



**Obec Dolní Beřkovice**

**Směrnice č. 1/2023**

**kteřou se nahrazuje směrnice č. 2/2019 a vydávají zásady**

- pro výměny vnitřních zařízení bytů a nebytových prostor,
- pro rozlišení úhrad nákladů na opravy zařizovacích předmětů v bytech a nebytových prostorech, vnitřních zařízení bytů a nebytových prostor a udržovacích prací v bytech a nebytových prostorech,
- pro rozúčtování služeb v bytech a nebytových prostorech,
- pro stanovení pravidel předání bytu a nebytových prostor nájemcem pronajímateli při skončení nájmu

**pro bytové domy a nemovitosti ve vlastnictví obce Dolní Beřkovice.**

**Pokud je v této směrnici dále užit pojem „byt“ nebo upravena práva a povinnosti týkající se nájmu „bytu“, použije se tato úprava přiměřeně i na nebytové prostory a práva a povinnosti týkající se nájmu nebytových prostor, a to bez rozlišování bytů a nebytových prostor, není-li dále výslovně uvedeno jinak.**

**Směrnice**

Tato směrnice upravuje podmínky

- 1. pro výměny vnitřních zařízení bytů (s určením orientačního časového intervalu pro jejich výměnu)**
- 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. stanovení pravidel pro předání bytu nájemcem pronajímateli při skončení nájmu bytu**

**pro bytové domy a nemovitosti ve vlastnictví obce Dolní Beřkovice**

Směrnice je závazná pro zaměstnance obce, společnost vykonávající správu bytu a pro nájemce bytů ve vlastnictví obce Dolní Beřkovice.

**Článek I.**

**Specifikace zařizovacích předmětů**

## **1. Zařizovací předměty**

Pokud nedojde mezi pronajímatelem a nájemcem bytu v nájemní smlouvě k jiné dohodě, je byt vybaven zařizovacími předměty ve standardní kvalitě a ceně.

Zařizovací předměty se rozumí:

1. Kuchyňská linka
2. Pracovní deska kuchyňská
3. Skříň vestavěná
4. Sporák plynový
5. Sporák elektrický
6. Trouba pečící
7. Vařič elektrický
8. Vodoměr SV
9. Vodoměr TUV
10. Varná deska
11. Interiérové dveře
12. Digestoř
13. Baterie vodovodní dřezová
14. Kuchyňský dřez
15. Baterie umyvadlová
16. Baterie vanová
17. Vana
18. Sprchový kout
19. Záchodová mísa
20. Umyvadlo
21. Rozdělovač topných nákladů (RTN)
22. Elektrický ohřívač vody (bojler, průtokový ohřívač apod.)
23. Plynové kotle a topidla
24. Ostatní kuchyňské spotřebiče a vybavení
25. Infrazářiče, přímotopy

## **2. Zařizovací předměty se rozdělují z hlediska plateb:**

### **2.2. zařizovací předměty promítající se do výše nájemného za užívání zařizovacích předmětů – placené nájemcem vedle částky za holé nájemné**

1. Kuchyňská linka
2. Skříň vestavěná
3. Sporák plynový
4. Sporák elektrický
5. Trouba pečící
6. Vařič elektrický
7. Varná deska
8. Digestoř
9. Elektrický ohřívač vody (bojler, průtokový ohřívač apod.)
10. Plynové kotle a topidla
11. Ostatní kuchyňské spotřebiče a vybavení
12. Infrazářiče, přímotopy

**2.3. zařizovací předměty nepromítající se do výše nájemného za užívání zařizovacích předmětů - poskytované pronajímatelem bezplatně:**

1. pracovní deska kuchyňská
2. Interiérové dveře
3. Vodoměr SV
4. Vodoměr TUV
5. Baterie vodovodní dřezová
6. Kuchyňský dřez
7. Baterie umyvadlová
8. Baterie vanová
9. Vana
10. Sprchový kout
11. Záchodová mísa
12. Umyvadlo
13. Rozdělovač topných nákladů (RTN)

