

# Město Kaznějov

Směrnice č.....<sup>31</sup>

## Pravidla

pro zajišťování oprav bytů v majetku města, jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení vč. způsobu jejich financování

Platnost od 1.6.2016 účinná od 1.6.2016

Závazná pro: Nájemce bytů v majetku města a technický odbor města Kaznějov

Schváleno: usnesením Rady města Kaznějov č. 477 dne: 1.6.2016

Zpracovala Zuzana Matúšková , bytové hospodářství

Rada města Kaznějov schválila v souladu s ustanovením § 102 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. O obcích ( obecním zřízením ) ve znění pozdějších předpisů Pravidla pro zajišťování oprav bytů v majetku města, jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení vč. způsobu jejich financování ( dále jen „Směrnice „) jako prováděcí předpis ke konkretizaci řešení daného předmětu.

### I.

#### **Předmět úpravy**

Směrnice upravuje, kdo a jaké opravy v bytech hradí, kdy a za jakých podmínek budou byty vybaveny zařizovacími předměty , ale i podmínky oprav ve společných částech domů včetně financování, a to v zájmu jednoznačného postupu při zajišťování opravy v bytech, vybavování nebo výměny jednotlivých předmětů v bytech. Všichni pracovníci odpovědní za danou problematiku jsou povinni dbát následujících zásad. Tyto zásady se zároveň stanou součástí smluvního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem.

### II.

#### **Základní právní předpisy**

Zákon 89/2012 Sb. Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů  
Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.



### III.

#### **Běžná údržba bytu hrazená nájemcem**

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání. Jde zejména o malování, opravy 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 čl. V písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásičů kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Kromě výše uvedených nákladů sem patří i pravidelné prohlídky, revize a čištění předmětů vnitřního vybavení bytu, zejména sporáků, kuchyňských linek a dalších předmětů. Patří sem také vnitřní nátěry (opravy nátěrů včetně obnovy) dveří, oken, vestavěného nábytku apod.

Kontroly a prohlídky, čištění v době záruky u plynových kotlů (nutných k uznání plné záruky) a potvrzení provedení těchto prací v záručním listě spotřebiče bude zajišťovat město. Nájemce tyto práce umožní. Servisní technik je bude fakturovat městu. Při povinných ročních prohlídkách, čištění a seřizování plynových kotlů bude úhrada požadována formou vyúčtování po nájemci. Město zajistí před sezonní kontroly a čištění kotlů. Zároveň bude touto formou provedena i drobná údržba a opravy. Náklady budou zahrnuty do vyúčtování mezi dotčené nájemce. Dokladem bude montážní list s podpisem nájemce.

Kontroly a čištění komínů jsou služby poskytované pronajímatelem a ve výši skutečných nákladů hrazených nájemcem.

**Nájemce odpovídá za řádný a bezpečný stav elektroinstalace (od elektroměru) v bytě, rozvodů plynu (od plynoměru) a rozvodů vody (od bytového uzávěru).**

**Pronajímatel zodpovídá za řádný a bezpečný stav elektroinstalace, rozvodů vody a plynu ve společných prostorách domu**

### IV.

#### **Drobné opravy a výměny hrazené nájemcem bytu**

Za drobné opravy se považují opravy v bytě a jeho vnitřního zařízení, pokud je toto vybavení ve vlastnictví pronajímatele, a to podle **věcného vymezení nebo podle výše nákladů.**

### V.

#### **Drobné opravy a výměny podle věcného vymezení**

Za tyto opravy se považují:

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

- bez ohledu na druh a provedení podlah a podlahových krytin – palubky, parkety, dlažba, PVC u všech obytných místností i příslušenství bytu ( balkony , terasy, lodžie) patřící výhradně k jednomu bytu

- bude se jednat např. o opravy uvolněných dlaždic či parket, upevnění a výměny prahu, upevnění a náhrady podlahových lišt.



Pokud se však prokáže, že podlaha nebo podlahová krytina je po dlouhodobém řádném užívání natolik opotřebena, že je nutná celková výměna, má právo nájemce na provedení výměny bez své finanční účasti.

**Pronajímatel hradí : celková výměna podlahové krytiny pokud byla řádně užívána nebo při celkové opravě nebo rekonstrukci volného bytu**

b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu

- jedná se o jednotlivé části a jednotlivou částí se přitom rozumí i celé křídlo, pokud jinak není potřeba celé křídlo okna vyměnit. Patří sem i zasklení okna bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce, cizím zaviněním nebo povětrnostními vlivy.

