

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

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

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-308>

Částka	131/2015
Platnost od	27.11.2015
Účinnost od	01.01.2016

Aktuální znění 01.01.2026

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) a h), 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, pečicích 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 plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů 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 1500 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 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 150 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Náklady na dopravu se do nákladů na tyto opravy nezapočítávají a hradí je nájemce.

(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.

Souvislosti

Provádí předpis

[89/2012 Sb.](#) Občanský zákoník (nový)

Je měněn

[493/2025 Sb.](#) Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Je odkazován z

[493/2025 Sb.](#) Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Odkazuje na

[505/1990 Sb.](#) Zákon o metrologii

Verze

č.	Znění od - do	Novely	Poznámka
2.	01.01.2026	493/2025 Sb.	Aktuální znění (exportováno 10.02.2026 14:07)
1.	01.01.2016 - 31.12.2025		
0.	27.11.2015		Vyhlášené znění

Nařízení vlády č. 493/2025 Sb.

Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2025-493>

Částka	493/2025
Platnost od	02.12.2025
Účinnost od	01.01.2026

Aktuální znění 01.01.2026

493

NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 29. října 2025,

kterým se mění nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 460/2016 Sb., zákona č. 303/2017 Sb., zákona č. 111/2018 Sb., zákona č. 171/2018 Sb., zákona č. 33/2020 Sb., zákona č. 163/2020 Sb., zákona č. 192/2021 Sb., zákona č. 374/2022 Sb., zákona č. 429/2022 Sb., zákona č. 414/2023 Sb., zákona č. 31/2024 Sb., zákona č. 123/2024 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 144/2024 Sb., zákona č. 32/2025 Sb., zákona č. 78/2025 Sb., zákona č. 120/2025 Sb., zákona č. 176/2025 Sb., zákona č. 268/2025 Sb., zákona č. 270/2025 Sb., zákona č. 290/2025 Sb. a zákona č. 333/2025 Sb.:

Čl. I

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, se mění takto:

- V § 2 se za slovo „g)“ vkládají slova „a h)“.
- V § 5 se číslo „1000“ nahrazuje číslem „1500“.
- V § 5 se slova „a jiné náklady spojené s opravou“ zrušují.
- V § 6 odst. 1 se číslo „100“ nahrazuje číslem „150“.
- V § 6 odst. 1 se na konci doplňuje věta „Náklady na dopravu se do nákladů na tyto opravy nezapočítávají a hradí je nájemce.“.

Čl. II

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2026.

Předseda vlády:

prof. PhDr. Fiala, Ph.D., LL.M., v. r.

Ministr pro místní rozvoj:

Ing. Kulhánek v. r.

Souvislosti

Mění

[308/2015 Sb.](#) Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Odkazuje na

[308/2015 Sb.](#) Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

[89/2012 Sb.](#) Občanský zákoník (nový)

Verze

č.	Znění od - do	Novely	Poznámka
1.	01.01.2026		Aktuální znění (exportováno 10.02.2026 14:05)
0.	02.12.2025		Vyhlášené znění