

# Směrnice č. 1/2015,

kterou se vydávají zásady

- pro výměny vnitřních zařízení bytů,
- pro rozlišení úhrad nákladů na opravy zařizovacích předmětů v bytech, vnitřních zařízení bytů a udržovacích prací v bytech,
- pro rozúčtování služeb v bytech,
- pro předání bytu nájemcem pronajímateli při skončení nájmu bytu

pro bytové domy ve vlastnictví statutárního města Ostravy  
svěřené městskému obvodu Michálkovice

červen 2015

## Směrnice

Tato směrnice upravuje podmínky

1. pro výměny vnitřních zařízení bytů (s určením orientačního časového intervalu pro jejich výměnu)
2. pro rozlišení úhrad nákladů na opravy zařizovacích předmětů v bytech, vnitřních zařízení bytů a udržovacích prací v bytech
3. pro rozúčtování služeb v bytech
4. stanovení pravidel pro předání bytu nájemcem pronajímateli při skončení nájmu bytu

pro bytové domy v majetku statutárního města Ostravy se svěřenou správou MOB Michálkovice.

Směrnice je závazná pro zaměstnance zařazené do ÚMOB Michálkovice a pro nájemce bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Michálkovice.

### Článek I. Specifikace zařizovacích předmětů

Pronajímatel provádí na svůj náklad po uplynutí uvedené **orientační minimální** doby životnosti výměnu zařizovacích předmětů (dále jen ZP):

Zařizovací předmět	Orientační minimální životnost ZP v letech
Sporák, vařič	15
Kuchyňská linka	20
Vestavěná skříň	20
Elektrický nebo plynový ohřívač vody	10
Plynové topidlo	10
Plynový kotel	20
Kamna na tuhá paliva	20
Poměrové vodoměry	5

V případě, že se jedná o ZP, který není uveden v předchozím seznamu, stanoví dobu životnosti v jednotlivých případech pronajímatel.

Uvedené životnosti ZP jsou pouze orientační a neznamena, že po uplynutí doby životnosti musí být zařizovací předmět vyměněn. Naopak - po posouzení technického stavu odbornou firmou (např. u vyhrazeného technického zařízení jako plynový kotel, plynový ohřívač vody, atd.) může být vyměněn před uplynutím dané orientační životnosti.

Uživateli bytu nevzniká nárok na výměnu předmětu automaticky, přestože již uplynula minimální doba životnosti.

ZP budou pronajímatelem vyměněny pouze za současného splnění těchto podmínek:

- stav ZP brání řádnému užívání bytu,
- oprava ZP nebude možná nebo účelná,
- výměnu ZP doporučí osoba pověřená pronajímatelem kontrolou ZP na místě samém,
- ZP nebyl zničen nebo poškozen nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil přístup do bytu nebo nebytového prostoru.

Žádným předpisem není stanovena povinnost pronajímatele vybavit byt vestavěným nábytkem (kuchyňská linka, vestavěné skříň, spížní skříň). Je na uvážení MOB Michálkovice, zda těmito zařizovacími předměty byt vybaví.

V pronajatém bytě běžné kvality bude osazena buď koupelnová vana nebo sprchovací kout.

## Článek II. Nájemné za zařizovací předměty

Při oprávněném a schváleném požadavku nájemce na výměnu zařizovacího předmětu bude provedena pronajímatelem jeho výměna ve standardní kvalitě. Pokud nájemce bude požadovat dodání zařizovacího předmětu ve vyšší kvalitě (nadstandardní materiál), pronajímatel rozhodne, zda provedení takovéto výměny povolí a zároveň může stanovit podmínky k provedení takovéto výměny (např. doplacení rozdílu v ceně).

Pronajímatel je oprávněn pořizovací náklady předmětu vybavení zahrnout do nájmu jako úhradu za vybavení bytu. Pořizovací náklady předmětu tvoří kupní cena, účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž v bytě, případně úrok z úvěru na jeho pořízení pronajímatelem, vč. dalších prokazatelných nákladů.

Úhrada za vybavení bytu je obsažena v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Roční procento opotřebení s ohledem na životnost předmětu a doba splácení je stanovena takto:

Předmět vybavení (jednotlivě)	Roční opotřebení v %	Životnost v letech	Paušální platby po skončení doby splácení v Kč
Sporák, vařič	6,6	15	10
Kuchyňská linka	5	20	10
Vestavěná skříň	5	20	5
Elektrický nebo plynový ohřívač vody	10	10	10
Plynové topidlo	10	10	10
Plynový kotel pro etážové topení	5	20	5
Kamna na tuhá paliva elektrické topidlo	5	20	5
Poměrové vodoměry	20	5	0

Nájemné se může stanovit za veškeré zařízení v bytě, které je ve vlastnictví pronajímatele, kromě základních krytin, obkladů v běžném provedení, běžných vodovodních baterií a základního vybavení WC, koupelny, příp. koupelnového nebo sprchového koutu, samostatného dřezu s dřezovou deskou v kuchyni, digestoře, infrazáříče v koupelně, základního osvětlení a domácích telefonů. Nájemné se tedy může např. stanovit za veškerá zařízení k vytápění bez ohledu na kvalitativní členění bytů (tj. byty běžné kvality a byty se sníženou kvalitou) – zpoplatní se tedy kamna na uhlí, kamna typu Gamat, akumulací kamna či kotel etážového topení. Nájemné se stanoví i za měřicí techniku na vodu (podružné vodoměry), pokud jsou osazeny nákladem pronajímatele.

V případech, kdy je po dohodě s nájemcem nově osazeno vybavení jako infrazáříč, digestoř, žaluzie, apod., stanoví se nájemné dohodou pronajímatele s nájemcem.

### Článek III.

#### Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele.

Drobné opravy se dělí podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

#### **A. 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 vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků**

**d) výměny uzavíracích kohoutů a rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt**

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

**f) opravy měřičů tepla a teplé vody**

**Je třeba zdůraznit, že opravy a výměny zde uvedené se považují za drobné opravy bez ohledu na výši finančního nákladu.**

#### **Příklady :**

##### **add a)**

Nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlah (palubky, parkety, PVC, dlažba, laminát apod.), a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónů, lodžii a teras, pokud ovšem patří výhradně k jednomu bytu. Rozsah podlahové plochy vrchních částí podlah ani podlahových krytin, který by pojem drobné opravy vyjadřoval, není omezen. Bude se jednat například o:

- opravy uvolněných dlaždic či parket,
- upevnění a výměny prahu,
- upevnění, náhrady podlahových lišt.

Pokud bude zřejmé, že podlaha nebo podlahová krytina je po dlouholetém (řádném) užívání natolik opotřebená, že je nutná celková výměna, má nájemce právo na provedení výměny bez své finanční účasti.

##### **add b)**

Nájemce bytu je povinen hradit opravy jednotlivých částí oken a dveří. Jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé křídlo, pokud jinak není třeba celé okno vyměnit. Do této skupiny drobných oprav patří i zasklení jednotlivých částí i celého okna, a to bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce bytu nebo povětrnostními vlivy.

Mezi povinnostmi nájemce patří tedy hradit veškeré opravy, jako jsou například:

- opravy, výměny dělících příčlích a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkónů
- plastová okna 1x ročně seřídít a promazat
- tmelení oken a dveřních tabulek
- opravy a výměny části obložení okenních parapetů

## Směrnice č. 1/2015

- opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů
- výměny těsnění oken a dveří

Rolety ani okenní žaluzie pronajímatel do bytu nedodává.

### add c)

Pokud jde o vypínače, zásuvky, jističe, zvonky, domácí telefony i elektrické zámky, vztahuje se povinnost nájemce na úhradu nákladů nejen jejich oprav, ale také jejich výměnu.

Bude se jednat např. o opravy a výměny:

- vypínačů všeho druhu
- pojistek a jističů všeho druhu (včetně hlavního jističe pro byt)
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu
- osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich jednotlivých součástí
- telefonní šňůry
- vložky mikrotelefonní a sluchátkové
- seřízení domácího telefonu

To platí i v případě, že jsou umístěny mimo byt pod uzavřením; nájemce je hradí, neboť jsou součástí bytu a patří k jeho vybavení (to se týká i domácích telefonů), pokud slouží výhradně pro jediný byt. Opravy elektroinstalace (bez ohledu na způsob instalace rozvodů v bytě) však hradí pronajímatel, pokud nebyla poškozena nájemcem bytu.

