

Zásady pro údržbu bytu

Výňatek z nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Z nařízení vlády o vymezení pojmů 'běžná údržba' a 'drobné opravy' související s užíváním bytu pro vás vybíráme následující důležité části, které se vztahují na váš podnájem.

i. 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 sekci iii. písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

ii. 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.

iii. 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, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

iv. 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 sekci iii., 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.

V případě dotazů ohledně běžné údržby a drobných oprav v bytě se prosím obraťte na naši podporu:

✉ podpora@idealniinajemce.cz
☎ +420 222 70 30 30

Naši linku můžete kontaktovat od pondělí do pátku mezi 8h a 17h. V urgentních případech nás kontaktujte i mimo pracovní dobu.

Předměty pravidelné údržby



Výlevky
a dřez



Ohřivač, baterie
a splachovač



Sprcha
a vana



Kuchyňská
linka



Nábytek a
vestavěné skříně



Podlahy, krytiny
a stěny

Apartment Maintenance Rules

Excerpt from Government Decree No. 308/2015 Sb.

This Czech Government Decree defines the terms 'ordinary maintenance' and 'minor repairs' with respect to how an apartment is used. Below is a list of sections related to your sublease.

i. Ordinary maintenance of the apartment

Ordinary maintenance (OM) is a set of usual maintenance and cleaning tasks that must be performed to maintain and clean the apartment including its equipment and furnishings. OM includes, without limitation, painting the walls; repairing the plasterwork; wallpapering; cleaning the flooring, floor covering and wall cladding; and clearing the clogged and partially clogged waste pipes all the way to the vertical riser pipes. Additionally, OM includes keeping the equipment in the apartment functional; inspecting and cleaning the items identified in Sec. iii. (g) below; checking if the electronically controlled thermostatic radiator valves are functional; making sure the gas detector is functional and, if necessary, replacing its power supply unit; inspecting and maintaining the electronically controlled water faucets.

ii. Minor apartment repairs

Minor repairs are repairs of the apartment and its equipment (if such equipment is located inside the apartment, constitutes a part of the apartment, and is owned by the landlord) identified in Sec. iii. below as well as repairs whose costs do not exceed the limits stipulated in Sec. iv. below.

iii. Types of minor repairs

The following activities are, due to their nature and purpose, considered to be minor repairs:

- a) repairs of any of the upper layers of the floors; repairs of floor coverings; threshold and baseboard replacement;
- b) repairs of door and window parts, door and window fittings and door handles; apartment door lock replacement (whether the lock is mechanical or electronic); repairs of the fittings and handles as well as the blinds and shades in those windows that extend to the inside of the apartment;
- c) repairs and replacement of the terminal equipment and distribution devices including, without limitation, the switches, sockets, circuit breakers, doorbells, home telephones, data network distribution sockets, receivers of television signal (digital as well as analog); replacement of light bulbs in the light fixtures; repairs of satellite TV signal receivers, repairs of audiovisual devices that open the apartment building entrance door(s); repairs of control units and switches operating the air-conditioning, ventilation, and central vacuum cleaner; repairs of the electronic security systems and automatic motion detectors;
- d) replacement of the gas shutoff valves excluding the main gas shutoff valve for the apartment;

e) repairs and replacement of the water shutoff valves excluding the main water shutoff valve for the apartment; the trap and grease trap replacement;

f) repairs and certification of the apartment meters (in compliance with Czech Act No. 505 on Metrology) and/or the devices that distribute heating costs; repairs and certification of the apartment hot and cold water meters; repairs of fire and smoke detectors; repairs of the room temperature regulators (if the heating system allows users to regulate the room temperature independently);

g) repairs of the spouts, odour traps, extractor fans, cooker hoods, mixing faucets, showers, water heaters, bidets, washbasins, bathtubs, sinks, drains, flushers, cookers, ovens, stoves, infrared heaters, kitchen counters and cupboards, built-in cupboards, and cupboards built additionally;

h) repairs of solid fuel, gas, and electric stoves; repairs of stove pipes, single-storey heating system boilers that use electricity, liquid, and solid fuel, boiler pipes, shutoff and regulating valves, and single-storey heating system controlling thermostats; however, repairs of neither radiators nor central heating pipes are considered minor repairs.

i) replacement of the small components of the objects listed in h) and g) above.

iv. Minor repairs as defined by cost

Repairs of the apartment and its equipment not specifically listed in Sec. iii. above, as well as replacement of the objects or their components not mentioned in Sec. iii. above are also considered minor repairs, provided the costs of a single repair do not exceed CZK 1,000. If a single object needs multiple successive repairs that are related, the total sum of the costs of such successive repairs is considered.

If you have any questions regarding ordinary maintenance or minor repairs in the apartment, please contact our Support:

✉ support@idealni najemce.cz
☎ +420 222 70 30 30

You can reach us Monday to Friday, between 8 am and 5 pm.
In case of emergency, please contact Support at any time.

Objects of regular maintenance



Drains and sink



Heater, faucet and flusher



Shower and bathtub



Kitchen counter and cupboards



Furniture and built-in cupboards



Walls, floors and floor coverings

We are *Ideální nájemce.cz*