

DOHODA „Povinnosti nájemce při údržbě bytů ve vlastnictví pronajímatele“

Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu.

1. 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 nákladu. Platí tedy dvě podmínky, které musí být splněny současně:
 - opravy hradí nájemce v případě, že daný předmět je součástí vybavení bytu,
 - vybavení bytu musí být ve vlastnictví pronajímatele.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů včetně hlavního jističe bytu, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku
 - opravy měřičů tepla a teplé vody

Opravy a výměny zde uvedené se považují za drobné opravy bez ohledu na výši finančního nákladu. To znamená, že **veškeré tyto náklady nese nájemce.**

PODROBNĚJI:

Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt

Nájemce hradí všechny opravy vrchní části podlah bez ohledu na druh provedení podlah (palubky, parkety, PVC, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, Jekor apod.) a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónů, lodžií a teras, pokud patří výhradně k jednomu bytu. Není omezena plocha opravy ani druh krytiny. Jedná se tedy zejména o opravy:

- uvolněných dlaždic a parket
- upevnění a výměny prahů
- upevnění a náhrady podlahových lišt

Pokud se prokáže skutečnost, že nájemce v době užívání neprováděl řádně údržbu a opravy podlah nebude krytina z prostředků pronajímatele hrazena. V případě opotřebení dlouhodobým řádným užíváním poskytne pronajímatel po dohodě s nájemníkem prostředky na obnovu.

Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

Opravy jednotlivých částí oken a dveří

Jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé okenní křídlo, pokud jinak není třeba celé křídlo vyměnit. Do této skupiny oprav patří i zasklení oken a to bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy.

Mezi povinnosti nájemce patří tedy hradit veškeré opravy, jako jsou například:

- opravy a výměny dělících příclí a lišt oken a zasklených a dřevěných dveří
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek
- tmelení oken a dveřních tabulek

- opravy a výměny kliky, olivy štítku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů
- výměny těsnění oken a dveří

Výměny vypínačů, zásuvek, jističů včetně hlavního jističe bytu, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků

Pokud jde o vypínače, zásuvky, jističe, zvonky, domácí telefony i elektrické zámky, vztahuje se povinnost nájemce na úhradu nákladů nejen jejich oprav, ale také na jejich výměnu. Jedná se zejména o opravy a výměnu:

- vypínačů všeho druhu
- pojistek a jističů všeho druhu (včetně hlavního jističe pro byt)
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu
- osvětlovacích těles, příp. výměny jejich jednotlivých částí
- telefonní šňůry
- vložky sluchátkové a mikrotefonní
- seřízení domácího telefonu

To platí i v případě, že jsou umístěny mimo byt nájemce. Nájemce tyto opravy hradí, neboť jsou součástí bytu a patří k jeho vybavení (toto se týká i domovních telefonů a magnetických zámků), pokud slouží výhradně pro konkrétní byt.

Výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt

Nájemce bytu hradí také opravy a výměnu uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu. Hlavní uzávěr plynu pro byt však tvoří výjimku, není součástí bytu a nepatří k jeho vybavení, ani když je umístěn v bytě.

Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

Nájemce hradí opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě, hradí také opravy a výměny sifonů a lapačů tuku. Obdobně jako u hlavního uzávěru plynu pro byt nehradí nájemce bytu ani výměnu hlavního uzávěru vody pro byt, tento je součástí vodoinstalace v domě.

Opravy měřičů tepla a teplé vody

Nájemce bytu hradit opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody v bytě. Pokud se týká výměny termoregulačních ventilů nebo termostatických hlav u radiátorů ústředního (dálkového) vytápění, je povinnost úhrady na pronajímateli. Majitel má právo úhradu odmítnout v případě, pokud nebyly uzavírací ventily řádně užívány (např. usazování vodního kamene, nebyla prováděna údržba mazání kuželky nebo nebyly používány, nelze ventily otáčet).

Za drobné opravy se považují:

Opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrů, odsavačů, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné

se považují rovněž výměny drobných součástí těchto předmětů. Veškeré uvedené opravy hradí nájemce.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu:

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů (plynospotřebičů apod.), malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry. Pokud jde o úhradu nákladů na vnitřní nátěr (dveří včetně vchodových do bytu, vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní atd.) je tato úhrada věcí nájemce. Vnější nátěry jsou věcí dohody mezi nájemcem a pronajímatelem. Pokud k dohodě nedojde, je povinen nájemce uhradit minimálně 50% nákladů na vnější nátěr.

V případě destrukce truhlářských výrobků (zejména okna) z důvodů neošetření nátěrem nese nájemce veškeré náklady na jejich obnovu.

Ostatní náklady na údržbu a opravy neobsažené v tomto předpisu se řídí dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Dohoda musí mít písemnou formu a být potvrzena oběma stranami.

Ve Slaném dne:

Pronajímatel:

Nájemce: