Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ze dne 26. října 2015, účinnost od 1. ledna 2016 o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

§ 1
Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2
Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí 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 předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavic s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením. Výše nákladů spojená s běžnou údržbou bytu není omezena žádným finančním limitem.

§ 3
Drobné opravy bytu

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 nákladů.

§ 4
Drobné opravy podle věcného vymezení

Drobné opravy bytu podle věcného vymezení hradí nájemce vždy, bez ohledu na cenu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
Nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlah a podlahových krytin, a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónů.
Pokud je podlaha nebo podlahová krytina po dlouholetém užívání natolik opotřebena, že je nutná celková výměna, hradí ji pronajímatel.

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu
Nájemce hradí např.
- opravy, výměny dělících příčlí a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří,
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek,
- tmelení oken a dveřních tabulek,

- opravy a výměny částí obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štítku, zámků, vložek do zámků, klíčů,
- výměny těsnění oken a dveří.

c) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídících jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu
Jedná se např. o opravy a výměny:
- vypínačů všeho druhu,
- pojistek a jističů všeho druhu,
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu,
- osvětlovacích těles,
- telefonní šňůry,
- vložky mikrotelefonní a sluchátkové,
- seřízení domácího telefonu.

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt

e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku

f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty

g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení.

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenu g) a h).

Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel:

1. Sporáky elektrické
<u>Drobné opravy, které hradí nájemce:</u>
- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečící trouby, výměny dna trouby

- výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny vařidlové desky
- výměny držáku horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- opravy pečící trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- uvedení do provozu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:
- výměna pečící trouby

2. Sporáky plynové a kombinované

Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:
- 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 pečící trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodu
- výměny lišt
- výměny směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních, velkých)
- výměny a doplňování šroubků, nýtů, příchytek (kapiláry, pérových), redukcí, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodek od plynoměru ke spotřebičům
- výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:
- výměna pečící trouby
- výměna topných tyčí

3. Elektrické a plynové vařiče

Drobné opravy, které hradí nájemce:
- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku 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 přívodek od plynoměru až ke spotřebičům

Větší opravy, které hradí pronajímatel:
- výměny obou plotýnek nebo obou hořáků

4. Plynové průtokové ohřívače (karmy):

Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:
- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů
- výměny termočlánku
- 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 hořáků
- 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

5. Elektrické průtokové ohřívače a bojlery

Drobné opravy, které hradí nájemce:
- uvedení do provozu
- výměny přívodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikrospínače, 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

6. Plynová topidla

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezónou
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalováčku
- výměny hořáku 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 výměníku
- výměny plynových ventilů
- výměny kombinace
- výměny hořáku topidla
- výměny piezozapalovače
- výměny termoregulátoru

7. 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

8. 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

9. Elektrická akumulační 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

10. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně:
Drobné opravy, které hradí nájemce:
- drobné opravy příčlí, 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 u kuchyňské linky
- výměny dveří nebo celých křídel u kuchyňské linky

11. 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 nástřiku 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 s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- opravy a výměny ochranných rámů dřezů a výlevek

Větší opravy, které hradí pronajímatel:
- výměny klozetové nádrže
- výměny klozetové mísy

V případě vybavení bytu záchodem Combi jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty, jejichž případnou opravu hradí nájemce, ale výměnu hradí pronajímatel.

§ 5
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 uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 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.

§ 6
Roční limit nákladů

1) Přesáhne-li součet nákladů na drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m2 podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostor, 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, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.