



MĚSTO PŘIBYSLAV

Bechyňovo náměstí 1, 582 22 Přebyslav

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

Rada města Přebyslav schválila v souladu s ustanovením § 102, odst. 2 písm. d) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecním zřízení) ve znění pozdějších předpisů dne 2. 7. 2014 tato Pravidla pro zajišťování oprav bytů v majetku města, jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení vč. způsobu jejich financování (dále jen „Pravidla“).

Článek 1

PŘEDMĚT ÚPRAVY

Směrnice upravuje na základě ust. § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb., Nového občanského zákoníku, kdo a jaké opravy v nájemních bytech hradí, podmínky oprav ve společných částech domů včetně financování, a výměny jednotlivých předmětů v bytech. Tato Pravidla se zároveň stanou nedílnou součástí smluvního vztahu mezi nájemcem bytu a pronajímatelem.

Článek 2

ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY

Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník.

Článek 3

DROBNÉ OPRAVY A VÝMĚNY (BEZ OHLEDU NA VÝŠÍ FINANČNÍCH NÁKLADŮ)

Nájemce hradí vše dle rozpisu v odstavcích a) – f), vyjma u každého odstavce uvedených oprav, které hradí pronajímatel

- a) *opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt* bez ohledu na druh provedení podlah a podlahových krytin (palubky, parkety, dlažba, PVC), a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónů, lodžií a teras, pokud ovšem patří výhradně k jednomu bytu.

Bude se jednat např. o opravy uvolněných dlaždic či parket, upevnění a výměny prahů, upevnění a náhrady podlahových lišt.

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

Pronajímatel hradí celkovou výměnu podlahové krytiny, pokud byla řádně užívána.

- b) *opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií.* Jednotlivou částí se přitom rozumí i celé křídlo, pokud jinak není třeba

celé okno vyměnit. Patří sem i zasklení okna bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy.

Bude se jednat např. o:

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

Pronajímatel hradí výměnu celého okna.

- c) *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*

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 mikrotefonní a sluchátkové
- seřízení domácího telefonu
- zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání.

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.

Pronajímatel hradí opravy elektroinstalace (bez ohledu na způsob instalace rozvodů v bytě), pokud nebyla poškozena nájemcem bytu.

- d) *výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt*
Hlavní uzávěr plynu pro byt tvoří výjimku, není součástí bytu a nepatří k jeho vybavení, ani když je umístěn v bytě.

Pronajímatel hradí opravy a výměny rozvodů plynu v bytech, které jsou součástí domovní plynoinstalace.

- e) *opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku*
Jedná se o opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě, opravy a výměny odpadních sifonů a lapačů tuku.

Pronajímatel hradí výměnu hlavního uzávěru vody pro byt, který je součástí domovní vodoinstalace.

f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody

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

Pronajímatel hradí výměnu termoregulačních ventilů nebo termostatických hlav u radiátorů ústředního vytápění.

Za **drobné opravy** se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů 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 termostátů etážového topení. **Pronajímatel však hradí opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. V případě, že se nejedná o opravu, ale o výměnu těchto předmětů, kterou posoudí odborný pracovník, hradí tuto výměnu pronajímatel.**

Za **drobné opravy** se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozím odstavci, např.:

Elektrické sporáky - oprava a výměna plotýnek, výměna dvírek u pečící trouby, výměna dna trouby, výměna topných spirál v troubě, výměna vařidlové desky, výměna a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů, oprava a výměna vypínačů elektrického proudu, oprava pečící trouby, výměna přívodního kabelu, výměna plechů, pekáčů a roštů do pečící trouby, uvedení do provozu;

Sporáky plynové a kombinované – mazání kohoutů, výměna kohoutů Copreci, oprava a výměna uzavíracích kohoutů plynu, výměna trysek (s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) včetně výměny tělesa trysky troubového hořáku, výměna regulátoru tlaku plynu, oprava a výměna hořáků, výměna grilovacích hořáků – sestava, výměna mřížek, výměna knoflíků, výměna vařidlové desky a vařidlové mřížky, výměna termopojistky, výměna termostátů trouby, výměna dvírek pečící trouby, výměna výsuvného dna trouby, výměna kouřovodu, výměna lišt, výměna směšovačů, výměna hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých), výměna a doplňování šroubků, nýtů, příchytek (kapiláry, pérových), redukci, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí, oprava pečící trouby, výměna plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby, pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům, výměna přívodu plynu, uvedení do provozu