Bude se jednat např. o :

- opravy, výměny dělicích příčlích a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžií a balkonů
- tmelení oken a dveřních tabulek
- výměny těsnění oken a dveří
- opravy a výměny částí obložení a okenních parapetů
- opravy a výměny kování dveří i oken, klik, klíček, olivy, štítku, tlačítka, nárazníků, mezidveřních spojů, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů

**Pronajímatel hradí výměnu celého okna a dveří**

c) opravy a výměny koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů všeho druhu, zásuvek, 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 a výměny

- pojistek
- zásuvek, tlačítka, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu
- osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich součástí
- vložky mikrotelefonní a sluchátkové, telefonní šňůry, seřízení domácího telefonu

**Pronajímatel hradí: opravy elektroinstalace, pokud nebyla poškozena nájemníkem, výměnu jističů, stykačů i hlavního jističe pro byt**

d) výměny uzavíracích ventilů a rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, Nájemce hradí opravy a výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu ( hlavní uzávěr plynu pro byt tvoří výjimku, není součástí bytu a nepatří k jeho vybavení)

e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku

Jedná se o opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě



Bude se jednat např. o opravy a výměny:

- sifonů, napouštěcích hadiček nádržek splachovačů, hadiček ke stojánkovým bateriím, rohových uzávěrů vody a WC, dalších uzávěrů vody mimo hlavní uzávěr vody pro byt

**Pronajímatel hradí: výměnu hlavního uzávěru pro byt**

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 požárů a hlásiče kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty.

Jedná se o opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody, výměny a ověření vodoměrů

**Pronajímatel hradí: výměnu termoregulačních ventilů radiátorů ústředního vytápění**

g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

**Pronajímatel hradí: výměny vodovodních mísících baterií v provedení standart, výměnu před uplynutím doby životnosti zařízení 5 let hradí nájemce**

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení

**Pronajímatel hradí: opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění**

i) výměny **drobných** součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h)

## VI.

### Drobné opravy a výměny podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v čl. V, 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.





## VII.

### Roční limit nákladů za drobné opravy

- a) Přesáhne-li součet nákladů na drobné opravy uvedené v čl. V. a VI. V kalendářním roce částku rovnající se 100, - Kč/m<sup>2</sup> podlahové ploch bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- b) 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 ploch sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů a lodžii a teras se započítává jednou polovinou (dle evidenčního listu nájemného).
- c) Provedení oprav dle písm. a) musí být opodstatněné. Provádění těchto oprav musí být nájemcem předem ohlášeno a doloženo daňovým dokladem. Technický odbor průběžně v rámci jednotlivých bytů sleduje celkovou výši nájemcem vynaložených nákladů za takto provedené opravy.
- d) Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl řádně zjistit, nemá právo ani na slevu z nájemného.

## VIII.

### Vybavení bytu

**Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, odpovídá-li ujednání ve smlouvě, a není-li nic ujednáno, je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisících. Rozsah vybavení jednotlivých bytů je vyjádřen rozsahem vybavení bytů v okamžiku uzavření smlouvy o nájmu bytu ( evidence v evidenčním listu nájemného, předávacím protokolu bytu).**

U nově pořizovaných předmětů vybavení bytů se nájemné za vybavení bytu rozpočítává pouze na dobu uplynutí záruční lhůty ( vyjma plynových kotlů, akumulčních kamen - viz níže) Po skončení splátek nájmu vybavovacího předmětu nebude nájemce platit žádné nájemné za předmět ( měsíční poplatek). Nájemce si však bude hradit opravy dle článku V - VII. Směrnice. U stávajícího zařízení bude ponechána doba splácení dle ustanoveného ročního opotřebení. Nájemce bude hradit opravy do doby uplynutí stanovené doby splácení předmětu. Poté již nebude hradit nájemné žádné.

Nájemce má povinnost při předávání bytu předat veškeré vybavení v plně funkčním stavu, třebaže je opotřebované řádným používáním ( vybavení zůstává ve vlastnictví pronajímatele).

#### **Nájemné se hradí z tohoto vybavení:**

- Sporáky elektrické, plynové a kombinované
- Elektrické a plynové vařiče, dvou plotýnkové vařiče ( DPS )
- Elektrické průtokové ohříváče a bojler
- Kamna na tuhá paliva
- Infrazářiče
- Digestoře a odsavače par



**U dalšího vybavení se doba splácení stanoví na 5 let, nájemce však hradí veškeré opravy po uplynutí záruční doby:**

Plynové průtokové ohřívače-karmy  
Plynová topidla  
Plynové kotle etážového topení  
Elektrická akumulární kamna  
Kuchyňské linky, vestavěné a přistavěné skříně

Veškeré vybavení, zařízení a spotřebiče zůstávají ve vlastnictví města. Jsou pouze předmětem nájmu. Povinností nájemce je zajišťovat jejich pravidelnou údržbu, kontroly, čištění, servis a revize dle platných předpisů. U revizí náklady na tuto činnost revizního technika hradí pronajímatel v souladu s čl. VI. Směrnice. Nájemci plně zodpovídají za bezpečné provozování. Jedná se především o plynové a elektrické spotřebiče ( plynové sporáky, kotle, elektrické sporáky, bojler, digestoře apod. ). Toto platí i v případě, že vybavení je v majetku nájemce. Výměna zařízení a vybavení bytu je možná pouze se souhlasem vlastníka na základě písemné žádosti. Nájemce může se souhlasem dále využívat vlastní vybavení a zařízení bytu. Byt je však povinen předat s plně funkčním zařízením a vybavením, se kterým byt převzal.

