

# NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 308/2015 Sb.

## Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

308  
NAŘÍZENÍ VLÁDY  
ze dne 26. října 2015  
o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu  
Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

### § 1

#### Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

### § 2

#### 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 § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

### § 3

#### 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.

### § 4

#### 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, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, 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).

## § 5

### 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 § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

## § 6

### Roční limit nákladů

**(1)** Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

**(2)** Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

## § 7

### Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

Předseda vlády:  
Mgr. Sobotka v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:  
Ing. Šlechtová v. r.



# GOVERNMENT REGULATION No. 308/2015 SB.

## GOVERNMENT REGULATION ON THE DEFINITION OF THE TERMS CURRENT MAINTENANCE AND DETAILED REPAIRS RELATED TO THE USE OF THE HOUSE

308  
GOVERNMENT REGULATION  
of 26 October 2015  
on the definition of routine maintenance and minor repairs related to the use of the flat  
The Government orders to implement Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code:

### § 1

#### Introductory provisions

This Regulation defines the concepts of routine home maintenance and minor repairs related to the use of the apartment.

### § 2

#### Routine maintenance of the apartment

The routine maintenance of the apartment means the maintenance and cleaning of the apartment, including the furnishings and equipment of the apartment, which is usually carried out while using the apartment. It is mainly painting, repairing plasters, wallpapering and cleaning of floors including floor coverings, wall tiles and cleaning of clogged waste up to vertical wiring. In addition, regular maintenance means the maintenance of the equipment of the apartment in working order, regular inspections and cleaning of the objects referred to in § 4 (g), inspection of the functionality of thermostatic heads with electronic control, inspection of the functionality of the smoke detector, including replacement of the source, inspection and maintenance of water taps with electronic control.

### § 3

#### Minor repairs of the apartment

Repairs of the apartment and its internal equipment are considered to be minor repairs if the equipment is part of the apartment and is owned by the landlord, according to the material definition or the amount of the costs.

### § 4

#### Minor repairs according to the material definition

According to the material definition, minor repairs are considered to be minor repairs

- (a) repairs of individual upper parts of floors, repairs of floor coverings and replacement of thresholds and mouldings,
- (b) repairs of individual parts of doors and windows and their parts, fittings and handles, replacement of locks, including electronic opening of the entrance door of the apartment and repairs of fittings, handles, blinds and blinds for windows extending into the interior of the apartment,
- (c) repairs and replacements of electrical terminal equipment and distribution equipment, in particular switches, sockets, circuit breakers, bells, home telephones, data network sockets, analogue and digital television signals and the replacement of light sources in lighting units, repairs of equipment for receiving satellite television broadcasts, repairs of audiovisual equipment used to open the front door of a house, repairs of control units and ventilation switches, air conditioning and central vacuum cleaner, repairs of electronic security systems and automatic motion detectors,
- d) Replacement of shut-off valves for gas distribution with the exception of the main cap for the flat,
- e) repairs and replacements of closing fittings on water distribution systems with the exception of the main closure for the flat, the replacement of siphons and fat traps,

- (f) repairs and certifications of household meters under the Metrology Act or equipment for the distribution of heating costs and repairs and certifications of domestic hot and cold water meters, repairs of fire detectors and smoke detectors, repairs of room temperature regulators for heating systems allowing individual temperature control;
- (g) repairs of water effluents, odour closures, vapour extractors, fume extractors, mixing batteries, showers, water heaters, bidets, washbasins, baths, sinks, flushers, kitchen stoves, ovens, cookers, infra-radiators, kitchen counters, built-in and built-in cabinets;
- (h) repairs of solid fuel, gas and electricity stoves, flue-ducts, electric heater boilers, liquid and gaseous fuels, flue-ducts and shut-off and control valves, and central heating thermostats; however, repairs of central heating radiators and mains shall not be considered as such;
- (i) exchanges of minor parts of objects referred to in (g) and (h).

## § 5

### Minor repairs according to the amount of the costs

Depending on the amount of the costs, other repairs of the flat and its equipment and replacements of individual items or their parts, which are not listed in § 4, are considered as minor repairs if the cost of one repair does not exceed CZK 1,000. Where several related and time-related repairs are carried out on the same item, the total cost of the related repairs is decisive. Transport costs and other repair costs are not included in the repair costs and are borne by the lessee.

## § 6

### Annual Cost Limit

- (1) If the sum of the costs of minor repairs referred to in § 4 and 5 in the calendar year exceeds an amount equal to 100 CZK/m<sup>2</sup> of the floor area of the flat, further repairs in the calendar year shall not be considered as minor repairs.
- (2) For the purposes of this Regulation, the floor area of an apartment means the sum of the floor areas of the apartment and all the spaces used with the apartment, even outside the apartment, if they are used exclusively by the tenant of the apartment; the floor area of cellars, which are not rooms, and the floor area of balconies, loggias and terraces are counted by only one half.

## § 7

### Efficacy

This Regulation shall enter into force on 1 January 2016.

Prime Minister:  
Mgr. Sobotka v. r.

Minister for Regional Development:  
Ing. Šlechtová v. r.

