

SMĚRNICE č. 2/2016

PRO HOSPODAŘENÍ S BYTY V MAJETKU OBCE MOSTEK

dle zákona č. 89/2013 Sb., občanský zákoník,
a nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

I.

Směrnice upravuje následující podmínky:

- a) provádění a úhradu drobných oprav v bytech
- b) provádění a úhradu ostatních oprav v bytech
- c) provádění a úhradu nákladů spojených s běžnou údržbou v bytech
- d) výměnu zařizovacích předmětů v bytech
- e) stanovení nájemného za zařizovací předměty

II.

A) Provádění a úhrada drobných oprav v bytech

- 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 jsou uvedeny v § 4 nařízení vlády č. 308/2015.
- Drobné opravy podle výše nákladů dle § 5 nařízení vlády č. 308/2015 jsou další opravy bytu a jeho vybavení, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově 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.
- Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a § 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100,- Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Tyto opravy pak již nehradí nájemce, ale pronajímatel bytu.

B) Provádění a úhrada ostatních oprav v bytech

- Ostatními opravami bytů jsou opravy, které nejsou drobnými opravami. Tyto opravy a náklady s tím spojené hradí pronajímatel, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.
- Ostatní opravy a náklady s tím spojené, které vznikly v souvislosti s jednáním či opomenutím ze strany nájemce nebo osob, kterým nájemce umožnil přístup do bytu, zajistí a uhradí nájemce.

C) Provádění a úhrada nákladů spojených s běžnou údržbou bytů

- 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 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

- Do nákladů spojených s běžnou údržbou bytů, které hradí nájemce, však nepatří pravidelné revize domovních rozvodů elektřiny a plynu, které je podle příslušných předpisů povinen zajistit pronajímatel.

D) Výměny zařizovacích předmětů v bytech

- Pronajímatel provádí na svůj náklad po uplynutí uvedené orientační minimální doby životnosti výměnu zařizovacích předmětů, která je stanovena takto:

Zařizovací předmět	Minimální doba životnosti v letech
Sporák, elektrická vestavěná trouba, varná deska, vaříč	10
Kuchyňská linka	15
Vestavěná skříň	15
Elektrický bojler, průtokový ohřívač	5
Akumulační kamna, elektrické topidlo	15
Plynový kotel kombinovaný	15
Odsavač par	10
Vodovodní baterie, vana, pracovní deska včetně dřezu	15
Umyvadlo, WC mísa, podlahová krytina PVC, plovoucí podlaha	20

- V případě, že zařizovací předmět není uveden ve výše uvedeném přehledu, stanoví dobu životnosti v jednotlivých případech pronajímatel.

- Uvedená minimální doba životnosti je pouze orientační a neznamena, že po uplynutí doby životnosti bude automaticky zařizovací předmět ze strany pronajímatele vyměněn.

Zařizovací předměty v bytě budou pronajímatelem vyměněny v těchto případech:

- a) Jestliže se prokáže nutnost výměny, to znamená, že k obnově jeho řádné funkce již není možná oprava ani výměna součástí anebo oprava by sice byla možná, ale byla by natolik nákladná, že by její provedení bylo nevhodné.
- b) Pokud se jedná o předmět, k němuž už nejsou náhradní díly, či se prokáže nutnost jeho výměny, i když doba životnosti ještě neuplynula.
- c) zařizovací předmět nebyl zničen nebo poškozen nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil přístup do bytu, či nebyl užíván nesprávným způsobem.
- d) výměnu zařizovacího předmětu doporučí pronajímatel po provedené kontrole na místě samém.

E) Stanovení nájemného za zařizovací předměty

- Po oprávněném a schváleném požadavku nájemce na výměnu zařizovacího předmětu bude provedena pronajímatelem jeho výměna ve standardní kvalitě. Pokud bude nájemce požadovat zařizovací předmět ve vyšší kvalitě, pronajímatel stanoví podmínky k provedení takovéto výměny.
- Pronajímatel je oprávněn pořizovací náklady předmětu vybavení zahrnout do nájmu jako úhradu za vybavení bytu. Pořizovací náklady zařizovacího předmětu se skládají z kupní ceny, účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž.
- Úhrada za vybavení bytu je uvedena v evidenčním listě, který je přílohou nájemní smlouvy.
- Nájemné za předměty vybavení, níže neuvedené se stanoví po dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem.

Roční procento opotřebení zařizovacích předmětů, doba splácení a paušální platba

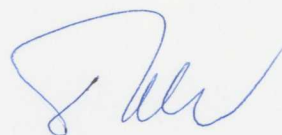
Zařizovací předmět	Roční opotřebení v %	Doba splatnosti předmětu v letech	Paušální platba po skončení doby splácení
Sporák, vaříč, atd.	20	5	10,- Kč
Kuchyňská linka	10	10	10,- Kč
Vestavěná skříň	10	10	5,- Kč

Elektrický bojler	20	5	10,- Kč
Průtokový ohřívač	20	5	10,- Kč
Akumulační kamna, elek. topidlo	10	10	5,- Kč
Plynový kotel kombinovaný	6,66	15	10,- Kč
Odsavač par	20	5	10,- Kč

Tato směrnice byla schválena usnesením zastupitelstva obce Mostek pod bodem e) dne 24. 2. 2016 a nabývá účinnosti dnem 25. 2. 2016.



Ing. Dagmar Včeláková
místostarostka obce



Ing. Jaromír Tázlar
starosta obce

Příloha:

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,

- o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 1

Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2

Běžná údržba bytu

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 předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3

Drobné opravy bytu

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.

§ 4

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- 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, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pevic 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 plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5

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 § 4, 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² 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.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

Předseda vlády:

Mgr. Sobotka v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Šlechtová v. r.