

Zpracoval	Zdeněk Pojar, místostarosta	
Rozsah působnosti	Bytové hospodářství	
Nabývá účinnosti dnem schválení	Počet stran:	Počet příloh:
	10	

Originál předpisu je uložen: v kanceláři tajemníka městského úřadu

Elektronická podoba předpisu je zveřejněna na internetových stránkách města Nového Sedla

Účinnost: 12. 10. 2017	Rada města dne: 11. 10. 2017 Usnesení RM číslo: 350/2017
S těmito pravidly budou seznámeni všichni zaměstnanci oddělení bytového hospodářství	

#### Obsah:

- Úvod a cíl .....2
- Oblast a rozsah použití .....3
- Základní ustanovení .....3
- Pravidla pro výměnu zařizovacích předmětů bytu.....4
- Běžná údržba a drobné opravy.....5
- Rozdělení nákladů na drobné opravy a výměny jednotlivých součástí .....7
- Vymezení pojmu drobných oprav a stanovení jejich ročního limitu.....12
- Pravidla pro stavební úpravy v bytech .....12
- Pravidla rozúčtování služeb.....12
- Závěrečná ustanovení .....15

## • **Úvod a cíl**

Cílem zpracování těchto pravidel je stanovení zásad pro provádění oprav a údržby v bytech, výměny zařizovacích předmětů, provádění stavebních úprav a rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Pravidla jsou zpracována na základě ustanovení § 2257 zákona č.89/2012 Sb. občanský zákoník, zákona č.67/2013 Sb. kterým se upravují některé záležitosti související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostor v domě s byty a dále na základě nařízení vlády č.308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu jakož i vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a přípravu teplé vody pro jednotlivé objekty

## • **Oblast a rozsah použití**

Tento předpis je závazný pro všechny pracovníky městského úřadu, kteří jsou organizačně zařazeni do oddělení bytového hospodářství (dále jen pracovník OBH MÚ)

## • **Základní ustanovení**

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány za účelem bydlení. Ujedná-li si pronajímatel s nájemcem užívání nebytového prostoru, jsou pak strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo závadu, kterou je nutné neprodleně odstranit, oznámí to pronajímateli okamžitě. Vady a poškození, které neomezuji obvyklé užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Nájemce na základě svých možností provede taková opatření, aby zamezil vzniku další škody. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody v případě, že vada nebo poškození bylo způsobeno v důsledku okolností, které nebylo možné předvídat.

Pronajímatel odstraní tyto závady nebo poškození v přiměřené době poté co mu jí nájemce nahlásil. Pokud tak pronajímatel bez zbytečného odkladu a řádně neučiní, může tuto situaci vyřešit nájemce a následně požádat o náhradu odůvodněných nákladů, případně slevu z nájemného. Tento postup nelze uplatnit u nepodstatných vad a poškození.

Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co jí mohl a měl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu nákladů a pokud vadu nebo poškození sám odstraní, nemá právo ani na slevu z nájemného.

Nájemce je povinen odstranit takové závady a poškození, které způsobil sám nebo osoby, kteří s ním byt užívají, jedná se zejména o členy rodiny případně návštěvy.

Pokud tak nájemce neučiní, odstraní tyto vady, poškození pronajímatel samozřejmě na náklady nájemce.

## • **Pravidla pro výměnu zařizovacích předmětů bytu (nebytového prostoru)**

Zařizovací předměty bytu (dále jen ZP) budou pronajímatelem vyměněny za předpokladu splnění těchto podmínek:

- aktuální stav zařizovacího předmětu brání řádnému užívání bytu
- oprava zařizovacího předmětu není možná nebo je neúčelná

- výměnu doporučí pronajímatel po provedení fyzické kontroly zařizovacího předmětu v bytovém prostoru případně, bude tato výměna doporučena servisním technikem (plynové nebo elektrické spotřebiče)
- zařizovací předmět nebyl poškozen nájemcem nebo osobami, které jsou členy rodiny popřípadě hosty, kterým nájemce umožnil do bytu přístup

**Minimální doba životnosti zařizovacích předmětů je stanovena následovně:**

Pokud není některý ze zařizovacích předmětů uveden v této tabulce, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých případech pronajímatel. Náklady na výměnu zařizovacích předmětů hradí pronajímatel v obvyklých cenách s ohledem na zachování původního standartu bytové jednotky.