**2.4. Životnost a nájemné za užívání zařizovacích předmětů**

Zařizovací předmět	Doba životnosti /roky	Doba splácení/roky	Úhrada měsíčního nájemného po uplynutí doby splácení
Kuchyňská linka	20	10	10 Kč
Pracovní deska kuchyňská	15	-	-
Skříň vestavěná	20	10	10 Kč
Sporák plynový	10	6	10 Kč
Sporák elektrický	10	6	10 Kč
Trouba pečící	10	6	5 Kč
Vařič elektrický	5	3	5 Kč
Varná deska	10	6	5 Kč
Digestoř	10	6	5 Kč
Vodoměr SV	5	-	-
Vodoměr TUV	5	-	-
Interiérové dveře	20	-	-
Baterie vodovodní dřezová	5	-	-
Kuchyňský dřez	15	-	-
Baterie umyvadlová	5	-	-
Baterie vanová	5	-	-
Vana	15	-	-
Sprchový kout	15	-	-
Záchodová mísa	20	-	-
Umyvadlo	20	-	-
Rozdělovač topných nákladů (RTN)	10	-	-
Plynový kotel nebo topidlo	20	20	-
Elektrický ohřívač vody	10	10	-
Ostatní kuchyňské spotřebiče a vybavení	10	10	-
Infrazářiče, přímotopy	10	10	-

--	--	--	--

**Vysvětlivky k tabulce:**

**Doba životnosti/ roky:** Předpokládaná doba životnosti zařizovacího předmětu v letech.

**Doba splácení/ roky:** Počet let po které se rozpočítává cena zařizovacího předmětu v kvalitě standart do nájemného za užívání ZP (měsíční nájem v době splácení zařizovacího předmětu).

V případě, že se jedná o zařizovací předmět, který není uveden v předchozích seznamech, stanoví dobu životnosti v jednotlivých případech pronajímatel.

Uvedené životnosti zařizovacích předmětů jsou pouze orientační a neznamena, že po uplynutí doby životnosti musí být zařizovací předmět vyměněn.

Naopak – po posouzení technického stavu odbornou firmou (např. u vyhrazeného technického zařízení jako plynový kotel, plynový ohřívač vody atd.) může být na základě rozhodnutí pronajímatele vyměněn před uplynutím dané orientační životnosti.

Uživateli bytu nevzniká nárok na výměnu předmětu automaticky, přestože již uplynula minimální doba životnosti.

Zařizovací předměty budou pronajímatelem vyměněny pouze za současného splnění těchto podmínek:

- stav zařizovacího předmětu brání řádnému užívání bytu,
- oprava zařizovacího předmětu nebude možná nebo účelná,
- výměnu zařizovacího předmětu doporučí osoba pověřená pronajímatelem kontrolou zařizovacího předmětu na místě samém,
- zařizovací předmět nebyl zničen nebo poškozen nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil přístup do bytu nebo nebytového prostoru.
- nájemce přistoupí na úhradu nákladů na pořízení zařizovacího předmětu, a to ve formě úhrady nájemného, sjednaného dodatkem k nájemní smlouvě, za podmínek níže stanovených.

Žádným předpisem není stanovena povinnost pronajímatele vybavit byt vestavěným nábytkem (kuchyňská linka, vestavěné skříně, spížíň skříně). Je na uvážení pronajímatele, zda těmito zařizovacími předměty byt vybaví.

V pronajatém bytě běžné kvality bude osazena buď koupelnová vana nebo sprchovací kout.

## **Článek II.**

### **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 a montáž v bytě, případně úrok z úvěru na jeho pořízení pronajímatelem, vč. dalších prokazatelných nákladů.

Úhrada za vybavení bytu zařizovacími předměty je obsažena v nájemní smlouvě či jejich dodatcích.

