

Co hradí nájemce a co pronajímatel

1 Úvod

Jedním z nejčastějších dotazů nájemníků je otázka, kdo odpovídá za opravu konkrétní závady v bytě.

Rozdělení povinností vychází zejména ze **zákona č. 89/2012 Sb.**, občanský zákoník <https://e-sbirka.gov.cz/sb/2012/89?zalozka=text> a **nařízení vlády č. 308/2015 Sb.**, o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu <https://e-sbirka.gov.cz/sb/2015/308?zalozka=text> .

Obecně platí, že **nájemce zajišťuje běžnou údržbu a drobné opravy, Pronajímatel zajišťuje opravy stavebních konstrukcí, společných rozvodů a technických zařízení domu.**

2 Co je běžná údržba bytu

Běžnou údržbou se rozumí činnosti související s každodenním užíváním bytu.

Patří sem například:

- Malování, tapetování
- Čištění podlah, obkladů
- Čištění sifonů
- Běžná údržba sanitárního vybavení
- Čištění odpadní vpustí

3 Co jsou drobné opravy

Drobnými opravami jsou zejména opravy jednotlivých součástí vybavení bytu.

Například:

- Kliky, kování, zámky
- Vypínače, zásuvky
- Vodovodní baterie
- Sprchové hadice
- WC sedátka
- Sifony

4 Praktický přehled

Uvedený přehled slouží jako orientační pomůcka pro nájemníky. Každý případ je nutné posuzovat individuálně s ohledem na příčinu závady, rozsah poškození, způsob užívání bytu a platné právní předpisy. V **příloze č.1** je tabulka nejčastějších závad, které DSP s.r.o. v bytech řeší

Koupelna a WC

Závada	Nájemce	Pronajímatel
WC sedátko	✓	
Sprchová hadice	✓	
Ucpaný sifon	✓	
Výměna baterie	✓	
Protékající splachovač	✓	
Prasklé umyvadlo		✓
Prasklé odpadní potrubí ve stoupačce		✓
Výměna stoupaček		✓

Kuchyň

Závada	Nájemce	Pronajímatel
Sifon dřezu	✓	
Baterie	✓	
Dvířka kuchyňské linky	✓	
Digestoř nájemce	✓	
Poškozené rozvody vody ve zdi		✓
Oprava stoupačky		✓

Okna a dveře

Závada	Nájemce	Pronajímatel
Seřízení okna	✓	
Klika okna	✓	
Zámek bytu	✓	
Vložka zámku	✓	
Poškozený rám okna		✓
Výměna okna		✓
Vchodové dveře domu		✓

Elektroinstalace

Závada	Nájemce	Pronajímatel
Žárovky	✓	
Kryt zásuvky	✓	
Kryt vypínače	✓	
Svítidla nájemce	✓	
Elektroinstalace ve zdi		✓
Domovní rozvaděče		✓
Společné osvětlení domu		✓
Sporák		✓
Varič		✓

Vytápění

Závada	Nájemce	Pronajímatel
Termostatická hlavice	často ✓	
Odvzdušnění radiátoru	✓	
Radiátor		✓
Rozvody topení		✓
Stoupačky topení		✓

Plyn

Závada	Nájemce	Pronajímatel
Čištění sporáku	✓	
Běžná údržba spotřebiče	✓	
Výměna knoflíku sporáku po poškození nájemcem	✓	
Plynový sporák		✓
Kombinovaný sporák		✓
Domovní plynovod		✓
Hlavní uzávěr plynu		✓
Stoupačky plynu		✓

5 Co nájemník hradit nemusí

Nájemce zpravidla nemusí hradit:

- Opravy střechy, fasády
- Opravy balkonů, lodžii
- Výměnu stoupaček
- Opravy společných rozvodů



Domovní správa Prostějov, s.r.o.

Riegrova 3475/24, 796 01 Prostějov
tel.: 582 301 711, e-mail: dsp@dsp-pv.cz
www.dsp-pv.cz

- Opravy společných prostor
- Opravy nosných konstrukcí

6 Nejčastější spory

Rosení oken:

- Samotné rosení oken není závadou. Nejprve se posuzuje způsob užívání bytu.

Plísňe:

- Je třeba zjistit příčinu. Může se jednat:
 - o způsob užívání
 - o stavební závadu
- Každý případ se posuzuje individuálně.

Zabouchnuté dveře:

- Otevření bytu zámečnickem hradí nájemce.

7 Doporučení Domovní správy Prostějov

V případě pochybností doporučujeme závadu vždy oznámit správci objektu. Posouzení konkrétní situace závisí na charakteru závady, stáří zařízení, příčině poškození a rozsahu opravy.

Zpracoval:

za Domovní správu Prostějov, s.r.o.

