

V červnu letošního roku přijala vláda nové nařízení (č. 174/2009 Sb.), kterým se to dosavadní mění. Změny začnou platit k 1. lednu 2010.

Kromě upřesnění některých drobných oprav bude asi nejzajímavější novinkou zvýšení finančního limitu na jednu opravu z původních 300 korun na 500 korun. Nově se dále výslovně uvádí, že do limitu se nepočítají náklady spojené s dopravou. Takže například, pokud vám řemeslník za provedení drobné opravy v bytě naučtuje za práci a materiál částku 450 korun a 1 000 korun za dopravu k vám, budete muset celou částku 1 450 korun uhradit ze svého.

Další novinkou, která by měla ochránit nájemníka, je zavedení limitu na drobné opravy. Nařízení vlády nově stanoví, že součet nákladů na drobné opravy nesmí v kalendářním roce přesáhnout částku 70 korun na m² podlahové plochy bytu. Do tohoto limitu se započítávají i nájemníkem zaplacené náklady na dopravu.

Plné změny zákona:

§ 5 Drobné opravy bytu

(k [§ 687](#) odst. 3 **2**) (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

(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.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

c) **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, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,** (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

d) výměny uzavíracích **ventilů kohoutů** (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.) u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) **opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody. opravy měřičů tepla a teplé vody.** (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, 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 termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku **500 Kč 300 Kč** (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.). 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6. (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy. (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

(7) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, 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. (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

§ 6 Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

(k [§ 687](#) odst. 3 **2**) (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)

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 uvedených v [§ 5](#) odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkládůstěn, čištění zanesených odpadů až ke **svislým rozvodům stoupačce** a vnitřní nátěry. (Tato novelizace nabývá účinnosti 1. ledna 2010.)