

úplné znění:

Pravidla pro provádění oprav a údržby v bytech v majetku statutárního města Zlína

Garant	Odbor ekonomiky a majetku
Zpracoval	Jana Holcová, OEaM Lenka Kovářiková, OEaM Alena Hamplová, OP
Schválil	Rada města Zlína
Závaznost	členové RMZ, tajemnice MMZ, zaměstnanci SMZ zařazení do MMZ, nájemníci bytů v majetku SMZ, nájemníci bytů v majetku Nemovitostí města Zlína, spol. s r.o. spravovaných SMZ, příspěvkové organizace spravující byty v majetku SMZ
Úplné znění	k 04.01.2016

OBSAH

Článek 1 Účel pravidel a jejich závaznost.....	2
Článek 2 Pravidla pro hrazení drobných oprav bytů.....	2
Článek 3 Pravidla pro hrazení nákladů spojených s běžnou údržbou bytů	4
Článek 4 Pravidla pro hrazení ostatních oprav bytů a nákladů spojených s ostatní údržbou bytů	4
Článek 5 Pravidla pro hrazení havarijních oprav bytů	4
Článek 6 Pravidla pro hrazení generálních oprav bytů	5
Článek 7 Pravidla pro provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytech	7
Článek 8 Pravidla pro hrazení výměny zařizovacích předmětů bytu	7
Článek 9 Informační povinnost nájemců	9
Článek 10 Závěrečná ustanovení	9

POUŽITÉ ZKRATKY

RMZ – Rada města Zlína

Článek 1 Účel pravidel a jejich závaznost

(1) Tato pravidla upravují podmínky pro provádění a hrazení:

- a) drobných oprav,
- b) nákladů spojených s běžnou údržbou bytu,
- c) ostatních oprav, které nejsou drobnými opravami ani generálními opravami a nákladů, které nejsou náklady spojenými s běžnou údržbou bytu,
- d) havarijních oprav,
- e) generálních oprav,
- f) stavebních úprav a jiných podstatných změn,
- g) výměny zařizovacích předmětů,

v bytech (dále jen „byty“) v majetku statutárního města Zlína (dále jen „pronajímatel“), které jsou užívány nájemci na základě nájemní smlouvy.

(2) Tato pravidla jsou závazná pro nájemce bytů.

(3) Porušení kteréhokoliv ustanovení pravidel se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy.

(4) Tato pravidla jsou v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a s nařízením vlády č. 308/2015, o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.

Článek 2 Pravidla pro hrazení drobných oprav bytů

(1) Drobné opravy bytu související s jeho užíváním provádí a hradí nájemce.

(2) Pokud se nájemce nepostará o včasné provedení drobných oprav, má pronajímatel právo tyto opravy provést po předchozím upozornění nájemce a požadovat úhradu nákladů po nájemci.

(3) 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 nákladu.

(4) 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 apod.,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií apod.,
- 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 apod.,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt apod.,
- e) opravy a výměna uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku apod.,
- 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.

(5) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků 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 pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na pevná, 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 vytápění.

(6) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odst. 5 tohoto článku.

(7) 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 odst. 4 a 5 tohoto článku, 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, jsou však součástí ročního limitu dle odst. 8 tohoto článku.

(8) Přesáhne-li součet nákladů na drobné opravy uvedené v odst. 4 až 7 tohoto článku 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, hradí další náklady pronajímatel.

