

Drobné opravy v bytech a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Pronajímatel má povinnost udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

Nájemce má povinnost provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Běžnou údržbou se rozumí udržování bytu ve funkčním stavu a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele.

PODLAHA A ZDI

Podlahy a zdi bez ohledu na druh provedení podlah a podlahových krytin, a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkonů, lodžii a teras, pokud ovšem patří výhradně k jednomu bytu.

Nájemce hradí

- malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin obkladů stěn
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah
- opravy podlahových krytin
- výměnu a upevnění prahů a podlahových lišt

Pronajímatel hradí

- celkovou výměnu podlahy nebo podlahové krytiny, pokud je opotřebena z důvodu dlouholetého a řádného užívání

OKNA A DVEŘE

Nájemce hradí

- opravy jednotlivých částí oken i celé křídlo, pokud není třeba celé okno vyměnit
- zasklení okna bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy
- opravy a výměnu dělicích příček a lišt oken u zasklených i dřevěných dveří
- opravy dveří a jejich součástí
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkonů
- tmelení oken a dveřních tabulek
- výměnu těsnění oken a dveří
- opravy a výměnu částí obložení a okenních parapetů
- opravy a výměnu kliky, olivy, štítka, tlačítka, nárazníků, mezidveřních spojů, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů
- výměnu a opravu žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu

Pronajímatel hradí

- výměnu celého okna
- venkovní nátěry oken
- výměnu celých dveří

KUCHYŇSKÉ LINKY, DŘEZY, VESTAVĚNÉ A PŘISTAVĚNÉ SKŘÍNĚ

Nájemce hradí

- opravy dvířek, příp. výměnu skel
- výměnu úchytek, kování, klik, výměna zásuvek
- opravy a obnovu nátěrů
- opravy ochranného rámu u dřezu, nástříky dřezu
- opravy kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů
- opravy odsavače par, digestoří

Pronajímatel hradí

- výměnu kuchyňské linky

ELEKTRICKÉ SPORÁKY

Nájemce hradí

- opravy a výměnu plotýnek
- výměnu dvířek u pečící trouby, dna trouby, topných spirál v troubě
- výměnu varné desky, knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a vypínačů elektrického proudu
- opravy pečící trouby, výměnu přívodního kabelu, plechů, pekáčů a roštů do pečící trouby
- uvedení do provozu

Pronajímatel hradí

- výměna sporáku, pokud je opotřeben z důvodu dlouholetého a řádného užívání

SANITÁRNÍ ZAŘÍZENÍ

Nájemce hradí

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

Pronajímatel hradí

- výměnu umyvadla, klozetové mísy, pokud nebyla poškozena nájemcem bytu

ELEKTRICKÉ KONCOVÉ ZAŘÍZENÍ A ROZVODNÉ ZAŘÍZENÍ

Nájemce hradí

- opravy a výměnu vypínačů všech druhů
- opravy a výměnu pojistek a jističů všeho druhu (včetně hlavního jističe pro byt)
- opravy a výměnu zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání. To platí i v případě, že jsou umístěny mimo byt pod uzavřením, neboť jsou součástí bytu a patří k jeho vybavení (to se týká i domácích telefonů), pokud slouží výhradně pro jediný byt
- opravy a výměnu mikrotefonní a sluchátkové vložky, telefonní šňůry, seřízení domácího telefonu
- opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace
- opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu v bytě
- opravy a výměnu osvětlovacích těles a jejich jednotlivých součástí

Pronajímatel hradí

- opravy elektroinstalace (bez ohledu na způsob instalace rozvodů v bytě), pokud nebyla poškozena nájemcem bytu
- opravy a výměnu zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu
- opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu

- opravy a výměnu zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání. To platí i v případě, že jsou umístěny mimo byt pod uzavřením, neboť jsou součástí bytu a patří k jeho vybavení (to se týká i domácích telefonů), pokud slouží pro všechny byty

ROZVODY VODY

Nájemce hradí

- opravy a výměnu uzavíracích armatur s výjimkou hlavního uzávěru pro byt
- opravy a výměnu sifonů

Pronajímatel hradí

- výměnu hlavního uzávěru vody pro byt, který je součástí domovní vodoinstalace
- opravy prasklého potrubí
- čištění odpadů v domě (od zanesené stoupačky do kanalizace)

MĚŘIČE

- jedná se o opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody v bytě, výměny a ověření vodoměrů.

Nájemce hradí

- opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii
- opravy a certifikace zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění
- opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody

Pronajímatel hradí

- výměnu termoregulačních ventilů, termostatických hlav u radiátorů ústředního vytápění a vodoměry.

TOPENÍ

Nájemce hradí

- opravy ovládacích termostátů ústředního vytápění

Pronajímatel hradí

- opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. V případě, že se nejedná o opravu, ale o výměnu těchto předmětů, kterou posoudí odborný pracovník

ODHMYZOVÁNÍ

Nájemce hradí

- deratizace, dezinfekce a dezinfekce bytů

Pronajímatel hradí

- práce, které se provádějí v celém domě včetně společných prostor i bytů, pokud zdroj nečistoty a hmyzu není v bytech

ROČNÍ LIMIT NÁKLADŮ

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v předchozích odstavcích v kalendářním roce částku rovnající se 150 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Orientační cena oprav v bytě o velikosti 32m² (1+kk) je 4 800 Kč a v bytě o velikosti 45m² (2+kk) je 6 750 Kč.

Podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, 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.

DROBNÉ OPRAVY PODLE VÝŠE NÁKLADŮ

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou výše uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 500 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

POSTUP PŘI ZÁVADÁCH

1. Nájemce nahlásí poruchu opraváři, kterého si sám zvolí
2. Opravář zjistí příčinu závady a domluví se s nájemcem na způsobu úhrady a řešení opravy.
3. V případě, že půjde o opravu či výměnu, kterou hradí pronajímatel, je nájemce povinen přímo odkázat vybraného opraváře na správce PSOZP před zahájením prací.

Tato příloha č. 1 Domovního řádu nabývá platnosti 1. 6. 2026

PhDr. David Malinkovič

ředitel Domova seniorů Břeclav, příspěvková organizace