

SMĚRNICE č. 1/2017,

kterou se vydávají zásady

- 1) pro výměny vnitřních zařízení bytů,**
- 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) pro stavební úpravy v bytech,**
- 5) pro předání bytu nájemcem pronajímateli při skončení nájmu bytu**

pro bytové domy, ubytovací zařízení a prostory sloužících k podnikání v majetku obce Krásné

Jednotka:	Obec Krásné	
Adresa:	Krásné 15, 538 25 Nasavrky	
Směrnici zpracoval:	Milan Nepovím, starosta	
	Podpis:	
Datum zpracování:	1. 10. 2017	
Směrnici schválil:	Milan Nepovím, starosta	podpis:
	Radek Pešek, místostarosta	podpis:
Datum účinnosti:	Od 1. 10. 2017	
Tato směrnice ruší:	-----	
Přílohy:	č. 1: Formulář – Požadavek na opravu, kontrolu a revizi	

Obec Krásné

vydává tuto směrnici 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, ubytovací zařízení a prostory sloužících k podnikání v majetku obce Krásné.

Obsah:

- I. Úvodní ustanovení
- II. Specifikace zařizovacích předmětů
- III. Informační povinnost nájemců a objednávání běžné údržby, oprav a výměny ZP
- IV. Nájemné za zařizovací předměty
- V. Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu
- VI. Informační povinnost nájemců
- VII. Rozúčtování služeb v bytech
- VIII. Povinnosti nájemce při ukončení nájemního vztahu
- IX. Platnost a účinnost směrnice

Článek I.

Úvodní ustanovení

Směrnice je zpracována na základě ustanovení § 2257 zákona č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Tento předpis je závazný pro pracovníky obecního úřadu a nájemce bytových a nebytových prostor.

Článek II.

Specifikace zařizovacích předmětů

Pronajímatel provádí na svůj náklad po uplynutí uvedené **orientační minimální** doby životnosti výměnu zařizovacích předmětů (dále jen ZP), pokud jsou součástí vybavení uvedené v předávacím protokolu:

Zařizovací předmět	Orientační minimální životnost ZP v letech
Sporák, vařič	5
Kuchyňská linka	5
Vestavěná skříň	10
Elektrický nebo plynový ohřívač vody	5
Plynové topidlo	10
Plynový kotel	10
Kotle a kamna na tuhá paliva	10
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 ZP vyměněn. Naopak – po posouzení technického stavu odbornou firmou 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 pronajímatele, zda těmito zařizovacími předměty byt vybaví.

V pronajatém bytě běžné kvality bude osazena buď koupelňová vana, nebo sprchovací kout. Při výměně celého ZP hradí nájemce kupní cenu, účelně vynaložené náklady na jeho dopravu, montáž v bytě včetně zapojovacího a instalačního materiálu, likvidaci původního ZP a další prokazatelné náklady. Například **výměnu plynové kotle etážového topení a úkony přímo související s výměnou ZP hradí nájemce** včetně napojení spalinové cesty od kotle do komína. **Úkony související s vyložkováním komína hradí pronajímatel.**

Při požadavku nájemce na výměnu ZP před uplynutím životnosti ZP je nájemce povinen zaplatit poměrnou část zbývající životnosti ZP.

Nájemce má možnost po dohodě s pronajímatelem vybavit byt vlastními ZP, kdy při ukončení nájemní smlouvy pronajímatel může odkoupit poměrnou část hodnoty ZP ve standardní kvalitě dle zbývající životnosti ZP uvedené v této směrnici. Není povinností nájemce nahlásit pronajímateli měsíc a rok pořízení ZP k zaevidování do seznamu ZP. Bez zaevidování ZP nemůže být ZP při stěhování nájemce uhrazen pronajímatelem. **Za nájemcem pořízený a nahlášený ZP se nájemné neplatí, pouze paušální evidenční poplatek.**

Článek III.

Informační povinnost nájemců a objednávání běžné údržby, oprav a výměny ZP

Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli:

- a) Zjištěné závady,
- b) potřebu opravy nebo výměny ZP,
- c) havarijný stav v bytě, pronajímaném prostoru či společných prostorách domu.

V případě, že nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v předchozím odstavci, odpovídá za škodu tím vzniklou.