(9) Podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů,

kteře nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Článek 3

Pravidla pro hrazení nákladů spojených s běžnou údržbou bytů

- (1) Náklady spojené s běžnou údržbou bytu provádí a hradí nájemce.
- (2) Pokud se nájemce nepostará o běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo tuto údržbu provést po předchozím upozornění nájemce a požadovat úhradu nákladů po nájemci
- (3) 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. 5 čl. 2 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
- (4) Dále se běžnou údržbou rozumí kontrola funkčnosti termostatických hlavice, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje a kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Článek 4

Pravidla pro hrazení ostatních oprav bytů a nákladů spojených s ostatní údržbou bytů

- (1) Ostatními opravami bytů jsou opravy, které nejsou drobnými opravami bytu ani generálními opravami bytu.
- (2) Náklady spojené s ostatní údržbou bytu jsou náklady, které nejsou náklady spojenými s běžnou údržbou bytu.
- (3) Ostatní opravy bytů a náklady spojené s ostatní údržbou bytů hradí pronajímatel, nestanoví-li tato pravidla nebo nájemní smlouva jinak.
- (4) Ostatní opravy bytů a náklady spojené s ostatní údržbou bytů, které vznikly v souvislosti s jednáním nebo opomenutím nájemce nebo osob, kterým nájemce umožnil přístup do bytu, zajistí a hradí nájemce.
- (5) Pokud nájemce nezajistí ostatní opravy bytu a neuhradí náklady spojené s údržbou bytu dle odst. 4 tohoto článku, má pronajímatel právo tyto opravy provést po předchozím upozornění nájemce a požadovat úhradu nákladů po nájemci.

Článek 5

Pravidla pro hrazení havarijních oprav bytů

- (1) Havarijní opravy v bytě (dále jen „havarijní oprava“) provede:
 - a) pronajímatel nebo pronajímatelem určená havarijní služba a uhradí pronajímatel,
 - b) pronajímatel nebo jím určená havarijní služba a uhradí nájemce pouze v případě, kdy k havarijnímu stavu došlo zaviněním nájemce (zanedbání povinností nájemce, nešetrné zacházení apod.).
- (2) Havarijní opravy ve společných částech domu provede pronajímatel nebo pronajímatelem určená havarijní služba a uhradí pronajímatel s výjimkou případů, kdy k havarijnímu stavu došlo zaviněním nájemce nebo jiné osoby.
- (3) Havarijní opravou bytu se rozumí oprava, která vyžaduje okamžitý a neodkladný příjezd havarijní služby.
- (4) Za havarijní opravu se považují vždy:
 - a) poruchy na plynových zařizováních, kde hrozí, resp. již dochází k úniku plynu nebo náznaku úniku plynu (průtokové ohříváče vody (karmy), kotle, plynové sporáky, ostatní plynové vařiče),

- b) poruchy na elektrických zařízeních, kde hrozí poranění proudem (elektrická akumulární kamna, odkryté rozvody, viditelně porušené rozvody a rozvodné a pojistkové skříně) apod.,
- c) úniky vody, kde hrozí poškození zařízení bytu nebo domu (prasklé rozvody vody a kanalizační odtoky, značné úniky vody u sanitární techniky, kde hrozí průsaky do části domu a ostatních bytů, popř. elektrorozvodů apod., poruchy kanalizací, ucpané hlavní a ostatní odtoky),
- d) úniky spalin kotlů etážového topení a úniky z ostatních kouřovodů,
- e) nefungující topení nebo poruchy topení (úniky páry a vody z radiátorů a čerpadel),
- f) v zimním období neodvratně poškozená okna, vstupy (poškozená kování bránící pevnému uzavření oken a dveří), rozbité výplně dveří, kde hrozí poranění osob apod.,
- g) opravy, kde dochází k viditelným poruchám statiky, popřípadě stavebních konstrukcí bytu (viditelné opadávání omítky a části např. balkónů, uvolněné zárubně dveří, uvolněná zábradlí na balkonech a lodžích, uvolněné části atiky a střešních krytin),
- h) poškození střechy, kdy hrozí zatékání do jednotlivých bytů, popřípadě uvolnění části střešních konstrukcí, oplechování, uvolněné krytiny, uvolněné části atiky apod.