Elektrické průtokové ohřívače a boilery - uvedení do provozu, výměna přívodní šňůry s vidlicí, výměna těsnění a signálního světla, výměna mikrospínače, držáku, páky, oprava a výměna membrány, oprava a výměna ventilů a páky, tlakového pera, čištění, provádění ochranných nátěrů, oprava topného tělesa, oprava a výměna termostatu a termopojistky, výměna příruby, oprava a výměna stykače na noční proud;

Infrazářiče - výměna přívodní šňůry, oprava a výměna termostatu

Elektrická akumulární kamna - výměna ventilátoru, výměna spínače, oprava termostátů, výměna pojistného a prostorového termostatu;

Plynová topidla – uvedení do provozu, čištění před topnou sezónou, oprava a výměna termočlánků, výměna přívodu zapalovačku, výměna hořáku zapalovačku, výměna trysek,

výměna průhledového skla a těsnění průhledového skla, výměna příruby, výměna knoflíků, výměna termopojistek, oprava a výměna termostatů, výměna regulátoru tlaku plynu, výměna přívodu vzduchu, výměna odtahu spalin, oprava hořáků, oprava a výměna uzavíracích kohoutů plynu, výměna horního i předního krytu, výměna doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí, pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům;

Plynové kotle etážového topení - čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodu, výměna membrán, těsnění, oprava termopojistky, uvedení nového spotřebiče do provozu, veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů, dotlakování expanzních nádrží (tlakových), výměna napouštěcích a regulačních ventilů;

Kotel etážového topení na tuhá paliva – oprava a výměna napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub, výměna přírub, oprava a výměna odvodušňovacího ventilu, provádění ochranných nátěrů, oprava dvířek, výměna roštu, výměna kouřových rour a jejich čištění, utmelení kotle kolem dvířek a pláště, vyčištění kotle od sazí a popele, seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles;

Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně - drobné opravy příčlív, dvířek, příp. výměny skel, výměna úchytek, kování, klik, výměna zásuvek, oprava a obnova nátěrů, oprava ochranného rámu u dřezu, nástřiky dřezu;

Sanitární zařízení - oprava a výměna výtokového ventilu - kohoutku, oprava a výměna 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., oprava odpadního a přepadního ventilu, oprava baterie, sprchy, výměna těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům, opravy a výměna podpěr, růžic, táhel, oprava a výměna věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek, oprava a výměna násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměna kuželek pro ventily, oprava tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety, oprava a výměna ochranných rámu dřezů a výlevek.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které **nejsou** uvedeny v předchozích odstavcích, 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.

Zároveň jsou zahrnuty do oprav, na kterých se finančně podílejí nájemci i opravy společného zařízení domu. Jedná se např. u vchodových dveří o opravu a výměnu zámku, FAB, kliky, štítku, zadržovačů dveří, opravu vytrženého a poničeného zábradlí, u společných prostor domu výměny žárovek, zářivek, vypínačů, zasklívání oken společných prostor, seřízení společných televizních antén. Opravy provádí a hradí pronajímatel, poté jsou náklady na opravy rozpočteny mezi dotčené nájemce.

Článek 4

PRAVIDLA PŘI KOMPLEXNÍ VÝMĚNĚ ROZVODŮ VODY, ODPADŮ A VÝMĚNĚ SANITÁRNÍCH ZAŘÍZENÍ (VYBAVENÍ KOUPELNY) V BYTOVÝCH DOMECH VE VLASTNICTVÍ MĚSTA PŘIBYSLAV, MIMO DOMŮ S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU

A. Provádění komplexní výměny:

1. Náklady, které hradí a zajišťuje pronajímatel
 - výměna stávajících rozvodů vody a odpadů - práce i materiál,

- vana nebo sprchový kout max. do výše 2.500,- Kč,
 - umyvadlo max. do výše 1.000,- Kč,
 - při nutnosti výměny baterií - baterie vanová a sprchová max. do výše 1.200,- Kč, umyvadlová a dřezová baterie max. do výše 800,- Kč,
 - v sociálním zařízení obklady, dlažba, včetně malty, lepidla a spárovací hmoty max. do výše 400,- Kč/m²
 - vanová dvířka max. do výše 150,- Kč
 - materiál na zazdění vany a zapravení rýh po vodoinstalačních pracích (zdící materiál, lepidlo, malta apod.) do výše 700,- Kč
2. Náklady, které hradí a zajišťuje nájemce
- vybourání zařizovacích předmětů, odstranění stávajících obkladů a dlažby, včetně vnošení sutě
 - veškeré zednické a obkladačské práce

B. Provádění výměny jednotlivých zařizovacích předmětů:

- výměna vany je možná pouze souběžně s výměnou stávajících rozvodů vody a odpadů za podmínek uvedených v odstavci „A“,
- výměna baterií je možná v případě, že stávající nelze opravit, pronajímatel uhradí baterii do výše uvedené v odstavci „A“ včetně demontáže a montáže,
- výměna umyvadla je možná v případě jeho poškození, pronajímatel uhradí umyvadlo do výše uvedené v odstavci „A“, včetně demontáže a montáže,
- výměna záchodové mísy je možná pouze v případě, že stávající je poškozená, pronajímatel uhradí mísu novou v hodnotě max. 2.500,- Kč.

Uvedené ceny jsou včetně DPH.

Článek 5

NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU BYTU

Jsou to **nájemcem hrazené** náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů (plynospotřebičů, elektrospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Dále odhmyzování - deratizace, dezinfekce a dezinfekce 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).

Kromě výše uvedených nákladů sem patří i 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.

Kontroly, prohlídky a 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, poté budou požadovány formou vyúčtování po nájemci.

Stejně se bude postupovat i při povinných ročních prohlídkách, čištění a seřizování plynových kotlů. Město zajistí na základě poptávkového řízení technika na hromadné předsezónní kontroly a čištění kotlů. Ten zároveň s nimi provede i drobnou údržbu a opravy. Tyto práce pak vyfakturuje městu dle jednotlivých bytů. Náklady budou zahrnuty do vyúčtování mezi dotčené nájemce. Dokladem o provedení bude od technika vystavený

montážní list ke každému kotli s podpisem nájemce. Tyto doklady budou uloženy na Odboru správy a údržby MÚ.

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

Pronajímatel hradí:

- **elektro a plynorevize rozvodů**
- **opravu prasklého potrubí**
- **čištění odpadů v domě (od zanesené stoupačky do kanalizace)**
- **venkovní nátěry oken.**

Článek 6
VYBAVENÍ BYTU

Rozsah vybavení jednotlivých bytů je vyjádřen rozsahem vybavení bytu v okamžiku uzavření nájemní smlouvy.

Nájemné za vybavení bytu (inventář) se týká sporáků, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných skříní, el. boilerů, průtokových ohřivačů vody, zdrojů tepla užívaných jednotlivými nájemci bytu k vytápění a měřících a regulačních zařízení pro tepelnou energii a vodu. Nájemné za toto vybavení je založeno u předmětů, jejichž životnost ještě neuplynula, na principu návratnosti pořizovacích nákladů a stanoví se proto ročním procentem opotřebení. U předmětů vybavení bytu, jejichž životnost již uplynula, se stanoví pevnou měsíční sazbou.

Předpokládaná doba životnosti je však orientační limit a jeho prosté uplynutí proto nezakládá nájemci bytu automaticky nárok na výměnu funkčního předmětu vybavení. Předmět je třeba vyměnit v okamžiku, kdy již jeho technický stav nezajišťuje jeho funkčnost (bez zavinění nájemce bytu). Pro výměnu je rozhodující technický stav a funkčnost každého předmětu.

Nájemce je povinen hradit výše uvedené opravy až do vyřazení příslušného vybavení.

Totéž platí u nově pořizovaných předmětů.