Při nahlášení závady, potřeby opravy nebo výměny ZP anebo havarijního stavu v bytě se dostaví pronajímatel k posouzení způsobu jejich odstranění, vyplní formulář Požadavek na opravu, kontrolu a revizi, kde vyplní předpokládanou cenu a kdo odstranění závady, opravu nebo výměnu ZP hradí.

Článek IV.

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, montáž v bytě včetně zapojovacího a instalačního materiálu, likvidaci původního zařízení, včetně dalších prokazatelných nákladů.

Úhrada za vybavení bytu ZP je obsažena v evidenčním listu, který je přílohou nájemní smlouvy.

Životnost zařizovacího předmětu a doba splácení je stanovena takto: Předmět vybavení (jednotlivě)	Životnost v letech	Paušální (evidenční) platby po skončení doby splácení v Kč/měsíc
--	---------------------------	---

Sporák, vařič	5	5
Kuchyňská linka	5	5
Vestavěná skříň	10	5
Elektrický ohřívač vody	5	10
Plynové topidlo	10	10
Plynový nebo elektrický kotel pro etážové topení	10	10
Kamna na tuhá paliva, elektrické topidlo	10	10
Poměrové vodoměry	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, radiátorů, základního osvětlení a domácích telefonů.

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 infrazářič, digestoř, žaluzie, apod., stanoví se nájemné dohodou pronajímatele s nájemcem.

Článek V.

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 povinnosti 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
- opravy a výměny části obložení okenních parapetů
- opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejnic, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů
- výměny těsnění oken a dveří

Rolety ani okenní žaluzie pronajímatel do bytu nedodává.

Servis plastových oken (promazání a seřízení) zajišťuje pronajímatel a cenu za službu přeúčtuje nájemcům, viz dále ve směrnici.

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, byla-li jeho výměna zapříčiněna např. instalací el. sporáku namísto plynového)
- 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

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. Nájemce hradí rovněž nové rozvody elektro pro připojení nových spotřebičů namísto plynových (kotel vytápění, boiler na ohřev vody).

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 plynové instalace 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, uzavíracích ventilů u WC a vodovodních baterií. 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.

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, vestavených a přistavených skříní.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy elektrických přímotopů, 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 součásti 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. Sporáky elektrické

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečící trouby, výměny dna trouby a těsnění
- výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny varné 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

2. 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 varné desky a varné mřížky
- výměny tepelné pojistky
- výměny termostatů trouby
- výměny dvířek pečící trouby a těsnění
- 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, přichytek (kapiláry, pérových), redukci, kolen, varných 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

3. Elektrické a plynové vařiče

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vařičů
- 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

4. Plynové průtokové ohřivače 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 tepelné pojistky
- 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

5. Elektrické průtokové ohřivače vody a boilery

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- výměny přívodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikropsínače, 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 tepelné pojistky
- 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

6. 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 zapalovačku
- výměny hořáku zapalovačku
- výměny trysek
- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny knoflíků
- výměny tepelných pojistek
- opravy a výměny termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny přívodu vzduchu
- výměny odtahu spalin od kotle ke komínu
- 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

7. Plynové kotle etážového topení

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů
- výměny membrán, těsnění
- opravy tepelné pojistky
- uvedení nového spotřebiče do provozu
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
- doplnění tlaku expanzních nádrží (tlakových)
- výměny napouštěcích ventilů
- výměny regulačních ventilů
- výměny plynového ventilu
- výměny termostatů
- výměny mikrospínače
- výměny čidla ntc

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny čerpadla
- výměny ohřívacího tělesa
- výměny hořáku
- výměny tlakových expanzních nádrží
- výměny el. panelů
- výměny tepelné pojistky
- výměny výměníků užitkové vody
- výměny pojistek vody
- výměny trojcestného ventilu
- výměny motoru trojcestného ventilu
- výměny modulační (řídící) desky
- výměny zapalovací centrály
- výměny manostatu
- výměny ventilátoru
- výměny ionizační elektrody
- výměny zapalovací elektrody
- výměny izolace spalovací komory

8. 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 odvzdušňovacího 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 popele
- seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny čerpadla
- výměny celého topného tělesa
- výměny tlakových expanzních nádrží

9. Infrazářiče a přímotopy**Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny celého topného tělesa

10. 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
- výměny dvířek kuchyňské linky
- opravy a obnovy nátěrů
- opravy ochranného rámu u dřezu
- nástřiky dřezu
- výměny dřezu u kuchyňské linky

- výměny pracovní desky (stolu) u kuchyňské linky

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny celých skříněk kuchyňské linky

11. 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 1.000 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.