Nájemné za užívání zařizovacích předmětů je stanoveno na principu návratnosti pořizovacích nákladů v době předpokládané životnosti zařizovacího předmětu a pevnou měsíční sazbou po jejím uplynutí. Výše nájemného za zařizovací předměty je stanovena v tabulce.

V případech, kdy je po dohodě s nájemcem nově osazeno vybavení jako infrazářič, digestoř, žaluzie, apod., stanoví se nájemné dohodou pronajímatele s nájemcem v dodatku k nájemní smlouvě.

### **Článek III.**

#### **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. Pokud není níže uvedeno jinak, je pojem drobných oprav a běžné údržby vymezen nařízením vlády č. 308/2015 Sb.

Drobné opravy se dělí podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

#### **1. 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 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, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích 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 plynná 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).

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 opotřebena, 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 povinnostmi nájemce patří tedy hradit veškeré opravy, jako jsou například:

- opravy, výměny dělicích příčlív 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 kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů
- výměny těsnění oken a dveří

Rolety ani okenní žaluzie pronajímatel do bytu nedodává.

### **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)
- 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.

### **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 plynoinstalace 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. 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.

V písm. g) a h) 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 3.

Vzhledem k tomu, že 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. Zde 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 2.

**2. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. g) a h)**

Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel:

**Sporáky elektrické**

**Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečící trouby, výměny dna trouby
- 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

**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 termopojistky
- výměny termostatů trouby
- výměny dvířek pečící trouby
- 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, příchytok (kapiláry, pérových), redukcí, kolen, varných kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům
- výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

**Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny pečící trouby
- výměny topných tyčí

**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



## **Elektrické průtokové ohřivače vody a boilers**

### **Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- uvedení do provozu
- výměny přívodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikrosplínače, 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 termopojistky
- 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

## **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 zapalováčku
- výměny hořáku zapalováčku
- výměny trysek
- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny knoflíků
- výměny termopojistek
- opravy a výměny termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny přívodu vzduchu
- výměny odtahu spalin
- 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

### **Infrazářiče**

#### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny celého topného tělesa

#### **Nájemce hradí opravy a ostatní výměny, jako např.:**

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu

### **7. Elektrické konvektory (přímotopy)**

#### **Drobné opravy, které hradí nájemce:**

- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostatů

#### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny celého topného tělesa

### **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
- opravy a obnovy nátěrů
- opravy ochranného rámu u dřezu
- nástřiky dřezu

#### **Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

- výměny dřezu u kuchyňské linky
- výměny pracovní desky (stolu) u kuchyňské linky
- výměny dvířek nebo celých křídel u kuchyňské linky

### **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.

### 3. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují

další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odstavci 1 a 2, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 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.

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. 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/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.

Podlahovou plochou bytu se pro účely této směrnice 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.

### 4. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jsou jimi zejména: malování včetně opravy 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 odst. 1 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Na rozdíl od drobných oprav a výměn drobných součástí podle odstavce 1, kde je výčet taxativní, práce v souvislosti s náklady spojenými s běžnou údržbou bytu nejsou vyjmenovány taxativně, ale příkladem (srov. "zejména"). 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 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). Za náklady spojené s běžnou údržbou bytů se dále považují veškeré úkony spojené s udržováním a čištěním podlah (drátkování, broušení a lakování dřevěných podlah včetně parket). 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.

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

#### **Článek IV. 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 V. Výměny a doplnění zařizovacích předmětů**

##### **1. Vyřazovací protokol**

Vyřazovací protokol je tvořen záznamem o odborné prohlídce předmětu, jehož obsahem je stanovisko odborné firmy o jeho funkčnosti. Pouze protokol se závěrem ve smyslu „neschopen dalšího užívání“ opravňuje nájemce k likvidaci zařizovacího předmětu a k jeho výměně, a to pouze za splnění podmínek uvedených výše v čl. I., odst. 2.

