

## Jak a kdo hradí opravy v bytě ?

Stávající úpravy vztahů nájemník, pronajímatel, vlastník, podnájemník, společenství vlastníků, bytové družstvo apod. a jejich vzájemné vztahy zejména v oblasti úhrady oprav v domě i bytě řeší tyto základní právní předpisy :

1. občanský zákoník
2. nařízení vlády č. 258/1995, kterým se provádí občanský zákoník
3. zákon č. 183/2006 Sb. / stavební zákon/
4. zákon č. 72/1994 Sb. – včetně novely z. 103/2000 Sb., č.451/2001 Sb.

Tyto citované právní normy mají různý dopad na jednotlivé formy vlastnictví domů a bytů a taktéž na pravidlo, čím se řídí úhrady oprav jednotlivých bytů.

### **1. Práva a povinnosti nájemníků a pronajímatelů bytů podle občanského zákoníku po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. – zejména z pohledu opravy a údržby bytů**

Občanský zákoník byl v této oblasti několikrát novelizován. Nejvýraznější úpravy byly provedeny zákonem č. 509/1991 Sb., zákonem č. 264/1992 Sb. a zákonem č. 264/1994 Sb. Počínaje 31.3.2006 nabyla účinnosti novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 107/2006 o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zaměříme-li se na práva a povinnosti pronajímatele a jednak nájemce bytu, které souvisejí s prováděním údržby, oprav a stavebních úprav v bytě, tak obecně platí ustanovení **občanského zákoníku, u bytových družstev stanov, u společenství vlastníků jednotek pak zákon č. 72/1994 Sb.**

#### **Přesto některé citace občanského zákoníku v platném znění :**

§ 685 – Zvláštní ustanovení o nájmu bytu

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to buď na dobu určitou nebo bez určení doby užívání.

U družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze a za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva.

Nájem bytu je chráněn a pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.

§ 687 – Práva a povinnosti z nájmu bytu

Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

V nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností.

Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní předpis.

Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva.

§ 691 – Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů.

§ 692 – Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad a požadovat od něj náhradu.

§ 695 – Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

## **2. Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb.**

Podle § 687 odst. 3 občanského zákoníku, ve znění zákon ač. 107/2006 Sb. a nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce. Právní úprava tedy dává přednost dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem bytu / u členů BD – stanov/. Pouze pokud k také dohodě nedojde, hradí nájemce bytu drobné opravy a běžnou údržbu. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu však občanský zákoník nedefinuje ale odkazuje na zvláštní předpis. Tím je v současné době nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku.

§ 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb.:

1. 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 nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny :
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
  - d) výměny uzavíracích kohoutů a rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
  - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - f) opravy měřičů tepla a teplé vody.
3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek

vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč. Provádí-li se na těžší věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

§ 6 – nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

### **3. Dohoda o finanční účasti nájemce bytu na větších opravách a výměnách předmětů vnitřního vybavení bytu**

Jak již bylo v předchozím výkladu uvedeno, občanský zákoník umožňuje, aby se pronajímatel s nájemcem bytu dohodl na tom, že finanční účast nájemce bude jiná než stanoví nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

Ke sjednávání takových dohod je třeba, aby dohoda měla písemnou formu.

Spíše výjimkou jsou případy, kdy pronajímatel hradí veškeré opravy včetně drobných oprav a běžné údržby bytu.

### **4. Úhrady oprav v privatizovaných bytech, které užívají jejich vlastníci**

Způsob úhrady nákladů na opravy v privatizovaných bytech, které užívají jejich vlastníci, je určen zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon a vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je tito vlastníci také koupili.

Základním právem každého vlastníka jednotky je podílet se na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu za předpokladu, že nebylo mezi vlastníky jednotek dohodnuto něco jiného.

Povinností každého vlastníka jednotky je přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. K tomu účelu jsou vlastníci jednotek povinni skládat předem určené finanční prostředky jako zálohy, a to na jeden rok dopředu, aby byly kryty předpokládané náklady. Novelou zákona, provedenou zákonem č. 451/2001 Sb., došlo k doplnění ustanovení v tom smyslu, že se jedná i o předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech.

Zákon tedy stanoví, že vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud dohoda neurčuje jinak. Zákon tedy umožňuje, aby si v rámci smluvní volnosti vlastníci jednotek ujednali, že se budou podílet na úhradě nákladů spojených se správou domu a pozemku jiným podílem. Tato dohoda je právní úkon, který musí být všemi stranami ( všemi

vlastníky jednotek) odsouhlasen. Nejedná se o situaci, kdy lze o záležitosti rozhodovat hlasováním na jednání shromáždění vlastníků jednotek.