Součet nákladů za drobné opravy za kalendářní rok nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m² 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 (v evidenčním listu může být uvedena celková plocha a poloviční výše nájemného, ale započítává se jen jedna polovina celkové plochy).

E. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které hradí nájemce a které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. B (plynových a elektrických spotřebičů, 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. 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. 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 (plynových a elektrických spotřebičů, apod.), malování včetně opravy omítek pokud nebyly zapříčiněny technickým stavem budovy a bytu, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Článek VI.

Informační povinnost nájemců

Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli:

- 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 VII.

Rozúčtování služeb v bytech

Pronajímatel vlastní vodní zdroj, o který se řádně stará.

Dále pronajímatel zajišťuje kontrolu a čištění komínů v domě u odborné osoby.

VODNÉ

(provozuje: Obec Krásné)

Vodné se neúčtuje

KONTROLA A ČIŠTĚNÍ KOMÍNŮ

Pronajímatel každoročně zajistí kontrolu spalinových cest včetně čištění.

Služba se neúčtuje

VÝVOZ ODPADNÍCH JÍMEK

Nájemce zajistí vývoz odpadních jímek dle potřeby.

SERVIS PLASTOVÝCH OKEN

Pronajímatel zajistí servis dle potřeby (promazání a seřízení) plastových oken.

Služba se rozúčtuje podle počtu oken v jednotlivých bytech.

Servis oken a dveří ve společných prostorách hradí pronajímatel.

JINÉ SLUŽBY – ÚKLID

Pokud se nájemci podílejí na této službě, nebude účtována. V případě zájmu zajistí pronajímatel úklid a společných prostor a službu rozúčtuje. **Služba se rozúčtuje podle počtu osob nahlášených v bytě, nebo dle jiné dohody podepsané všemi nájemci bytů v domě.**

VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOHOVÝCH PLATEB

Společně s nájmem jsou pravidelně placeny zálohy elektřiny (případně po dohodě je tato služba smlouvou převedena na nájemce). Přeplatek bude nájemci buď vrácen anebo bude použit na úhradu případných dluhů na nájemném nebo vyúčtování zálohových plateb z minulých let. V případě nedoplatku je nájemce povinen rozdíl uhradit v kanceláři OÚ Krásné nebo převodem na účet OÚ Krásné.

Článek VIII.

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),
- 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 zástupcem pronajímatele,
- odstranit ze stěn skoby, háčky a hřebíky s vytažením hmoždinek a začistit otvory, které po nich ve stěnách zůstanou,
- vymalovat byt na bílo,
- odstranit ze zdí tapety a dekorační obklady stěn a stropů,
- v případě předchozího vysazení (a např. umístění ve sklepech) 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 zasklení,
- 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.

Případné odhlášení dodávky elektřiny a plynu do bytu je nájemce oprávněn provést až po předání bytu pronajímateli. V případě, že nájemce provede odhlášení dodávky energií včetně demontáže měřidel má pronajímatel právo požadovat po původním nájemci náklady spojené s opětovnou montáží měřidel.

Článek IX.

Platnost a účinnost směrnice

1. Toto vydání Směrnice č. 1/2017, kterou se stanoví pravidla 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, ubytovací zařízení a prostory sloužících k podnikání v majetku obce Krásné bylo schváleno dne 1. 10. 2017.
2. Tato směrnice nabývá účinnosti dne 1. 10. 2017.

V Krásném dne 1.10.2017

Milan Nepovím, starosta

Radek Pešek, místostarosta

Příloha č.1

Požadavek na opravu, kontrolu a revizi

Nájemce:

Sídlo(adresa dle OP):

Popis požadavku:

Předáno

V :

Dne:

Podpis pronajímatele: