

**Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ze dne 26. října 2015, ve znění nařízení vlády č. 493/2025 Sb., účinnost od 1. ledna 2026**  
**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) a h), kontrola funkčnosti termostatických hlav 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 balkonů.

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 dělicích příčlů 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 řídicích 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, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, 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 termostátů 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**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny plotýnek

- výměny dvířek u pečicí 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 pečicí trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- uvedení do provozu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměna pečicí 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 pečicí 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, 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 přívodek od plynoměru ke spotřebičům
- výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměna pečicí 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 bojler**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- výměny přívodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikropsínače, 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. Infrazáříče**

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 akumulční 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 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 u kuchyňské linky
- výměny dveří nebo celých křidel 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 rámců dřezů a výlevků

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 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.

## § 6

### **Roční limit nákladů**

1) Přesáhne-li součet nákladů na drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 150 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Náklady na dopravu se do nákladů na tyto opravy nezapočítávají a hradí je nájemce.

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, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.