V případě nutnosti výměny zařizovacího předmětu před uplynutím doby jeho životnosti, popřípadě výměny ZP na základě požadavku nájemce za ZP stejného určení, u kterého ale pořizovací cena přesahuje cenu obvyklou nebo neodpovídá původnímu standartu bytu, má nájemce povinnost tuto skutečnost předem oznámit pronajímateli, který rozhodne, zda tuto záměnu povolí a případně stanoví podmínky vlastní realizace.

Uživatelé bytu automaticky nevzniká nárok na výměnu předmětu, přestože uplynula minimální doba jeho životnosti.

<b>Zařizovací předmět</b>	<b>Kvalita</b>	<b>Životnost</b>
Elektrický vaříč	standart	10
Plynový a elektrický ohřívač vody	standart	10
Standartní kombinovaný plynový kotel	standart	10
Kotel nebo kamna na tuhá paliva	standart	10
Elektrický, plynový nebo kombinovaný sporák	standart	15
Plynová a elektrická topidla	standart	15
Odsávač par	standart	10
Kuchyňská linka	standart	20
Pracovní deska včetně dřezu	standart	15
Vodovodní baterie všech typů a provedení	standart	15
Ocelový radiátor	standart	15
Litínové radiátory	standart	40
Plechová nebo akrylátová vana	standart	15
Vana litinová	standart	20
Záchodová mísa	standart	20
Splachovač včetně zásobní nádržky	standart	15
Umyvadlo	standart	20
Infrazářič	standart	15
Vestavěné skříně	standart	40
Podlahová krytina z PVC	standart	20
Pokojevé dveře	standart	20
Dřevěné, laminátové podlahy nebo parkety	standart	50
Dlažba	standart	50

## • **Běžná údržba a drobné opravy**

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, kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, vedle malování a čištění stěn zahrnují tyto náklady spojené s běžnou údržbou bytu také pravidelné prohlídky případně revize, čištění a nátěry předmětů vnitřního vybavení bytu (opravy a obnovy nátěrů dveří, oken a vestavěného nábytku), deratizaci, desinfekci a desinsekci bytů.

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.

### **Drobné opravy podle věcného vymezení**

- 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, mísicích 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).

## **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 drobných opravách podle věcného vymezení, 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.

## **Roční limit nákladů**

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(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

## **• Pravidla pro stavební úpravy v bytech**

Stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě lze provádět pouze se souhlasem pronajímatele. Souhlas s provedením musí mít formu písemné smlouvy, která musí obsahovat tyto náležitosti:

- Rozsah, způsob a termín provedení požadovaných úprav
- Závazek nájemce, že provedené úpravy bytu budou v souladu se stavebními předpisy a náklady uhradí nájemce
- Ujednání o tom, že nájemce nebude po pronajímateli požadovat žádné náhrady spojené s úpravou bytu a to ani po skončení nájmu

## **• Pravidla pro rozúčtování služeb**

Zúčtovací jednotkou je dům či vchod, na který je dodavatelem vyfakturován celkový náklad za jednotlivá plnění spojená s užíváním jednotek.

Plněním se obecně rozumí dodávka tepla, teplé vody, studené vody a ostatních služeb, mezi které patří spotřeba elektrické energie v domě, užívání výtahů, úklid společných prostor domu, provoz komínové techniky, čištění kanalizace, společná televizní anténa, výměna nádob na komunální odpad.

V průběhu zúčtovacího období lze měsíční zálohy změnit:

1. Při změně ceny služeb
2. Na základě požadavků nájemce bytu
3. Při změně předpokládané výše spotřeby v kalendářním roce
4. Při změně počtu členů domácnosti

Na základě písemné žádosti předloží pronajímatel nájemci doklady, ze kterých vyúčtování jednotlivých služeb vychází.

**Vytápění a dodávka teplé užitkové vody.** Způsob rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na dodávku teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se provádí na základě vyhlášky č.269/2015 Sb., v platném znění

**Teplο – vytápění.** V případě že jsou všechny byty a nebytové prostory v domě opatřeny indikátory tepla, dělí se náklady základní složku – 40% spotřeby podle vytápěné plochy bytu a spotřební složku – 60% podle naměřené hodnoty

**Teplá voda – ohřev TUV.** Náklady na teplo k přípravě teplé užitkové vody se dělí na základní složku – 30%, která se rozúčtuje v poměru podlahových ploch a spotřební složku – 70%, která je rozdělena poměrně podle náměrů bytových vodoměrů