### add d)

Podle písmena d) hradí nájemce bytu také opravy a výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu. Hlavní uzávěr plynu pro byt však tvoří výjimku, není součástí bytu a nepatří k jeho vybavení, ani když je umístěn v bytě. Nelze zahrnout opravy rozvodů v bytě ani další opravami či výměnami rozvodů plynu vyvolané náklady (např. demontáž rozvodů či přetěsnění závitových spojů). Rozvody plynu v bytech jsou součástí domovní plynoinstalace a jejich opravy a výměny hradí pronajímatel.

### add e)

Nájemce hradí opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě, hradí také opravy a výměny sifonů a lapačů tuku. Obdobně jako u hlavního uzávěru plynu pro byt nehradí nájemce bytu ani výměnu hlavního uzávěru vody pro byt, který je součástí vodoinstalace v domě.

### add f)

Nájemce bytu hradí opravy a certifikace individuálních měřičů vody v bytě. Do této skupiny oprav se zahrnují také náklady na přecejchování podružných bytových vodoměrů, na teplou i studenou vodu, které se provádějí vždy po pěti letech.

**B. Za drobné opravy se dále považují 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. 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.**

Zde jsou uvedeny opravy vyjmenovaných předmětů vnitřního vybavení bytu bez ohledu na výši nákladu. Výčet těchto předmětů je taxativní a nelze jej rozšiřovat na jiné předměty zde neuvedené.

Pokud by šlo o opravu předmětu zde neuvedeného (např. klimatizační zařízení, etážové topení na elektřinu, ústřední vytápění, obklady stěn, výměna poštovní schránky) považuje se za drobnou opravu jen v případě, že nepřekročí finanční limit uvedený v odstavci D.

Vzhledem k tomu, že v odstavci B. se pojednává jen o opravách, nikoliv o výměnách, jde v něm prakticky jen o náklady na práce a materiál na vlastní opravu, při níž nedochází k výměně součástí zde uvedených předmětů vybavení. Zdůrazňujeme to především z důvodu, že opravou se někdy obecně rozumí i oprava předmětu provedená formou výměny součástí tohoto předmětu.

V odstavci B. je však uvedena pouze oprava ve vlastním slova smyslu, při níž nedochází současně k výměně součásti, popř. se opravuje součást i tím způsobem, že se vymění některý její díl. Pokud dochází k výměně součásti, pak, platí ustanovení odstavce C.

**C. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci B.**

**Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel:**

### **1. Kamna pokojová a koupelnová a sporáky na tuhá paliva**

**Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- výměny plátů, ploten, vík ploten
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popřípadě roštového lože či rukojeti roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště
- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečící trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměny a doplňování šroubků, nýtů apod. na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámců
- opravy, výměny popelníku
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár
- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny skla
- opravy pečících trub a plechů u kuchyňských kamen
- opravy ohřívačů vody
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

**Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny ohřívačů vody
- výměny pečící trouby

### **2. Sporáky elektrické**

#### **Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečící trouby, výměny dna trouby
- výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny vařidlové desky
- výměny držáku horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- opravy pečící trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- uvedení do provozu

#### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny pečící trouby

### **3. Sporáky plynové a kombinované**

#### **Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:**

- výměny přívodní hadice
- mazání kohoutů
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
- výměny regulátoru tlaku plynu
- opravy a výměny hořáků
- výměny grilovacích hořáků - sestava
- výměny mřížek
- výměny knoflíků
- výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
- výměny termopojistky
- výměny termostatů trouby
- výměny dvířek pečící trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodu
- výměny lišt
- výměny směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých)
- výměny a doplňování šroubků, nýtů, příchytek (kapiláry, pérových), redukcí, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodek od plynoměru ke spotřebičům
- výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

#### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny pečící trouby
- výměny topných tyčí

