Kdo hradí opravy v bytě

§ *Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.*

Co hradí nájemce

"Nájemce provádí a platí běžnou údržbu a drobné opravy, které souvisejí s užíváním bytu."

- Opravy podlah, výměny prahů a lišt.
- Opravy oken a dveří, jejich součástí, kování, klik, rolet a žaluzií.
- Opravy a výměny elektrických koncových zařízení, jako jsou vypínače, zásuvky a světla.
- Opravy umyvadel, van, výlevek, dřezů, sporáků.
- Malování, vnitřní nátěry, čištění odpadů, čištění spotřebičů a podlah.
- Další nespecifikované opravy, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne 1000 Kč.

Maximum
Součet nákladů za drobné opravy nesmí přesáhnout 100 Kč za metr čtvereční podlahové plochy bytu za kalendářní rok.

Např. v bytě 2+kk, který má 50 m², je roční rozpočet na opravy nájemníkem 5 000 Kč.

Nájemce má povinnost zajistit pravidelnou kontrolu a údržbu kotlů. Většinou ji ale zajišťuje majitel bytu, který má větší přehled o stáří i o stavu kotle.

Co hradí pronajímatel

- Nespecifikované drobné opravy, pokud náklad na jednu opravu přesáhne 1000 Kč nebo pokud nájemník už za opravy zaplatil zákonem určené maximum v kalendářním roce.
- Opravy, které se nedají považovat za drobné a které zhoršují nebo znemožňují obývání bytu.
  - Povinností nájemníka je poškození co nejdřív ohlásit pronajímateli. Pokud nájemník škodu nenahlásí, je povinen ji uhradit sám.
- Výměna celých předmětů, které jsou pevnou součástí vnitřního vybavení bytu a které již nelze opravit.
  - Například pokažená lednička, kterou nelze opravit, ale protože byla součástí vybavení, je majitel povinen koupit novou.
- Povinností majitele bytu je potřebné opravy nejen zaplatit, ale také zajistit, tedy sehnat opraváře.

V nájemní smlouvě se s nájemcem můžete domluvit na menším rozsahu těchto povinností, případně se nájemce nemusí na údržbách podílet vůbec. Nelze však dohodnout větší rozsah povinností.

Co hradí nájemce	Co hradí pronajímatel
Opravy podlah, prahů a lišt	
	Nespecifikované opravy **nad 1000 Kč**
Opravy oken a dveří, jejich součástí, kování, klik, rolet a žaluzií	
	Opravy znemožňující obývání bytu
Opravy a výměny elektrických koncových zařízení, jako jsou vypínače, zásuvky a světla	
	Výměna součástí vnitřního vybavení, které nelze opravit
Opravy umyvadel, van, výlevek, dřezů, sporáků	
	Náhrada nefunkčního zařízení, jež je součástí vybavení
Malování, vnitřní nátěry, čištění odpadů, čištění spotřebičů a podlah	
	Zajištění opraváře
Nespecifikované opravy **do 1000 Kč**	

My jsme Ideální nájemce.cz