(5) Za havarijní opravy se nepovažují následující opravy, i když jsou prováděny na předmětech výše zmiňovaných:

- a) opravy na plynových spotřebičích (mazání kohoutů, výměny trysek, seřízení plynových trub, výměna jednotlivých hořáků, výměny a opravy vařidlových mřížek, ochranné nátěry, výměny a opravy krytů apod.),
- b) výměny a opravy jednotlivých plotýnek el. sporáků, výměny signálního světla u sporáku, výměny žárovek a vadných, ale zakrytých vypínačů, výměny pojistek, termostatů, prasklých plastových dílů spotřebičů a vypínačů apod.,
- c) malé uniky vody (kapající uzavřené ventily), opravy splachovačů, netěsnosti kuchyňských dřezů, výměny a opravy různých úchytek apod.,
- d) nátěry a předsezónní čištění komínů a průduchů,
- e) zatuhlé ventily radiátorů a drobné netěsnosti ventilů, odvodušňování topení,
- f) opravy a zasklívání drobných prasklin oken a ostatních výplní, drobné opravy kování a netěsnosti, seřizování dveří a oken, seřizování automatických mechanismů Brano apod.,
- g) opravy trvalých drobných statických závad, tzn. jemných prasklin omítek v panelových zástavbách, drobné mapové praskliny atik apod.,
- h) další drobné opravy (uvolněné podlahové krytiny, netěsnosti dveří a oken, uvolněné obklady, parapety, uvolněná osvětlovací tělesa, opravy dvířek u obezděných van, opravy uvolněných umyvadel apod.).

Článek 6

Pravidla pro hrazení generálních oprav bytů

(1) Generální opravou bytu (dále jen „generální oprava“) se rozumí oprava, jejíž rozsah se týká celého bytu, popř. podstatné části bytu. V pochybnostech, zda se jedná o generální opravu, je rozhodující stanovisko pronajímatele. Pronajímatel rovněž rozhoduje o tom, zda bude generální oprava provedena, či nikoli.

(2) Potřeba generální opravy bytu nastává zejména při vzniku závad bránících řádnému užívání bytu:

- a) nadměrným opotřebením bytu nebo

b) rozsáhlým poškozením bytu, například v důsledku požáru, havárie, živelní pohromy nebo chování nájemce.

(3) Potvrdí-li se potřeba provedení generální opravy, pronajímatel bez zbytečného odkladu:

- a) zjistí rozsah poškození bytu,
- b) pokud je to možné uvede, v důsledku jaké skutečnosti potřeba provedení generální opravy vznikla,
- c) vyhotoví protokol o všech poškozeních bytu a o skutečnostech, v důsledku kterých k poškození bytu došlo, vyhotoví průkaznou fotodokumentaci jednotlivých poškození bytu a pokud to bude možné, shromáždí další důkazy prokazující důvod a rozsah poškození bytu (např. výpovědi svědků); protokoly o poškození bytu, fotodokumentaci, popř. další důkazy, archivuje jako podklady pro eventuelní soudní uplatnění náhrady škody po osobách, které za škodu odpovídají,
- d) odhadne předpokládanou cenu generální opravy,
- e) zajistí, aby byly podniknuty kroky k ukončení nájemní smlouvy nájemce, v důsledku jehož chování nebo opomenutí škoda vznikla,
- f) pokud je to možné, vyzve nájemce, aby zajistil uvedení bytu do původního stavu nebo uhradil zálohu na náklady oprav bytu.

(4) Generální opravu provede a uhradí za níže uvedených podmínek:

- a) nájemce nebo
- b) pronajímatel nebo
- c) nový nájemce.

(5) Nájemce má povinnost provést generální opravu v případech, kdy potřeba generální opravy vznikla v důsledku jednání nebo opomenutí nájemce či osob, kterým nájemce umožnil do bytu přístup. Nájemce v rámci generální opravy uvede byt do původního stavu, přičemž nemá nárok na žádné finanční vyrovnání za provedené opravy, a to ani v případě, že stav bytu po provedení generální opravy se oproti původnímu stavu (tj. stavu před vznikem potřeby generální opravy) zlepší.

