

BĚŽNÁ ÚDRŽBA A DROBNÉ OPRAVY PRONAJÍMANÉHO BYTU

● ***Pronajímáme si byt v Praze a v poslední době jsme v něm museli zařizovat velké množství menších oprav, ohledně kterých máme spory s pronajímatelem bytu. Vlastník bytu, který nám byt pronajímá, totiž trvá na tom, že všechny tyto malé opravy (mj. jsme například museli nechat opravit několik dveří v bytě nebo vyměnit součástky vybavení kuchyně a koupelny) máme hradit my, jakožto nájemce. Má pronajímátel pravdu v tom, že musíme všechny takové opravy hradit? V nájemní smlouvě o tom nic psáno není.***

V rámci této otázky je nejprve nutné rozlišit pojem drobných úprav a běžné údržby bytu. Oba jsou přesné pojmy, se kterými zákon pracuje, a jsou do podrobností definovány. Jednotlivé pojmy, co vše do nich spadá, a z nich vyplývající práva a povinnosti účastníků upravuje zejména nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26. října 2015. Vždy je však dobré přímo upravit povinnosti v rámci nájemní smlouvy v závislosti na vybavě a stavu dané nemovitosti. Nájemci (a někdy i pronajímátele) leckdy o svých právech a povinnostech nevědí, což později často vede ke zbytečným sporům. Ideální je tedy vše vyjasnit již ve smlouvě a možným budoucím komplikacím tímto předejít.

Běžná údržba bytu je ve výše uvedeném nařízení vlády vymezena jako udržování a čištění bytu, včetně jeho zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání bytu. Tento pojem tedy zahrnuje mj. malování, tapetování, čištění podlah, kontrolu funkčnosti hlásiče kouře nebo pravidelné prohlídky a čištění většiny vybavení koupelen a kuchyní (např. sprch, van, umyvadel, dřezů, vaříčů, kuchyňských linek, vestavěných skříní).

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jejího vnitřního vybavení, které je součástí bytu a vlastní je pronajímátel. Do tohoto pojmu tedy spadají opravy např. dveří a oken, elektronických koncových a rozvodných zařízení (zásuvek, vypínačů, zdrojů světla, klimatizace) nebo sprch, umyvadel či van. U některých předmětů se do drobných oprav zahrnují také výměny jejich drobných součástí (např. právě u sprch, van a umyvadel, kuchyňských sporáků, pečících trub nebo kamen). Již se za ně však nepovažují opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení. Opravy a výměny

součástí vybavení, které v nařízení není uvedeno, se také za „drobné“ považují, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne 1000 Kč. Pokud se na jedné věci provádí v krátkém časovém úseku více různých oprav, je pro tuto otázku rozhodující součet nákladů za ně.

Jednou z otázek, která v praxi často způsobuje problémy, je kontrola vodovodních výtoků, uzavíracích armatur na rozvodech vody a přívodových hadiček. Tato otázka byla již několikrát řešena i Nejvyšším soudem. Obecně přijímaným závěrem je, že povinnost zajistit údržbu a opravu těchto drobných zařízení má nájemce. V případě vzniku škody způsobené těmito zařízeními ji tedy nahrazuje nájemce, a to i v případě, že dojde k vytopení dalšího spodního bytu z bytu horního. Z důvodu, že si povinnosti provádět tyto kontroly nájemci častou nejsou vědomi, doporučujeme je na ni i na jejich odpovědnost za případné vzniklé škody upozornit, a to nejlépe přímo v uzavírané nájemní smlouvě. Také doporučuji vždy ve smlouvě zakotvit, že si nájemce sjedná pojištění domácnosti, které by podobné případné škody pokrylo.

Obecně má povinnost provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu nájemce. Roční limit nákladů nájemce za drobné opravy je však v příslušném nařízení vlády stanoven na 100 Kč/m² za kalendářní rok – pokud tedy součet drobných nákladů tuto částku přesáhne, již se další opravy nepovažují za „drobné“. Veškeré náklady nad tuto částku – která v praxi často veškeré nutné drobné opravy a výměny nepokryje – již hradí pronajímátel.

V návaznosti na výše uvedené tedy pronajímátel má do jisté úrovně pravdu, zdaleka však ne ve všem. Základní drobné opravy a běžnou údržbu má opravdu povinnost hradit a provádět nájemce. Jak jste však uváděla ve vašem dotazu, pokud bylo nutné provádět a hradit více oprav (zejména, pokud se jednalo o opravy stejné věci) a součet nákladů za tyto opravy přesáhl výše uvedené limity, povinnost je uhradit má již pronajímátel.

Je možné, že ve vaší nájemní smlouvě byla sjednána jiná úprava hrazení nákladů za drobné úpravy a běžnou údržbu bytu, např. v ní může být uvedena jiná částka pro součet nákladů, od které již takové náklady hradí pronajímátel. V rámci ochrany slabší smluvní strany občanský zákoník však stanovuje, že

pokud nájemní smlouva zkracuje nájemcova zaručená práva odchýlením od zákonných úprav nebo mu ukládá nepřiměřené povinnosti, k takovým ujednáním ve smlouvě se nepřihlíží. Odchýlit se od této úpravy tedy nájemce s pronajímatelem teoreticky mohou, ale v případě, kdy mezi stranami vznikne ohledně daného ujednání spor a nájemce se dovolá svých práv, bude mít úspěch. I pokud byste si tedy ve smlouvě ujednali jiné podmínky, pokud jsou pro nájemce méně příznivé než zákonná úprava, pronajímátel se smlouvou dovolávat nemůže.

Poslední spornou otázkou, na kterou bych v návaznosti na otázku ráda upozornila, je povinnost pravidelné kontroly a servisu vybavení bytu, které jsou často např. požadovány zákonem či výrobcem. Pro účely této otázky je nutné rozlišit pojmy servisu a revize. Zajistit a uhradit revize plynových kotlů je povinností pronajímatele. Revize provádí revizní technik zpravidla u uvedení kotle do provozu, kdy se jedná o kontrolu správného připojení a případného úniku plynu. Právnícké osoby mají dále povinnost zajistit revizi plynového kotle alespoň jednou za tři roky a servis alespoň jednou ročně, fyzickým osobám však obdobná povinnost ukládána není. S ohledem na možná rizika však nelze než doporučit dodržovat tyto lhůty i u fyzických osob. Servisní prohlídky provádí pravidelně servisní technik a spočívají v kontrole řádného fungování kotle a jeho údržbě. Tyto kontroly a údržbu (tedy čištění, seřizování apod.) je povinen hradit i zajistit nájemce.

Provozování a čištění komínů spadá dle zákona č. 67/2013 Sb. do pojmu služeb zajišťovaných pronajímatelem. Zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímátel, platí nájemce společně s nájemným. Obdobně jako u plynových kotlů se zde rozlišují revize a servis, kdy provozování a čištění se považuje za servis a hradí jej tedy nájemce (zajišťuje je však pronajímátel). Za revize nese plnou odpovědnost pronajímátel. Tyto kontroly a čištění je nutné provádět obecně minimálně jednou ročně, nicméně četnost se odvíjí od druhu používaného paliva.

Veškeré podobné sporné otázky a povinnosti nájemce doporučuji upravit v nájemní smlouvě, už jen proto, aby o nich nájemce věděl. U takových úprav je vždy nutné myslet na zákonnou úpravu a na výše uvedený zákaz smluvních ujednání, která zhoršují pozici nájemce nebo mu ukládají nepřiměřené povinnosti. ■

Tereza Louková,
bpv BRAUN PARTNERS