

# 308/2015 Sb. NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 26. října 2015

## **o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu**

Vláda nařizuje k provedení zákona č. [89/2012 Sb., občanský zákoník](#):

### **§ 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 hlavíc** s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

### **§ 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**

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) **opravy jednotlivých částí dveří a oken 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,
- 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 satelitního 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,

- 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, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích 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 písmenech g) a h).

## § 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 1 000 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** za drobné opravy uvedené v [§ 4](#) a [5](#) v kalendářním roce částku rovnající se **100 Kč/m<sup>2</sup> 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 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.