### **4. Elektrické a plynové vaříče**

#### **Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvaříčů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vaříčů
- výměny termostatu
- výměny signálního světla
- opravy, výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- výměny přívodního kabelu nebo hadice
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru až ke spotřebičům

#### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny obou plotýnek nebo obou hořáků

### **5. Plynové průtokové ohřívače vody (karmy)**

#### **Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:**

- výměny přívodní hadice
- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů
- výměny termočlánku
- výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů)
- výměny těsnění
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny tlakového pera, ventilů
- výměny páky
- opravy plynových a vodních dílů
- promazání
- výměny termopojistky
- opravy a výměny regulačního zařízení hořáku
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí

#### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny výměníků
- výměny plynových a vodních dílů
- výměny hořáků
- výměny pláště karmy

### **6. Elektrické průtokové ohřívače vody a boilersy**

#### **Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- uvedení do provozu
- výměny přívodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikrospínače, držáku, páky
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera
- čištění
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa



- opravy a výměny termostatu a termopojistky
- výměny příruby
- opravy a výměny stykače na noční proud

### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny vrchního krytu
- výměny kompletního výměníku
- výměny tlakové nádoby
- výměny topného tělesa

## **7. Plynová topidla**

### **Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- výměny přívodní hadice a kulového kohoutu
- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezónou
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalováčku
- výměny hořáku zapalováčku
- výměny trysek
- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny knoflíků
- výměny termopojistek
- opravy a výměny termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny přívodu vzduchu
- výměny odtahu spalin
- opravy hořáků
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny horního i předního krytu
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí
- pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům

### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny výměníků
- výměny plynových ventilů
- výměny kombinace
- výměny hořáku topidla
- výměny piezozapalovače
- výměny termoregulátoru

## **8. Plynové kotle etážového topení**

### **Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů
- výměny membrán, těsnění
- opravy termopojistky
- uvedení nového spotřebiče do provozu
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
- dotlakování expanzních nádrží (tlakových)
- výměny napouštěcích ventilů
- výměny regulačních ventilů

### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny čerpadla
- výměny ohřívacího tělesa
- výměny hořáku
- výměny tlakových expanzních nádrží
- výměny el. panelů
- výměny termopojistek
- výměny výměníků užitkové vody
- výměny pojistek vody
- výměny termostatů
- výměny trojcestného ventilu

### **9. Kotel etážového topení na tuhá paliva**

#### **Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- opravy a výměny napouštěcího a vypustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub
- výměny přírub
- opravy a výměny odvětrávacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- opravy dvířek
- výměny roštu
- výměny kouřových rour a jejich čištění
- utmelení kotle kolem dvířek a pláště
- vyčištění kotle od sazí a popela
- seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles

### **10. Infrazářiče**

#### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny celého topného tělesa

#### **Nájemce hradí opravy a ostatní výměny, jako např.:**

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu

### **11. Elektrické konvektory (přímotopy)**

#### **Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostatů

#### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny celého topného tělesa

### **12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně**

#### **Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:**

- drobné opravy příčlív, dvířek, příp. výměny skel atd.
- výměny úchytek, kování, klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů
- opravy ochranného rámu u dřezu

- nástřiky dřezu

### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny dřezu u kuchyňské linky
- výměny pracovní desky (stolu) u kuchyňské linky
- výměny dvířek nebo celých křídél u kuchyňské linky

### **13. Sanitární zařízení**

#### **Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- opravy a výměny výtokového ventilu-kohoutku, výtokové trubice
- opravy a výměny dvířek u obezdění vany
- všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol, apod.
- opravy odpadního a přepadního ventilu
- opravy baterie, oprava nebo výměna sprchy
- výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
- opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
- opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží (splachovač) vč. přívodní hadičky, klozetové manžety

#### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny klozetové nádrže (splachovače)
- výměny mušle
- výměny klozetové mísy

V případě vybavení bytu záchodem kombi, jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty, jejich případnou opravu hradí nájemce, ale výměnu hradí pronajímatel.

