

MAJITEL BYTU A VADNĀ• OKNA

NedĀle, 30 listopad 2014

Prosím o radu. Bydlíme s rodinou v nĀjemnĀm bytĀ. UĀ¾ pĀ™ed dvĀma lety nĀm majitel bytu sliboval vĀmĀnu oken. (Ta jsou pĀvodnĀ v panelovĀm domĀ). Okna netĀsnĀ, kaĀ¾dĀm rokem se stav zhorŃuje. OpatĀřili jsme je tĀsnĀnĀm, ale anĀ nestĀřĀ. ŃkvĀry uĀ¾ jsou asi 2cm. Tak Ā¾e si vyrĀbĀme z molitanu jakĀs ruliĀky a tĀmi se snaĀřme tĀsnĀnĀ doplnĀ.

V lednu se mají instalovat v celĀm domĀ mĀĀ™iĀe spotĀ™eby tepla. S majitelem je nemoĀnĀ komunikace. KdyĀ stĀmetneme, snaĀř se zmizet, v lĀtĀ slĀbil vyĀ™eŃit okna jeŃ tĀ letos. DĀ prĀ vĀdĀt 14 dnĀ pĀ™edem. Je jasné, Ā¾e opĀřt nic neudĀlĀ. My budeme mĀt urĀitĀ nezavinĀnĀ velkou spotĀ™ebu a nedoplatek. Jak tomu zabrĀnit, pĀ™ nebo snad mĀĀeme nedoplatek poĀřadovat po domĀcĀm?

DĀkuji za kaĀdou radu. MILENA

O D P O V Ā Ń Ā Ń :

DobrĀ den, Mileno,

Je logickĀ, Ā¾e v pĀ™ĀpadĀ nĀjemnĀch bytĀ zajiŃuje veŃkerĀ opravy domu pronĀjĀtel (majitel domĀ).

NejvĀce nejasnĀstĀ tĀkajĀcĀch se hrazení oprav vznikĀ v nĀjemnĀch bytech. NĀjemnĀk by mĀl platit veŃkerĀ drobnĀ opravy v bytĀ, tedy pokud to není v nĀjemnĀ smlouvĀ uvedeno jinak. Pojem drobnĀch oprav a nĀkladŃ spojenĀch s bĀĀnou ŃdrĀbou bytu upravuje zvlĀŃnĀ pĀ™edpis, ve kterĀm je podrobnĀ rozepsĀno a pĀ™esnĀ vymezeno, co se rozumĀ drobnĀmi opravami bytu a nĀklady spojenĀmi s bĀĀnou ŃdrĀbou bytu. Podle naĀřizenĀ vlĀdy se za drobnĀ opravy povaĀ opravy bytu a jeho vnitĀnĀho vybavenĀ, pokud je toto vybavenĀ souĀstĀ bytu a je ve vlastnictvĀ pronĀjĀtele, a to podle vĀcnĀho vymezenĀ, nebo podle vĀnĀkladu. Podle vymezenĀ se jednĀ napĀ™. o opravy podlah, oken a dveřĀ, vĀmĀny vypĀnĀ, zĀsuvek, zvonkĀ, osvĀtlovacĀch tĀles, dĀle pak opravy umyvadel, van, vĀlevek, dĀezĀ, kuchyĀskĀ sporĀkĀ, kuchyĀskĀch linek, opravy kamen na tuhĀ paliva, plyn a elektĀ™inu apod. Podle vĀnĀkladu se za drobnĀ opravy povaĀujĀ dalŃ opravy bytu, které nejsou uvedeny v naĀřizenĀ, jestliĀe nĀklad na jednu opravu nepĀesĀhne Āstku 300 KĀ. A koneĀnĀ mezi nĀklady spojenĀ s bĀĀnou ŃdrĀbou pak patĀ malovĀnĀ a vĀnĀřy, ĀiŃnĀ odpadĀ, ĀiŃnĀ spotĀ™ebiĀ i podlah a podlahovĀch krytin. Na nĀklady pronĀjĀtele (vlastnĀka domĀ) se provĀdĀjĀ opravy, které nelze povaĀovat za drobnĀ a které zhorŃujĀ Āi znemoĀujĀ ĀdnĀ uĀřivĀnĀ bytu. PovinnĀstĀ nĀjemnĀka je takovĀ poŃkození bytu nahlĀsit vlastnĀkovi. Pokud by tak neudĀlĀ, je nĀjemnĀk povinen vzniklou Ńkodu zaplatit. NĀnĀli jinĀ dohody, pronĀjĀtel obvykle hradĀ vĀmĀny celĀch pĀ™edmĀtĀ, které jsou pevnou souĀstĀ vnitĀnĀho vybavenĀ bytĀ (tzn. bez kterĀch by byt ani nebyl zkolaudovĀn). Tato povinnost vznikĀ, jestliĀe se prokĀře nutnost vĀmĀny. To znamenĀ, Ā¾e porouchanou vĀc jiĀ¾ není moĀnĀ opravit, pĀ™ĀpadnĀ sice byla moĀnĀ, ale finanĀnĀ se nevyplatĀ. Pokud dojde ke sporu, pak by tuto otĀzku mĀl posoudit odbornĀk nebo znalec, kterĀho urĀĀ soud. V pĀ™ĀpadĀ nĀjemnĀch bytĀ by potĀ™ebnĀ opravy mĀl pronĀjĀtel nejen zaplatit, ale i zajistit, tzn. se opravĀ™e. Pokud by tak neuĀinil, pak opravu mĀĀe provĀst nĀjemnĀk a nejpozdĀji do pĀl roku od odstrĀnĀnĀ zĀvady poĀřadovat od pronĀjĀtele jejich Ńhradu. Takovou ŃřĀdost doporuĀuji poslat pĀsemnĀ a doporuĀenĀ.

V pĀ™ĀpadĀ, Ā¾e by pronĀjĀtel nebyl ochoten opravy zaplatit, mĀĀe nĀjemnĀk tuto svou pohledĀvku zapoĀřst tak, urĀitou Āstku z jednĀ nebo z vĀce mĀsĀnĀch plateb nĀjemnĀho. JestliĀe by pronĀjĀtel i pĀ™es upozornĀnĀ nĀjemce neodstrĀnil vady v bytĀ Āi domĀ, které podstatnĀ nebo dlouhodobĀ zhorŃujĀ uĀřivĀnĀ bytu, pak mĀ nĀjemnĀk prĀvo na slevu z nĀjemnĀho.

NejvĀce nejasnĀstĀ tĀkajĀcĀch se hrazení oprav vznikĀ v nĀjemnĀch bytech. NĀjemnĀk by mĀl platit veŃkerĀ drobnĀ opravy v bytĀ, tedy pokud to není v nĀjemnĀ smlouvĀ uvedeno jinak. Pojem drobnĀch oprav a nĀkladŃ spojenĀch s bĀĀnou ŃdrĀbou bytu upravuje zvlĀŃnĀ pĀ™edpis, ve kterĀm je podrobnĀ rozepsĀno a pĀ™esnĀ vymezeno, co se rozumĀ drobnĀmi opravami bytu a nĀklady spojenĀmi s bĀĀnou ŃdrĀbou bytu.

Zdroj: <http://www.penize.cz/17909-kdo-plati-opravy-v-byte-d@niela>