

Dobrý den ještě jednou,
prosím o zkonzultování dotazu dalšího našeho klienta:

Klientka bydlí v pronájmu, s majitelem bytu má sepsanou nájemní smlouvu. Od počátku v bytě nefunguje kombinovaný sporák. Tato závada není zapsána v žádném předávacím protokolu, ale klientka také nepodepsala nic ve smyslu, že byt přebírá v bezvadném stavu. **Klientka se ptá, zda má majitel bytu povinnost sporák opravit?**

Děkuji Vám za zodpovězení.

K. Kosmáková, OP Třebíč

Odesláno : út 30.8.2011 8:46

ÚPLNÉ ZNĚNÍ NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, jak vyplývá ze změn provedených nařízením vlády č. 174/2009 Sb.
Vláda nařizuje k provedení občanského zákoníku:

§ 5

Drobné opravy bytu (k § 687 odst. 3)

(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 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, d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích 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

součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

(7) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, 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.

§ 6

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu (k § 687 odst. 3)

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 svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

§ 687

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

(2) 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.

(3) 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 právní předpis.

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

Vážená paní Kosmáková,

opět Vás srdečně zdravím a zasílám odpověď na Váš další dotaz z dnešního dne. Vztah mezi nájemcem a pronajímatelem ve věcech oprav a běžné údržby bytu a jejich úhrady je upraven v ustanovení § 687 odst. 3 o. z. a je zde uvedeno, že 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 právní předpis. Tímto zvláštním právním předpisem je nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, jak vyplývá ze změn provedených nařízením vlády č. 174/2009 Sb. a které Vám zasílám pro další potřebu, neboť jsem přesvědčen, že další dotazy jistě v tomto ohledu budou následovat.

**Nařízení vlády č. 258/1995 Sb.,
kterým se provádí občanský zákoník**

Ve znění:

nařízení vlády č. 174/2009 Sb. (účinnost od 1. ledna 2010).

Vláda nařizuje k provedení občanského zákoníku:

§ 1 Odpovědnost za škodu způsobenou na vnesených nebo odložených věcech (k § 434 odst. 1)

Za klenoty, peníze a jiné cennosti se odpovídá jen do výše 5000 Kč.

§ 2 Průměrný výdělek (k § 445, 446, § 447 odst. 1 a § 448 odst. 2)

(1) Průměrným výdělkem se rozumí průměrný výdělek zjišťovaný podle zvláštního zákona¹⁾ pro pracovněprávní účely.

(2) Nelze-li průměrný výdělek určit podle odstavce 1, vychází se při jeho určení z okolností jednotlivého případu, zejména z daňového přiznání.

§ 3 Přiměřené náklady spojené s pohřbem (k § 449 odst. 2)

Přiměřené náklady spojené s pohřbem se určí podle pracovněprávních předpisů o odpovědnosti za škodu při pracovních úrazech a nemocech z povolání; to platí i o výši náhrady nákladů na zřízení pomníku nebo desky.²⁾

§ 4 Věc větší hodnoty (k § 656 odst. 2)

Věcí větší hodnoty je věc, jejíž cena ke dni uzavření smlouvy o opravě nebo úpravě věci přesahuje částku 3000 Kč.

§ 5 Drobné opravy bytu (k § 687 odst. 3 ~~2~~) (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

(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 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, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,** (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

d) výměny uzavíracích ~~ventilů kohoutů~~ (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.) u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) **opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody. opravy měřičů tepla a teplé vody.** (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích 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 plyná 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 součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku **500 Kč 300 Kč** (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.). Provádí-li se na těžké 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.** (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

(6) **Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.** (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

(7) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, 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. (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

§ 6 Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

(k § 687 odst. 3 2) (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

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, obkladůstěn, čištění zanesených odpadů až ke **svislým rozvodům stoupačce** a vnitřní nátěry. (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

§ 7

Zrušuje se vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, ve znění vyhlášky č. 32/1965 Sb., vyhlášky č. 183/1982 Sb. a nařízení vlády č. 142/1994 Sb.

§ 8

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

Předseda vlády:
Doc. Ing. Klaus CSc. v. r.

Ministr spravedlnosti:
JUDr. Novák v. r.

Ministr hospodářství:
Doc. Ing. Dyba CSc. v. r.

Vážená paní Kosmáková, přeji příjemný a klidný večer.

S úctou

JUDr. Karel Jareš
právník Asociace OP