Náklady za práce související s vyhotovením vyřazovacího protokolu hradí obec, pokud je závěr ve smyslu „neschopen dalšího užívání“, v opačném případě nájemce, pokud byl protokol vypracováván z jeho podnětu.

Odbornou prohlídku zařizovacího předmětu zajišťuje obecní úřad na základě požadavku nájemce bytu po prvotním posouzení stáří zařizovacího předmětu v evidenčním systému obecního úřadu.

##### **2. Výměna**

###### **2.1. Výměna zařizovacího předmětu hrazeného v nájemném**

Zajišťuje obecní úřad, na žádost nájemce v případě, když již není možná oprava ani výměna jejich součástí nebo provedení opravy by bylo nevhodné, a to spolu s demontáží a likvidací předmětu stávajícího. Tato doba provozu zařizovacího předmětu by neměla být kratší než doba živostnosti toho kterého zařizovacího předmětu, neurčí-li pronajímatel jinak. V případě, kdy nájemce požaduje výměnu

zařizovacího předmětu, jehož pořizovací hodnota je splácena v nájemném, a není doposud uhrazena jeho pořizovací cena, je nájemce povinen na základě dohody s obecním úřadem doplatit doposud neuhrazený zbytek pořizovacích nákladů. Požaduje-li nájemce výměnu zařizovacího předmětu v nadstandardní kvalitě, zajišťuje demontáž a likvidaci zařizovacího předmětu a montáž nového zařizovacího předmětu na vlastní náklady nájemce. Požaduje-li nájemce spoluúčast obce na pořízení zařizovacího předmětu, je nájemce povinen písemně odsouhlasit, že bere na vědomí, že zařizovací předmět zůstává ve vlastnictví pronajímatele i po ukončení nájemního vztahu. Nájemci je následně na základě předložení originálu faktury uhrazena cena standardního zařizovacího předmětu a tato hodnota standardního zařizovacího předmětu se stává předmětem úhrad v nájemném za užívání zařizovacího předmětu. Po dobu tzv. splácení se hradí v nájemném pořizovací cena zařizovacího předmětu, po její úhradě nájemce hradí v nájemném tzv. úhradu měsíčního nájemného po uplynutí doby splácení.

## **2.2. Výměna zařizovacího předmětu nehrazeného v nájemném**

Zajišťuje obecní úřad na žádost nájemce. Nezbytným předpokladem pro výměnu je minimálně uplynutí lhůty životnosti a neefektivnosti oprav toho kterého zařizovacího předmětu. K výměně dochází na základě stanoviska odborné firmy a stanoviska obecního úřadu, který zajišťuje výměnu spolu s demontáží a likvidací předmětu stávajícího. Tato doba by neměla být kratší než doba životnosti toho kterého zařizovacího předmětu, neurčí-li pronajímatel jinak, s výjimkou vodovodních baterií - dřezové, vanové, koupelnové, které na vlastní náklady vyměňuje nájemce.