Novela provedená zákonem č. 103/2000 Sb., doplnila hmotně právní základ pro uspokojení pohledávek z povinnosti vlastníka jednotky odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.

Společenství vlastníků jednotek je oprávněno vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona. Jde o následující povinnosti vlastníků jednotek uložené jim zákonem :

- úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek,
- povinnost umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek,
- povinností umožnit instalaci zařízení pro měření tepla a teplé vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- neprovádět takové úpravy jednotky, jimiž by vlastník ohrožovat výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek,
- úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek
- povinností přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku – skládat předem určené finanční prostředky jako zálohu.

Podrobnější úpravu práv a povinností člena společenství mohou obsahovat stanovy, které si společenství schválí.

Výše citovaná pravidla řeší účast nájemníků, uživatelů a vlastníků na drobných opravách v bytech.

**Zvláštní kategorií oprav jsou havarijní opravy, které se musí řešit okamžitě a bez ohledu na momentální otázky financování.**

Níže specifikovaný seznam havarijních oprav je pouze orientační, který si vyžaduje okamžitý a neodkladný příjezd havarijní služby. Jeho úkolem je částečně zamezit plýtvání prostředků fondu oprav na opravy, které nemusejí být považovány za havarijní.

**Za havárii považujte vždy :**

- poruchy na plynových zařízeních, kde hrozí, resp. již dochází k úniku plynu nebo náznaku úniku plynu, tzn. průtokové ohřívače vody /karmy/, kotle, plyn. sporáky, ostatní plynové vařiče,
- poruchy na elektrických zařízeních, kde hrozí poranění proudem / elektrická akumulární kamna, odkryté rozvody, viditelně porušené rozvody a rozvodné a pojistkové skříně/ apod.,

- úniky vody, kde hrozí k poškození zařízení bytu, domu – prasklé rozvody vody a kanalizační odtoky, značné úniky vody u sanitární techniky, kde hrozí průsaky do části domu a ostatních bytů, popř. elektrorozvodů apod., poruchy kanalizací, tzn. ucpané hlavní a ostatní odtoky,
- úniky spalin kotlů etážového topení a úniky z ostatních kouřovodů,
- poruchy topení / uniky páry a vody z radiátorů a čerpadel/, nefungující topení,
- v zimním období neodvratně poškozena okna, vstupy /poškozená kování bránící pevnému uzavření oken a dveří/, rozbité výplně dveří, kde hrozí poranění osob apod.,
- opravy, kde dochází k viditelným poruchám statiky, popř. stavebních konstrukcí bytu /viditelné opadávání omítky a části např. balkonů, uvolněné zárubně dveří, uvolněná zábradlí na balkonech a lodžích, uvolněné části atiky a střešních krytin
- vyprošťování uvízlých osob ve výtahu,,
- poškození střechy, kdy hrozí zatékání do jednotlivých bytů, popř. uvolnění části střešních konstrukcí, oplechování, uvolněné krytiny, uvolněné části atiky apod.

**Co rozhodně za havarijní opravu nepovažovat, i když je na předmětech výše zmiňovaných:**

- drobné opravy na plynových spotřebičích / mazání kohoutů, výměny trysek, seřízení plyn.trub, výměna jednotlivých hořáků, výměny a opravy vařidlových mřížek apod, ochranné nátěry, výměny a opravy krytů apod.
- výměny a opravy jednotlivých plotýnek el.sporáků, výměny signálního světla u sporáku, výměny žárovek a vadných ale zakrytých vypínačů, výměna pojistek, výměna termostatů, prasklých plastových dílů spotřebičů a vypínačů apod.
- malé uniky vody – kapající uzavřené ventily, drobné opravy splachovačů, netěsnosti kuchyňských dřezů, výměny a opravy různých úchytek apod.
- nátěry a předsezonní čištění komínů a průduchů
- zatuhlé ventily radiátorů a drobné netěsnosti ventilů, odvzdušňování topení
- opravy a zasklívání drobných prasklin oken a ostatních výplní, drobné opravy kování a netěsnosti, seřizování dveří a oken, seřizování automatických mechanismů Brano apod.
- opravy trvalých drobných statických závad, tzn. jemných prasklin omítek v panelových zástavbách, drobné mapové praskliny atik apod.
- další drobné opravy – uvolněné podlahové krytiny, netěsnosti dveří a oken, uvolněné obklady, parapety, uvolněná osvětlovací tělesa, opravy dvířek u obezděných van, opravy uvolněných umyvadel apod.