

## **Drobné opravy v bytech a náklady spojené s běžnou údržbou bytu**

Podle § 687 odst. 2 občanského zákoníku drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce.

**(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  
- např. opravy uvolněných dlaždic či parket, upevnění a výměny prahu, upevnění, náhrady podlahových lišt
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií  
- opravy, výměny dělicích příčlí a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří,  
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek včetně skleněných výplní zasklených lodžií a balkonů bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy,  
- tmelení oken a dveřních tabulek,  
- opravy a výměny části obložení okenních parapetů,  
- opravy a výměny kliky, olivy, štitku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezdveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejnic, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů,  
- výměny těsnění oken a dveří,  
- u rolet a žaluzií opravy a výměny navíjecího mechanismu, vyspravení plátna, výměny šňůry, opravy dřevěné svinovací rolety, opravy vyklápěcího zařízení žaluzie, spojení lišt, výměny plíšku, opravy zámků u nůžkových mříží nebo železných rolet, výměny per u železných rolet.
- c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků  
- 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  
- osvětlovacích těles, popř. výměny jejich jednotlivých součástí  
- telefonní šňůry, vložky mikrofonové a sluchátkové, seřízení domácího telefonu.
- d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt – hlavní uzávěr plynu a rozvody plynu v bytech jsou součástí domovní plynoinstalace a jejich opravy a výměny hradí pronajímatel
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku – netýká se výměny hlavního uzávěru vody pro byt, který je součástí vodoinstalace v domě
- f) opravy měřičů tepla a teplé vody – to se týká rovněž nákladů na přecejchování bytových vodoměrů na teplou vodu. Povinnost úhrady při výměně termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavice u radiátorů ústředního vytápění je na pronajímateli.

**(3)** Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, 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 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.

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

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

Drobné opravy, které hradí nájemce:

výměny plátů, ploten, vík ploten; výměny roštu; opravy, výměna táhla k roštu, popříp. roštového lože či rukojeti roštu; výměny a opravy šamotování; vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem; opravy, vymazání a vyhlazení topeniště; opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečicí trouby a držadel či rukojetí; provádění ochranných nátěrů; výměny a doplňování šroubků, nýtů apod. na kostře kamen a příslušenství; upevňování a opravy ochranných rámu; opravy, výměny popelníku; výměny kouřových rour a kolen; opravy a výměny regulátoru tahu; vymazání spár; výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen; výměny slídy; 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 pečicí trouby.

### **2. Sporáky elektrické**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

opravy a výměny plotýnek; výměny dvířek u pečicí trouby, výměna dna trouby; výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby; výměny topných spirál v troubě; výměny vařidlové desky; výměny držáku horního topného tělesa; výměna a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních součástí; opravy a výměny vypínačů elektrického proudu; opravy pečicí trouby; výměny přívodního kabelu; výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby; uvedení do provozu.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny pečicí 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 termopojistky; výměny termostatů trouby; výměny dvířek pečicí 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), redukci, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí; opravy pečicí trouby; výměny plechů, pekáčů, a roštu do pečicí trouby; pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům; výměny přívodu plynu; uvedení do provozu.

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

výměny pečicí trouby; výměny topných tyčí.

### **4. Elektrické a plynové vařiče**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů; opravy a výměny jednotlivých hořáků 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 ohřívače (karmy)**

Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:

uvedení do provozu; čištění spotřebičů a kouřovodů; výměny termočládku; 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 ohříváče a boilers**

Drobné opravy, které hradí nájemce:  
uvedení do provozu; výměny přívodní šňůry s vidlicí; výměny těsnění a signálního světla; výměny mikropínače, držáku, páky; opravy a výměny membrány; opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera; čištění; 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; opravy a výměny termočlánků; výměny přívodu zapalováčku; výměny hořáků 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. Kotle etážového topení na tuhá paliva**

Drobné opravy, které hradí nájemce:  
opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub; výměny přírub; opravy a výměny odvzdušňovacího ventilu; provádění ochranných nátěrů; opravy dvířek; výměny roštu; výměny kouřových rour a jejich čištění; utmelení kotle kolem dvířek 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 např.:  
výměny přívodní šňůry; opravy a výměny termostatu.

## **11. Elektrická akumulární 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 příčlív, dvířek, příp. výměny skel atd.; výměny úchytek, kování, klik; výměny zásuvek; opravy a obnovy nátěrů; 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 křídel 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 nástřiků 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 výměny 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 a poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety; opravy a výměny ochranných rámců 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.

(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 300,-- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

## **(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 (revize) a čištění předmětů vnitřního vybavení bytu, zejména sporáků, kuchyňských linek a dalších předmětů, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, vnitřní nátěry (opravy nátěrů včetně obnovy) u dveří, oken, vestavěného nábytku apod. a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce.

Této podmínce vyhovují 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).

Za náklady spojené s běžnou údržbou bytů se dále považují veškeré úkony spojené s udržováním a čištěním podlah (drátování, broušení a lakování dřevěných podlah včetně parket).

Za tyto náklady se dále považují preventivní prohlídky předmětů vnitřního vybavení a jejich čištění. Nepatří sem však pravidelné povinné elektro a plynorevize rozvodů, které je podle příslušných předpisů povinen zajistit pronajímatel – vlastník domu.

Opravy, které hradí nájemce bytu, si musí i sami zajistit, nebude je zajišťovat Městský úřad. Městský úřad přijímá pouze žádosti na opravy hrazené pronajímatelem.

Další informace můžete získat na úřední desce ve vestibulu Městského úřadu.