Ing. Pavla Pekařová



8 Příloha č.1

Uvedený přehled slouží jako orientační pomůcka pro nájemníky. Každý případ je nutné posuzovat individuálně s ohledem na příčinu závady, rozsah poškození, způsob užívání bytu a platné právní předpisy, zejména občanský zákoník a **nařízení vlády č. 308/2015 Sb.** V případech pochybností doporučujeme kontaktovat Domovní správu Prostějov, s.r.o.

Závada / zařízení	Nájemce	Pronajímatel
Malování bytu	✓	
Tapetování	✓	
Oprava omítek do velikosti drobné opravy	✓	
Žárovka	✓	
Zářivková trubice	✓	
Startér zářivky	✓	
Kryt vypínače	✓	
Kryt zásuvky	✓	
Vypínač	✓	
Zásuvka	✓	
Domovní zvonek v bytě	✓	
Elektrická pojistka	✓	
Vodovodní baterie	✓	
Sprchová hadice	✓	
Sprchová hlavice	✓	
WC sedátko	✓	
Splachovací tlačítko	✓	
Napouštěcí ventil WC	✓	
Těsnění splachovače	✓	
Sifon umyvadla	✓	
Sifon vany	✓	
Sifon dřezu	✓	
Ucpaný odpad umyvadla	✓	
Ucpaný odpad vany	✓	
Ucpaný odpad dřezu	✓	
Zrcadlo	✓	
Držák ručníků	✓	
Mýdlenka	✓	
Dřez		✓
Umyvadlo		✓
Vana		✓
Sprchová vanička		✓



Domovní správa Prostějov, s.r.o.

Riegrova 3475/24, 796 01 Prostějov
tel.: 582 301 711, e-mail: dsp@dsp-pv.cz
www.dsp-pv.cz

Kuchyňská baterie	✓	
Oprava dvířek kuchyňské linky	✓	
Výměna pantů kuchyňské linky	✓	
Výměna madel kuchyňské linky	✓	
Oprava zásuvek kuchyňské linky	✓	
Kuchyňská linka		✓
Pracovní deska kuchyňské linky		✓
Digestoř (je-li součástí bytu)		✓
Plynový sporák (je-li součástí bytu)		✓
Elektrický sporák (je-li součástí bytu)		✓
Vestavná trouba (je-li součástí bytu)		✓
Pečicí plechy a rošty	✓	
Knoflíky sporáku	✓	
Žárovka v troubě	✓	
Čištění hořáků	✓	
Seřízení okna	✓	
Klika okna	✓	
Těsnění okna	✓	
Žaluzie	✓	
Kukátko	✓	
Vložka zámku	✓	
Klíče od bytu	✓	
Poštovní schránka (jmenovka)	✓	
Rozbité sklo způsobené nájemcem	✓	
Okno		✓
Balkonové dveře		✓
Bytové dveře		✓
Termostatická hlavice	✓*	
Odvzdušnění radiátoru	✓	
Radiátor		✓
Termostatický ventil radiátoru		✓
Rozvody topení		✓
Stoupačky topení		✓
Bojler (je-li součástí bytu)		✓
Hlavní rozvody vody		✓
Vodoměr		✓
Kanalizační stoupačka		✓
Plynové stoupačky		✓

Bankovní spojení: ČSOB, a.s. Prostějov, č. účtu: 174776925/0300

IČ: 26259893, DIČ: CZ26259893



Domovní správa Prostějov, s.r.o.

Riegrova 3475/24, 796 01 Prostějov
tel.: 582 301 711, e-mail: dsp@dsp-pv.cz
www.dsp-pv.cz

Domovní plynovod		✓
Hlavní uzávěr plynu		✓
Elektroinstalace ve zdi		✓
Bytový rozvaděč		✓
Domovní rozvaděč		✓
Schodišťové osvětlení		✓
Osvětlení společných prostor		✓
Výtah		✓
Střecha		✓
Fasáda		✓
Balkonová konstrukce		✓
Lodžie		✓
Sklepní kóje (konstrukce)		✓
Vchodové dveře domu		✓
Domovní telefon		✓
Pojistný ventil bojleru	✓	
Těsnění pojistného ventilu	✓	
Vypouštěcí ventil bojleru	✓	
Připojovací hadičky bojleru	✓	
Elektrický zásobníkový ohřívač vody (bojler)		✓
Topná spirála bojleru		✓
Termostat bojleru		✓
Výměna celého bojleru		✓

Poznámka: U některých zařízení může být odpovědnost za opravu stanovena odlišně podle konkrétní nájemní smlouvy, technického řešení bytu nebo příčiny závady. Pokud byla závada způsobena nevhodným užíváním nebo zanedbáním údržby, může být nájemce povinen uhradit opravu i v případě, že se běžně jedná o zařízení pronajímatele