**D. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích A. a B., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.**

Finanční limit se uplatňuje pouze v případech, že jde o opravu nebo o výměnu součástí předmětů vnitřního vybavení bytu, které nelze zařadit do některé skupiny, uvedené v předchozích odstavcích A. až C. Mezi ně patří například oprava obložení stěn včetně dlaždic v koupelně či WC, poštovní schránka.

U kotlů etážového topení na elektřinu bude nájemce hradit pouze opravy, které nepřesáhnou finanční limit 500 Kč. A stejně tak bude hradit nájemce opravy pouze do 500 Kč, pokud se budou provádět opravy na přímotopných panelech.

Součet nákladů za drobné opravy za kalendářní rok nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m<sup>2</sup> 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. Podlahovou plochou bytu se pro účely této směrnice 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.

### **E. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu**

**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 odst. B (plynospotřebičů, apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry v bytě.**

Kromě malování a čištění podlah i stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení bytu, zejména sporáků, kuchyňských linek a dalších předmětů. Patří sem také vnitřní nátěry (opravy nátěrů včetně obnovy) u dveří, oken, vestavěného nábytku aj.

Na rozdíl od drobných oprav a výměn drobných součástí podle odstavce A. a B., kde je výčet taxativní, práce v souvislosti s náklady spojenými s běžnou údržbou bytu nejsou vyjmenovány taxativně, ale příkladmo (srov. "zejména"). Rozhodující je, aby to byly práce spojené s udržováním a čištěním bytu, včetně jeho vybavení (nikoliv tedy opravy a výměny součástí).

Této podmínce vyhovují kromě vyjmenovaných prací také odhmyzování - deratizace, desinfekce a desinsekce bytů (jestliže se však tyto práce provádějí v celém domě včetně společných prostor i bytů, hradí je pronajímatel, pokud zdroj nečistoty a hmyzu není v bytech).

Za náklady spojené s běžnou údržbou bytů se dále považují veškeré úkony spojené s udržováním a čištěním podlah (drátkování, broušení a lakování dřevěných podlah včetně parket). Za tyto náklady se dále považují preventivní prohlídky předmětů vnitřního vybavení a jejich čištění. Do nákladů spojených s běžnou údržbou bytů, které hradí nájemce bytu, však nepatří pravidelné povinné revize domovních rozvodů elektřiny a plynu, které je podle příslušných předpisů povinen zajistit pronajímatel domu.

Nájemce bytu hradí také čištění zanesených odpadů až ke stoupačce. Opravy prasklého potrubí např. mezi dřezem a stoupačkou ani následná oprava respektive vybourání a zazdění příčky nesplňuje charakteristiku drobné opravy ani udržovacích nákladů, které je nájemce bytu povinen hradit (bez ohledu na výši vynaložených nákladů).

**Pokud jde o úhradu nákladů na vnitřní nátěry (dveří včetně vchodových do bytu, vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní atd.) je tato úhrada vždy věcí nájemce, i když jde o opravu nátěrů anebo jejich úplnou obnovu. Čištění komínů je jednou ze služeb poskytovaných pronajímatelem s užíváním bytu a nájemci hradí při vyúčtování služeb skutečně vynaložené náklady.**

**Udržovací práce** jdou k tíži nájemce bytu – jsou to náklady spojené s běžnou údržbou na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. B (plynospotřebičů, apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

### **Článek IV.**

#### **Informační povinnost nájemců**

Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli prostřednictvím domovníka:

- potřebu oprav a údržby, které má v bytě nebo nebytovém prostoru zajišťovat pronajímatel,
- potřebu výměny zařizovacích předmětů,
- havarijní stavy v bytě, nebytovém prostoru či ve společných prostorách domu.

V případě, že nájemce nesplní tuto svou povinnost, odpovídá za škodu tím vzniklou.

### **Článek V. Rozúčtování služeb v bytech**

Poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. Tento zákon zejména řeší vymezení služeb, výši záloh a způsob změny jejich výše, rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování a splatnost přeplatků, možnost nahlížení do podkladů k vyúčtování, případné pokuty a poplatky z prodlení. Těmito pravidly je stanoveno rozúčtování pro byty a nebytové prostory ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce je povinen hradit služby spojené s užíváním bytu, a to formou měsíčních záloh a úhrady doplatků na základě zúčtování za kalendářní rok. Ceny služeb se sjednávají ve výši stanovené rozhodnutím cenového orgánu a není-li cena služby regulována cenovým orgánem, do výše ceny obvyklé v daném místě a čase.