## **2.3. Výměna zařizovacího předmětu hrazeného v nájemném v případě modernizací bytového fondu**

Na základě žádosti nájemce o výměnu zařizovacího předmětu obecní úřad ověří stáří zařizovacího předmětu. V případě že u zařizovacího předmětu neuplynula lhůta životnosti zařizovacího předmětu a nájemce je ve fázi splácení pořizovacích nákladů, je povinen doplatit po dohodě s obecním úřadem zbytek pořizovacích nákladů toho kterého zařizovacího předmětu. Písemně nájemce bere na vědomí, že nový zařizovací předmět zůstává ve vlastnictví pronajímatele i po ukončení nájemního vztahu. Po obdržení bytové karty od investora akce je rozpočítána hodnota nového zařizovacího předmětu do nájemného. Po dobu tzv. splácení se hradí v nájemném pořizovací cena zařizovacího předmětu, po její úhradě nájemce hradí v nájemném tzv. úhradu měsíčního nájemného po uplynutí doby splácení. Požaduje-li nájemce spoluúčast obce na pořízení zařizovacího předmětu, je nájemce povinen písemně odsouhlasit, že bere na vědomí, že zařizovací předmět zůstává ve vlastnictví pronajímatele i po ukončení nájemního vztahu. Nájemci je následně na základě předložení originálu faktury uhrazena cena standardního zařizovacího předmětu a tato hodnota standardního zařizovacího předmětu se stává předmětem úhrad v nájemném za užívání zařizovacího předmětu. Po dobu tzv. splácení se hradí v nájemném pořizovací cena zařizovacího předmětu, po její úhradě nájemce hradí v nájemném tzv. úhradu měsíčního nájemného po uplynutí doby splácení.

## **Článek VI.**

### **Zrušení nájmu zařizovacího předmětu**

Po dohodě s nájemcem může být zrušen nájem zařizovacího předmětu. Nutnou podmínkou je, aby

nájemce podepsal prohlášení, obsahující

- a) prohlášení o odpovědnosti za případnou škodu související s instalací nebo montáží a s provozem nového zařizovacího předmětu, pokud si ho nájemce opatří,
- b) prohlášení, že nájemce bere na vědomí, že na uzavření dohody o opětném obnovení nájmu zařizovacího předmětu není právní nárok,
- c) způsob řešení demontáže a likvidace stávajícího zařizovacího předmětu

Správce bude po nájemci vymáhat poměrnou částku pořizovacích nákladů původního pronajímatelem pořízeného zařizovacího předmětu, pokud částka nebyla v době výměny nulová a zároveň pokud nebyl v době výměny k dispozici vyřazovací protokol.

Po zrušení nájmu zařizovacího předmětu nebude správce zajišťovat, ani přispívat na opravy zařizovacího předmětu. Uzavření dohody o opětném obnovení nájmu zařizovacího předmětu se nevylučuje.

### Prohlášení k výměně zařizovacího předmětu

Číslo prohlášení: .....

Nájemce (jméno, adresa, číslo bytu) .....

Nový zařizovací předmět (druh, typ) .....

	Celková částka za zařizovací předmět [Kč]	
	Částka hrazená nájemcem [Kč]	
	Částka hrazená pronajímatelem za dodávku a montáž předmětu standardní kvality včetně likvidace [Kč]	

#### Nájemce se zavazuje:

- při případném ukončení nájmu zanechat v bytě výše uvedený zařizovací předmět ve funkčním stavu odpovídajícím běžnému opotřebení s tím, že vlastníkem tohoto zařizovacího předmětu je od okamžiku jeho pořízení pronajímatel,
- platit nájem za předmět standardní kvality [Kč], event. další náhradu, či doplatek za pořízení předmětu v nadstandardní kvalitě,
- zajistit demontáž a likvidaci stávajícího zařizovacího předmětu na vlastní náklady, pokud se nedohodne na likvidaci předmětu s obecním úřadem,
- zajistit dodání a montáž nového zařizovacího předmětu, v případě připojení předmětu na rozvodnou síť elektřiny nebo plynu se nájemce zaváže zajistit připojení předmětu oprávněnou osobou.

#### Nájemce prohlašuje,

že odpovídá za případnou škodu související s instalací nebo montáží a s provozem nového zařizovacího předmětu.

Datum. ....

Podpis .....

### **Prohlášení ke zrušení nájmu za užívání zařizovacího předmětu**

Nájemce (jméno, adresa, číslo bytu) .....

Zařizovací předmět (druh, typ) .....

Zrušení nájmu předmětu ke dni (datum) .....

Způsob řešení demontáže a likvidace stávajícího zařizovacího předmětu .....

#### **Nájemce prohlašuje,**

že odpovídá za případnou škodu související s instalací nebo montáží a s provozem nového zařizovacího předmětu, pokud si ho opatří sám.