(6) Pronajímatel provede generální opravu pouze v případě, že:

- a) nájemce, který má povinnost provést generální opravu není schopen její provedení zajistit sám a namísto toho se zaváže pronajímateli uhradit náklady spojené s provedením generální opravy a zároveň složí pronajímateli požadovanou finanční zálohu na provedení generální opravy, nebo
- b) nájemce, který má povinnost provést generální opravu a nesplní své povinnosti uvedené v odst. 5 nebo odst. 6 písm. a) tohoto článku, již byt vyklidil, a zároveň nedošlo k uzavření dohody o provedení generální opravy s novým nájemcem, nebo
- c) potřeba generální opravy vznikla v důsledku skutečností, nezaviněných nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil do bytu přístup.

Generální opravou se v případech dle tohoto odstavce uvede byt do stavu, v jakém se nacházel před vznikem potřeby generální opravy, přičemž bude zachován původní standard kvality a vybavenosti bytu (dále jen „původní standard bytu“). Jednotlivé dodávky, služby a stavební práce realizované v rámci generální opravy budou realizovány nejvýše v cenách obvyklých, tj. v cenách běžně dosažitelných v daném místě a čase při plnění stejného či srovnatelného druhu, množství a kvality; v případě možnosti sjednání nižší ceny za plnění stejného či srovnatelného druhu, množství a kvality se upřednostní dodavatel s nižší cenou (dále jen „obvyklá cena“). Pokud v případě uvedeném pod písm. a) nepokryje složená záloha skutečné náklady spojené s provedením generální opravy, je nájemce povinen uhradit v pronajímatelem stanovené

lhůtě rozdíl mezi těmito skutečnými náklady a složenou zálohou; jestliže tak nájemce neučiní, bude po něm tento rozdíl vymáhán soudní cestou.

(7) Nový nájemce může provést generální opravu pouze v případě, že se k tomu zaváže v písemné smlouvě s pronajímatelem. Smlouva musí obsahovat zejména:

- a) rozsah, způsob a termín provedení generální opravy,
- b) závazek nového nájemce docílit generální opravou minimálně původního standardu bytu,
- c) ujednání o tom, že pronajímatel uhradí novému nájemci maximálně nutné investice, vedoucí k uvedení bytu do původního standardu, provedené v obvyklých cenách, na základě předložení prokazatelných dokladů,
- d) vzdání se práva nového nájemce požadovat po pronajímateli náhradu za opravy a investice, v důsledku kterých bude překročen původní standard bytu, případně vzdání se práva nového nájemce požadovat po pronajímateli veškeré náklady a investice vynaložené na provedení generální opravy.

Článek 7

Pravidla pro provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytech

(1) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě (dále jen „úpravy bytu“) bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

(2) Pronajímatel může svůj souhlas s provedením stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě podmínit uzavřením smlouvy s nájemcem, která musí obsahovat minimálně:

- a) rozsah, způsob a termín provedení úpravy bytu,
- b) závazek nájemce provést úpravy bytu v souladu se stavebními předpisy a na své náklady,
- c) vzdání se práva nájemce požadovat po pronajímateli jakékoli náhrady za provedené úpravy bytu, a to i po skončení nájmu bytu.

Článek 8

Pravidla pro hrazení výměny zařizovacích předmětů bytu

(1) Zařizovací předměty bytu (dále jen „zařizovací předměty“) budou pronajímatelem vyměněny pouze za současného splnění těchto podmínek:

- a) stav zařizovacího předmětu bude bránit řádnému užívání bytu nájemcem nebo bude ohrožovat výkon práv nájemce nebo v důsledku běžného opotřebení uplyne doba minimální životnosti zařizovacího předmětu nebo zařizovací předmět přestane bez zavinění nájemce či osob, kterým nájemce umožní do bytu přístup, plnit svou funkci (např. poškození v důsledku vyšší moci, porucha, apod.),
- b) oprava zařizovacího předmětu nebude možná nebo účelná,
- c) výměnu zařizovacího předmětu doporučí pronajímatel po provedené kontrole zařizovacího předmětu na místě samém a
- d) potřeba výměny zařizovacího předmětu nebude vyvolána v důsledku jeho poškození či zničení nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožní do bytu přístup.