#### **IX.**

##### **Postup při řešení závad na elektrospotřebičích a elektroinstalace:**

Nelze dopředu určit rozsah závady popř. cenu opravy a nelze určit ani kdo bude opravu hradit.

1. Nájemce nahlásí poruchu pracovníkovi technického odboru.
2. Na základě dohody proběhne kontrola a zjištění příčiny závady elektrikářem a pracovníkem města v pracovní době.
3. Dohoda s nájemce o způsobu úhrady a řešení opravy dle Směrnice.

#### **X.**

##### **Postup při řešení závad ostatního vybavení**

1. Nájemce nahlásí poruchu pracovníkovi technického odboru města.
2. Kontrola závady. Dohoda s nájemcem o způsobu úhrady a řešení opravy dle Směrnice.

#### **XI.**

##### **Opravy v bytových domech**

Do oprav jsou zahrnuty i opravy společných součástí v domě, společného zařízení domu a vybavení domu. Jedná se pouze o opravy typu: u vchodových dveří výměny a opravy zámku, FAB, kliky štítka, skla, Brano, zadržovačů dveří apod., opravy vytržených a poničených zábradlí apod., u společných prostor domu výměny žárovek, zářivek, vypínačů, schodišťových automatů, zasklívání oken společných prostor apod., seřízení společných televizních antén. Fakturu za opravy hradí město a poté jsou po



předání podkladů rozpočítány technickým odborem do nákladů nájemcům v ročním zúčtování.

Jednotlivé opravy v bytových domech na společných zařízeních domu jsou řešeny dodavatelsky.

## XII.

### **Postup při žádosti o výměnu neuvedeného vybavení, úpravy v bytech, instalaci zařízení, odkoupení vybavení apod., v nájemní smlouvě a jinak nespécifikovaných případech**

Rozhoduje rada města

## XIII.

### **Předávání bytu nájemci**

1. Kontrola celkového stavu všeho vybavení dle evidenčního listu nájemného
2. Kontrola stavu a vybavení dle protokolu o převzetí bytu
3. Potvrzení souladu celkového stavu a všeho vybavení bytu s evidenčním listem nájemného a předávacího protokolu bytu podpisem nájemce
4. Opsání stavu energií, zjištěných na měřidle do protokolu bytu
5. Dohoda o převodu energií z původního na nového nájemce ( předání kontaktů na původního nájemce za účelem domluvy, případně předání od původního nájemce podepsaných žádostí o ukončení smlouvy na odběr energií). Zaznamenání do předávacího protokolu bytu.

## XIV.

### **Převzetí bytu od nájemce**

1. Nájemce před předáním bytu je vždy povinen dohodnout se zástupcem města postup převedení odběrných míst energií. Nikdy neukončuje smlouvu o odběru energií před předáním bytu!

V opačném případě bude město vymáhat po nájemci náklady spojené se zajištěním dodávky energií pro nového nájemce ( revize, tlakové zkoušky, cestovné, mzdy...)

2. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
3. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.
4. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá: nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přechází do vlastnictví města. Nájemce má právo žádat, aby se s pronajímatelem bez



zbytečného odkladu vyrovnal. To neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Nájemce podpisem nájemní smlouvy zároveň dává souhlas, že v případě, že předá byt se závadami a neodstraní je do smluveného termínu, může pronajímatel vymáhat úhradu po něm.

Postup převzetí bytu:

1. Kontrola celkového stavu a všeho vybavení dle evidenčního listu bytu
2. Kontrola celkového stavu a všeho vybavení dle protokolu o převzetí bytu
3. Sepsání zjištěných závad do protokolu o převzetí bytu a potvrzení podpisem ze strany nájemce
4. Odstranění závad na náklad města zajistí technický odbor tak, aby mohl byt být předán k užívání novému nájemci. Pověřený pracovník poté předá podklady o odstranění závad na náklady nájemce finanční úctárně, ta vystaví fakturu a zašle původnímu nájemci.

Za závadu je považováno i předání bytu s ukončeným odběrem energií, a to se týká i demontovaného měřidla ( elektroměr, plynoměr). Původní nájemce tedy uhradí zpracování revize, která je nutná pro přihlášku odběrného místa.

5. Kontrola elektroinstalace, zapojení a správné funkce elektrospotřebičů bude provedena elektrikářem v nejbližším možném termínu po předání bytu a učiněn o ní zápis. Ten bude součástí předávacího protokolu bytu. V případě zjištění závady bude tato odstraněna na náklady města a uhrazena původním nájemcem.
6. V případě zjištění skryté závady v časovém odstupu je na rozhodnutí technického odboru, zda odstranění závady bude k tíži původního nájemce nebo zda došlo užíváním k poškození věci.

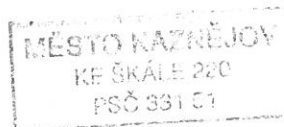
XV.

### Závěrečná ustanovení

Práva a povinnosti touto směrnicí výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními právních norem, předpisů a nařízení v platném znění.

Dne: 15.6.2016 .....

Podpisy



příloha : výklad pojmu standard bytu