Služby se rozúčtují takto:

- ústřední (dálkové) vytápění a dodávka teplé vody (TUV) podle zvláštního předpisu, tj. vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, v platném znění;
- studená voda (SV) podle směrných čísel roční spotřeby vody (příloha č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění), nebo podle naměřených hodnot na podružných vodoměrech. Případné rozdíly mezi patním vodoměrem a součty na podružných vodoměrech se vyúčtují nájemcům v poměru náměrů na poměrových podružných vodoměrech SV. V případě poruchy bytových vodoměrů bude proveden výpočet průměrné spotřeby odběrného místa;
- kontrola a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komína;
- vybavení bytu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového signálu (STA) na jeden byt – náklady jsou rozúčtovány i v případě, že nájemce odebírá televizní signál z jiného zdroje (kabelová televize, satelit apod.), do nákladů se zahrnují opravy zařízení STA;
- jiné služby, tj. úklid, osvětlení společných prostor (do nákladů osvětlení spol. prostor se zahrnují kromě nákladů za spotřebu el. energie a poplatků dodavatele i náklady na opravy elektroinstalace spol. prostor jako opravy a výměny vypínačů, tlačítek, jističů a pojistek, osvětlovacích těles, žárovek, apod.), odvoz splašků a čištění žump podle počtu členů domácností.

### **Článek VI. Povinnosti nájemce při ukončení nájemního vztahu**

Před předáním bytu pronajímateli je zapotřebí provést následující kroky:

- uvést byt do čistého stavu (vč. vyčištění podlah, zařizovacích předmětů a vestavěného nábytku),

## Směrnice č. 1/2015

- předat byt s funkčními a nepoškozenými zařizovacími předměty, které jsou trvalou součástí bytu (WC mísa s upevněnou sedací deskou, umývadlo, vana, vodovodní baterie, sporák, ohřívač vody, plynová topidla, plynový kotel, atd.),
- odstranit stavební úpravy provedené bez souhlasu pronajímatele, popř. projednat tyto úpravy před předáním bytu s přebírajícím úředníkem,
- odstranit ze stěn skoby, háčky a hřebíky s vytažením hmoždinek a začistit otvory, které po nich ve stěnách zůstanou,
- vymalovat byt na bílo, pokud je stávající malba znečištěná nebo barva malby tmavá,
- odstranit ze zdí tapety a dekorační obklady stěn a stropů,
- v případě předchozího vysazení (a např. umístění ve sklepe) osadit zpět vnitřní dveře v bytě a to tak, aby byly nepoškozené (vlhkostí) a funkční (kliky, štítky, zámek vč. klíče),
- v případě rozbití či poškození zasklení oken a výplní vnitřních dveří v bytě provést jejich přesklení,
- doplnit chybějící podlahové lišty (parketové, PVC),
- odstranit poškození dveřních prahů, popřípadě tyto upevnit či doplnit – dle šířky zárubně,
- vyklidit sklep – sklep musí mít funkční dveře, příp. dveře z latí,
- předat poštovní schránku s funkčním zámekem.

V případě, že nájemce neuvede byt dle těchto náležitostí do odpovídajícího stavu, budou případné zjištěné nedostatky uvedeny v zápise o převzetí bytu pronajímatelem a předání bytu nájemcem. Potřebné práce dle zápisu zajistí pronajímatel a nájemci budou dodatečně vyúčtovány. V případě, že je nájemcem složena peněžitá jistota, bude použita (případně její část) na úhradu nákladů dle zápisu o převzetí bytu pronajímatelem.

**Odhlášení dodávky elektřiny a plynu do bytu je nájemce oprávněn provést až po předání bytu pronajímateli.**

### **Článek VII. Platnost a účinnost směrnice**

Tato směrnice byla schválena usnesením rady městského obvodu č. 0207/RMOb-Mich/1418/17 dne 29.6.2015.

Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 1.7.2015.