**Vodné pro TUV.** Náklady na vodu použitou pro ohřev TUV, jsou rozděleny podle náměrů na vodoměrech. Ověřování poměrových vodoměrů na teplou vodu se provádí jedenkrát za 5 let. Tyto náklady jsou vyúčtovány nájemcům ve vyúčtování služeb za dané období

**Vodné a stočné.** Náklady za vodné a stočné jsou rozděleny mezi nájemce v poměru naměřené spotřeby vody na fakturačním měřidle (pata domu) a poměru počtu osob nebo poměrem naměřených hodnot podružných bytových vodoměrů v případě že jsou namontovány. Ověřování poměrových vodoměrů na studenou vodu se provádí jednou za 5let a náklady s tím spojené jsou vyúčtovány nájemcům ve vyúčtování služeb za dané období.

**Elektrická energie pro společné prostory.** Náklady na spotřebu elektrické energie ve společných prostorech se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu a to podle počtu osob evidovaných u správce a počtu měsíců užívání bytu nebo nebytového prostoru v zúčtovacím období. Do celkových nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii včetně nájemného za elektroměry, výměny žárovek, zářivek, vypínačů, opravy a výměny schodišťových automatů a osvětlovacích těles, opravy venkovních zvonků, společné části dorozumívacího zařízení a ovládání domovních dveří

**Úklid společných prostor.** Náklady na úklid společných prostor domu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu podle počtu osob evidovaných u pronajímatele a počtu měsíců užívání bytu v zúčtovacím období. Do nákladů je zahrnut běžný a generální úklid. Náklady na mimořádný úklid po znečištění či vyklizení společných prostor od velkoobjemového odpadu nájemců jednotek se rozúčtuje podle počtu bytových jednotek.

**Společná televizní anténa.** Náklady na servis a běžné opravy společné antény a rozvodů včetně výměny jednotlivých částí antény se rozúčtují podle počtu bytových jednotek bez ohledu na jiný způsob příjmu televizního signálu. Do nákladů se zahrnuje spotřeba elektrické energie, revize, výměny jednotlivých částí antén, zesilovačů a běžné opravy STA

**Provoz komínové techniky.** Náklady související s provozem komínové techniky což je především kontrola a čištění spalinové cesty se rozúčtují podle počtu zaústění do komína bez ohledu na účel provozovaného odkouření.

**Výměna, oprava nebo dodání nádob na tuhý komunální odpad.** Náklady na výměnu, opravu nebo dodání nádob na tuhý komunální odpad se rozúčtují podle počtu bytových jednotek.

Vyúčtování záloh v souvislosti s užíváním jednotky je prováděno jedenkrát ročně za zúčtovací období předchozího kalendářního roku v těchto termínech:

- Zúčtovací období, je od 1.11 do 31.12 během, kterého jsou poskytovány dodávky a služby k užívání jednotky. Do nákladů zúčtovacího období jsou zahrnuty veškeré dodavatelské faktury, které jsou fyzicky zaúčtovány na vrub příslušného kalendářního roku do doby zahájení prací na vyúčtování služeb za příslušný kalendářní rok.
- Nájemce je s vyúčtováním písemně seznámen každoročně nejpozději do 30.4 a to předáním proti podpisu nebo doručením prostřednictvím poštovních služeb do vlastních rukou
- Reklamační období pro nájemce činí 30 dní ode dne převzetí nebo doručení vyúčtování. Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací vyúčtování provede vlastník v případě oprávněných reklamací opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, se kterou neprodleně seznámí nájemce. V případě, že proti vyúčtování nebudou uplatněny reklamace, je splatnost nedoplatků a přeplatků nejpozději do 31.7 příslušného kalendářního roku. V případě oprávněné reklamace a zpracování nového vyúčtování služeb je splatnost přeplatků a nedoplatků nejpozději do 31.8 příslušného kalendářního roku.
- Při neuhrazení nedoplatku z vyúčtování v určeném termínu je vlastník oprávněn požadovat úrok z prodlení. Pokud vlastník eviduje vůči nájemci neuhrazenou pohledávku, má právo o tuto částku snížit případný přeplatek z vyúčtování.

### **Závěrečná ustanovení**

- Podle těchto pravidel se postupuje od 12. 10. 2017

V Novém Sedle dne 11. 10. 2017

Ing. Věra Baumanová  
Starosta

Zdeněk Pojar  
Místostarosta