

Změna č. 1:

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

Garant	Odbor ekonomiky a majetku
Zpracoval	Holcová Jana Kovářiková Lenka Sekaninová Eliška
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
Platnost	04.01.2016
Účinnost	05.01.2016

## **Článek 1**

### **Změna směrnice**

(1) Tato změna č. 1 doplňuje a upravuje Pravidla pro provádění oprav a údržby v bytech v majetku statutárního města Zlína (dále jen Pravidla) schválená v Radě města Zlína dne 18. 3. 2013 v následujících článcích:

**a) článek I se doplňuje o odstavec 4:**

„(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.“

**b) článek II se ruší a nahrazuje se novým, který zní:**

### **Článek II.**

#### **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, ohřívačů 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/m<sup>2</sup> 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, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se počítává pouze jednou polovinou.

**c) článek III se doplňuje o odstavec 4:**

„(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 2**

(1) Ustanovení Pravidel touto změnou nedotčená, zůstávají beze změn v platnosti a účinnosti.

(2) Pro záležitosti a postupy neuvedené v této změně se analogicky využijí ostatní ustanovení Pravidel.

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

(4) Tato změna nabývá platnosti dnem schválení Radou města Zlína a účinnosti dne 05.01.2016.

Zlín 05.01.2016

Dalibor Stříbný  
náměstek primátora