vybavení, které nepřesáhnou částku 1.000,- Kč na jednu opravu. Zde vidíme zřetelný rozdíl oproti původnímu nařízení vlády, které stanovovalo 500,- Kč.

Závěrem pak jsou drobné opravy limitovány finanční částkou, a to jako částka 100,- Kč/m² podlahové plochy bytu ročně. I zde je oproti původní úpravě zvýšení, když platila částka 70,- Kč/m².

Domnívám se, že je vhodné doplnit, že od zde uvedeného se můžeme ve smlouvě odchýlit. Zákon takovou změnu dovoluje však pouze ve prospěch nájemce. Je tedy přijatelné

sjednat nižší limity anebo zcela vyloučit podíl nájemce na opravách a údržbě. Nelze však naopak zakotvit podmínky pro nájemce horší, než stanoví zákon a nařízení vlády. Zákon tedy nájemce vůči pronajímateli chrání.

Pakliže budeme uzavírat nájemní či jinou smlouvu k užívání bytu, pak je vhodné zvážit tyto limity a také možnost své postavení jako nájemce ještě vylepšit a nákladů na opravy se zbavit. Je vhodné přihlídnout k výši nájemného, stavu bytu, osobním vztahům s pronajímatelem.

Naopak pronajímatelé bytů by se neměli pokoušet přenést na nájemce více nákladů, než stanoví zákon a nařízení vlády, neboť pak se vystavují riziku účinné právní obrany nájemce, když se k takovým zkracujícím ujednáním proti nájemci ve smlouvě nepřihlíží.



Mgr. Petr Sopuch

advokátní koncipient v AK Hubený

Tel.: 608 706 372

E-mail: info@akhubeny.cz

602 00 Brno, Běhounská 4/20