Roční procento opotřebení a životnost vybavení bytu uvádí následující tabulka.

| | Roční opotřebení | Životnost v rocích |
|--|-------------------------|---------------------------|
| Sporák, vařič | 6,6 % | 15 |
| Kuchyňská linka | 5 % | 20 |
| Vestavěná skříň | 5 % | 20 |
| El. boiler | 10 % | 10 |
| Průtokový ohřivač vody | 10 % | 10 |
| Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění | 5 % | 20 |
| Měřící a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu | 10 % | 10 |

Pevnou měsíční sazbu po uplynutí životnosti vybavení uvádí následující tabulka.

| | |
|------------------|--------------------|
| Sporák | 10 Kč |
| Kuchyňská linka | 10 Kč |
| Ostatní vybavení | 5 Kč za každou věc |

Článek 7
POSTUP PŘI ZÁVADÁCH

1. Nájemce nahlásí poruchu opraváři (kontaktní údaje jsou nájemcům sděleny formou informačního letáku vyvěšeného na nástěnce v jednotlivých bytových domech).
2. Opravář zjistí příčinu závady a domluví se s nájemcem na způsobu úhrady a řešení opravy.
3. V případě, že půjde o opravu či výměnu, kterou hradí pronajímatel, je nájemce povinen přímo odkázat vybraného opraváře na vedoucího zaměstnance Odboru správy a údržby (OSÚ) MÚ, nebo zaměstnanci OSÚ doložit jméno a kontaktní údaje příslušného opraváře.

Článek 8
OPRAVY V BYTOVÝCH DOMECH

Jednotlivé opravy v bytových domech na společných zařízeních domu jsou řešeny nejprve s využitím vlastních zaměstnanců města. Jedná-li se o náročnější opravy, jsou řešeny dodavatelsky.

Článek 9
POSTUP PŘI ŽÁDOSTECH O VÝMĚNU NEUVEDENÉHO VYBAVENÍ, ÚPRAV V BYTECH, INSTALACI ZAŘÍZENÍ, ODKOUPENÍ VYBAVENÍ APOD. V NÁJEMNÍ SMLOUVĚ A JINAK NESPECIFIKOVANÝCH PŘÍPÁDECH

Projednává a rozhoduje Rada města Příbryslav.

Článek 10
POSTUP PŘI PŘEDÁVÁNÍ BYTU NÁJEMNÍKOVĚ – ZÁVADY

1. Kontrola celkového stavu a všeho vybavení dle pasportu bytu
2. Kontrola celkového stavu a všeho vybavení dle protokolu o převzetí bytu
3. Potvrzení souladu celkového stavu a všeho vybavení bytu s předávacím protokolem bytu s podpisem nájemce.

Článek 11
POSTUP PŘI PŘEBÍRÁNÍ BYTU OD NÁJEMNÍKA – ZÁVADY

1. Kontrola celkového stavu a všeho vybavení dle pasportu bytu
2. Kontrola celkového stavu a všeho vybavení dle protokolu o převzetí bytu
3. Sepsání zjištěných závad a potvrzení ze strany nájemce s odsouhlaseným datem, do kterého se nájemce zavazuje závady odstranit
4. V případě závad většího typu (nevyklizený byt, chybějící nebo nefunkční vybavení nebo zařízení, nedovolené stavební úpravy, úpravy rozvodů vody, plynu, elektřiny apod.) – nepřevzetí bytu do doby, než nájemce uvede do původního stavu
5. V případě, kdy nájemce závady neodstraní do smlouveného termínu, nebo je-li v zájmu města byt předat novému nájemci co nejdříve (soudní vystěhování původního nájemce, nepředání bytu původním nájemcem, neplacení nájmu původního nájemce apod.), následuje odstranění závad na náklady města, tak aby mohl být byt řádně předán k užívání novému nájemci. Následně budou náklady vymáhány na původním nájemci.

Článek 12
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Ruší se Pravidla pro komplexní výměnu rozvodů vody, odpadů a opravu a údržbu sociálních zařízení, platná pro bytové domy ve vlastnictví města Přibyslav, mimo domy s pečovatelskou službou, schválená usnesením Rady města č. 89/2007 ze dne 11. 4. 2007. Tato pravidla schválila Rada města Přibyslav usnesením č. 151/2014 RM ze dne 2. 7. 2014.

.....
Mgr. Jan Štefáček
starosta města Přibyslav

.....
Martin Kamarád
místostarosta města Přibyslav

Datum schválení: 2 7. 2014
Datum platnosti: 3. 7. 2014
Datum účinnosti: 18. 7. 2014