

## KDO ZAPLATÍ OPRAVU?

**Bydlíme v pronajatém bytě a majitelka nechce platit žádné opravy a tvrdí, že je musíme hradit my. Jaké opravy platí ze zákona majitel a jaké nájemce? JAN DUŠEK, PRAHA**



**JUDR. PETR  
WÜNSCH**

AK Vejmelka &  
Wünsch

Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s jeho běžnou údržbou hradí nájemce. Z dikce zákona vyplývá, že vše, co nelze považovat za drobnou opravu či za náklad spojený s běžnou údržbou bytu, hradí pronajímatel. Pokud jde o drobné opravy, nařízení vlády za ně považuje 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. Jde například o opravy podlahových krytin, částí oken a dveří, výměny zámků, klik, vypínačů, zásuvek včetně výměny zásuvek rozvodů datových sítí a opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, opravy indikátorů vytápění a opravy bytových vodoměrů, vodovodních výtoků, digestoří, ohřívačů vody, van, umývadel, kuchyňských sporáků, pečících trub, kuchyňských linek apod. U zařízení pro vytápění je to oprava kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu a kotlů etážového topení. Nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují i opravy a výměny, jejichž náklad nepřesáhne 500 Kč. Pro uvedený limit je rozhodující součet nákladů, provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují. Součet nákladů vynaložených na provádění veškerých drobných oprav nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy za kalendářní rok.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, kterými jsou zejména prohlídky a čištění plynospotřebičů apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah a obkladů stěn.