(2) Minimální doba životnosti zařizovacích předmětů je stanovena následovně:

- a) životnost 5 let:
 - elektrický vaříč,
- b) životnost 10 let:
 - plynový a elektrický ohřívač vody,

c) Životnost 15 let:

- pracovní deska vč. dřezu,
- elektrický, plynový nebo kombinovaný sporák,
- varná deska,
- vestavěná trouba,
- odsavač par,
- plynová a elektrická topidla,
- ocelové a plechové radiátory,
- kotel plynový,
- kamna uhelná,
- infrazářič,
- vodovodní baterie (všechny typy),
- vana nebo sprchová vanička plechová nebo akrylátová,
- splachovač,
- výlevka plechová,

d) Životnost 20 let:

- umyvadlo,
- vana litinová,
- klozet (i kombi),
- výlevka keramická,
- lázeňská kamna,
- podlahová krytina z PVC,
- plovoucí podlaha,

e) Životnost 30 let,

- kuchyňská linka,

f) Životnost 40 let,

- vestavěné skříně,
- radiátory litinové,

g) Životnost 50 let,

- dřevěné palubové podlahy, parkety,
- dlažba.

(3) Životnost měřičů vody, tepla apod. se řídí platnou legislativou.

(4) V případě, že se jedná o zařizovací předmět, který není uveden v odst. 2, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých případech pronajímatel.

(5) Výměny zařizovacích předmětů hradí pronajímatel v obvyklých cenách a s ohledem na zachování původního standardu bytu.

(6) V případě, že bude chtít nájemce vyměnit zařizovací předmět před uplynutím doby jeho životnosti, popř. bude požadovat namísto nového zařizovacího předmětu jiný zařizovací předmět stejného určení, jehož pořizovací cena přesahuje obvyklou cenu nebo který

neodpovídá původnímu standardu bytu, je povinen to předem oznámit pronajímateli. Pronajímatel rozhodne, zda provedení takovéto výměny povolí, a zároveň může stanovit podmínky k provedení takového výměny.

Článek 9 Informační povinnost nájemců

(1) Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli:

- a) potřebu oprav a údržby, které má v bytě zajišťovat pronajímatel,
- b) potřebu výměny zařizovacích předmětů bytu,
- c) havarijní stavy v bytě či ve společných částech domu; tyto havarijní stavy se v případě nemožnosti kontaktovat pronajímatele nahlásí pronajímatelem určené smluvní havarijní službě a v případě nemožnosti kontaktovat pronajímatelem určenou havarijní službu příslušnému dodavateli médií.

(2) V případech, že nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v předchozím odstavci, odpovídá za škodu tím vzniklou.

Článek 10 Závěrečná ustanovení

(1) Tato pravidla nabývají platnosti a účinnosti od 01.04.2013.

(2) Schváleno usnesením RMZ č. 47/6R/2013 z 18.03.2013.

(3) 1. změna schválena usnesením RMZ č. 35/1R/2016 z 04.01.2016.

(4) Tato pravidla budou v případě potřeby doplněna v jednotlivých ustanoveních prováděcími předpisy s upřesněním konkrétních postupů při jejich uplatňování.

(5) Tato pravidla v plném rozsahu ruší a nahrazují Pravidla pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav, jiných podstatných změn a výměny zařizovacích předmětů v bytech v majetku statutárního města Zlína, schválená Radou města Zlína dne 30.11.2009, usnesení č. 59/24R/2009.

(6) V tomto úplném znění jsou pravidla účinná od 05.01.2016.

Zlín 05.01.2016

Dalibor Stříbný, v. r.
náměstek primátora