

Vymalovat pronajatý byt na růžovo se smí. Vracet ho tak už je horší

Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy nese nájemce, ty větší už leží na pronajímateli. Leccos je možné domluvit speciální dohodou ve smlouvě.

–TEXT– Adéla Nekvasilová –FOTO– Shutterstock

Podpis smlouvy o nájmu bytových prostor patří v běžném životě mezi nejčastější právní akty. Většina nájemníků sice rozumí svým právům a povinnostem, které jim ze smlouvy vyplývají, občas však mohou vznikat neshody ohledně toho, kdo nese náklady na takzvanou běžnou údržbu nebo drobné opravy. Mnozí z nich mnohdy ani netuší, co přesně tyto vágně pojaté termíny znamenají.

Odpovědnost za běžnou údržbu a drobné opravy leží na bedrech nájemce. „Představit si pod tím můžeme zejména pravidelný úklid, čištění a udržování spotřebičů, kontrolu funkčnosti termostatických hlavice, malování a opravování omítek, kontrolu a údržbu vodovodních baterií i vodovodních výtoků nebo také opravy dveří a oken, žaluzií, klik a podobně,“ vysvětluje advokát Ondřej Preuss, zakladatel služby DostupnyAdvokat.cz. Zahrnuje sem vlastně všechny opravy, u nichž náklady nepřekračují částku tisíc korun.

Pokud však součet drobných nákladů tuto částku přesáhne, již se další opravy nepovažují za drobné a měl by je zaplatit pronajímatel. V tom se orientovat už tak snadné není, jak ukazuje rozklad Terezy Loukové a Jindry Pozniakové z advokátní kanceláře bpv Braun Partners: „Pro představu to znamená, že při rozloze bytu 50 m² by součet veškerých nákladů na opravu jeho zařízení či vybavení neměl za kalendářní rok přesáhnout částku 5000 korun. Veškeré náklady nad tuto částku, která v praxi často veškeré nutné drobné opravy a výměny nepokryje, hradí pronajímatel.“

Pravidla pro běžnou údržbu a opravy stanovuje nařízení vlády. Avšak pronajímatel a nájemník mohou společně ve smlouvě nastavit jiná. Je to ale možné pouze v případě,

že je to ku prospěchu nájemci. „Odchýlit se od zákona či nařízení si lze představit například v tom smyslu, že veškeré kliky v bytě bude opravovat majitel, například proto, že jsou historické a opravují se specifickým postupem, ačkoliv by to teoreticky spadalo do drobných oprav náležejících nájemci,“ říká Preuss.

Podmínka „ku prospěchu nájemci“ tedy znamená, že není možné po něm požadovat, aby v bytě hradil veškeré opravy. „V takovém případě by se to totiž dalo považovat za takové odchýlení se od zákona, které odporuje dobrým mravům,“ poukazuje advokát na to, že český zákon výslovně nájemníka chrání.

V nájemním vztahu se často vyskytuje otázka, zda je v bytě možné malovat, tapetovat či jinak upravovat či zdobit stěny. Pokud pronajímatel odevzdává nájemci byt nově vymalovaný, může požadovat, aby nájemce po vystěhování zajistil totéž. „Nařízení řadí malování včetně oprav omítek a tapetování do běžné údržby. Pro obě strany je žádoucí, aby si ve smlouvě vymezily, zda byl byt před předáním vymalován, či nikoliv, popřípadě jakou barvou, a to tak, aby se předešlo sporům při skončení nájmu,“ uvádí Adam Tietz z advokátní kanceláře FORLEX.

Do tisíce korun je oprava drobná a hradí ji nájemce bytu. Komplikace a spory mohou nastat, když je jich víc a náklady se nasčítají. Pomoc tu je – pravidla pro drobnou údržbu stanoví nařízení vlády.



Upravit si stěny pronajatého bytu oblíbenými barvami může zpříjemnit život. Při vystěhování s tím naopak mohou být potíže, když chce majitel stěny bílé.

Obecně má nájemce povinnost vracet byt v původním stavu, v jakém ho převzal. Pokud to bylo s bílými zdmi a on si je vymaloval jinou barvou, musí počítat s tím, že jim spíš bude vracet původní podobu. Jedině když na tom pronajímatel výslovně netrvá, mohou stěny zůstat tak. Záleží ale na jejich stavu. „Po krátkodobém nájmu trvajícím třeba několik měsíců, když se stav zdí nijak nezhoršil, není vymalování bytu nezbytné. Jestli ovšem děti nájemce stihly postříkat zdi kečupem a vodovkami, pak se situace mění,“ dodává Preuss.

Při několikaletém nájmu naopak téměř nelze předpokládat, že by se každodenní užívání bytu na stavu zdí neprojevalo. Požadavek, aby byl byt na konci smlouvy nově vymalován, se považuje za oprávněný. „Malování lze navíc považovat za běžnou součást údržby bytu,“ říká Preuss.

Moderní byty a apartmány jsou vybaveny různými technickými vymoženostmi. Jednou z nich může být i rekuperace. Ne každý nájemce je však chce využívat, proto vyvstává otázka, zda je vůbec možné tuto techniku nechat po dobu nájmu vypnutou. „Pokud nájemci užívání rekuperace nevyhovuje, není dle mého názoru povinen ji užívat. Nájemce však v tomto případě musí myslet na to,

Požadavek, aby byl byt na konci nájemní smlouvy nově vymalován, se považuje za oprávněný. Když nájem trvá jen několik měsíců a stav zdí se nezhoršil, nutné to není.

že neužívání technického zařízení může vést ke škodám na majetku pronajímatele,“ varuje Tietz. Doporučuje vyřešit tuto otázku ve chvíli, kdy může být mezi stranami sporná, tedy například když se nájemce rozhodne, že zařízení užívat nechce.

„Jediný případ, kdy by nájemci automaticky vznikala povinnost zařízení užívat, by byla situace, kdy by se zařízení neužíváním znehodnotilo. Nájemce by tedy měl od pronajímatele zjistit, zda neužívání příslušného vybavení nemůže způsobit jeho poškození. Odpovědnost by pak s největší pravděpodobností ležela na straně nájemce,“ uzavírají Louková a Pozniaková. ■