#### **Nájemce bere na vědomí, že**

- na uzavření dohody o opětném obnovení nájmu za užívání zařizovacího předmětu není právní nárok,
- správce bude vymáhat poměrnou částku pořizovacích nákladů původního pronajímatelem pořízeného zařizovacího předmětu, pokud částka nebyla v době výměny nulová a zároveň pokud nebyl v době výměny k dispozici vyřazovací protokol,
- po zrušení nájmu zařizovacího předmětu nebude správce zajišťovat, ani přispívat na opravy zařizovacího předmětu.

Datum. ....

Podpis .....

## **Článek VII. Rozúčtování služeb v bytech**

Pronajímatel má uzavřeny smlouvy na dodávku studené vody, elektřiny pro společně prostory s jednotlivými provozovateli. Dále pronajímatel zajišťuje kontrolu a čištění komínů v domě u odborné osoby a kontrolu plynových topidel. Tyto služby spojené s užíváním bytu je nájemce povinen hradit následovně, pokud není v nájemní smlouvě sjednáno jinak:

### **VODNÉ**

(provozuje: Středočeské vodárny, a.s.)

Zálohy na vodné se platí měsíčně na základě rozpisu v nájemní smlouvě. V rámci zúčtování za kalendářní rok se služba rozúčtuje dle naměřených hodnot na odpočtových vodoměrech pro každý byt.

### **SPOLEČNÁ ELEKTŘINA**

(provozuje: Dobrá energie s.r.o.)

Zálohy na spotřebu elektřiny ve společných prostorách se platí měsíčně na základě rozpisu v nájemní smlouvě. Na základě zúčtování za kalendářní rok se služba rozúčtuje dle počtu osob v bytě.

### **TEPLO**

(provozuje ČEZ Teplárenská, a.s., RATE s.r.o.)

Zálohy na spotřebu tepla se platí měsíčně na základě rozpisu v nájemní smlouvě. V rámci zúčtování za kalendářní rok se služba rozúčtuje dle naměřených hodnot odečtů RTN v každém bytě.

### **KONTROLA SPALINOVÝCH CEST**

Platnost od 1. 1. 2020

Pronajímatel každoročně zajistí kontrolu spalinových cest včetně čištění.

Služba se rozúčtuje podle počtu využívaných vyústění do komína.

### **KONTROLA PLYNOVÝCH KOTLŮ**

Platnost od 1. 1. 2020

Pronajímatel každoročně zajistí kontrolu plynových topidel.

Služba se rozúčtuje podle počtu topidel.

### **JINÉ SLUŽBY – ÚKLID**

Pokud se nájemci podílejí na této službě, nebude účtována. V případě zájmu zajistí pronajímatel úklid společných prostor a službu rozúčtuje.

Služba se rozúčtuje podle počtu osob v bytě. V případě nebytových prostor podle počtu nájemců.

## **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, umyvadlo, 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 úředníkem,
- odstranit ze stěn skoby, háčky a hřebíky s vytažením hmoždinek a začistit otvory, které po nich ve stěnách zůstanou,
- vymalovat byt na bílo, pokud je stávající malba znečištěná nebo barva malby tmavá,
- odstranit ze zdí tapety a dekorační obklady stěn a stropů,
- v případě předchozího vysazení (a např. umístění ve sklepě) 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 přesklení,
- 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 zámkem,
- předat všechny klíče od bytu a domu.

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.

**Odhlášení dodávky elektřiny a plynu do bytu je nájemce oprávněn provést až po předání bytu pronajímateli.**

#### **Článek IX. Platnost a účinnost směrnice**

Tato směrnice byla schválena usnesením Rady obce Dolní Beřkovice dne 20. 2. 2023 usnesením č. 04/4/23 a nahrazuje směrnici č. 2/2019.

Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 21. 2. 2023.

Miroslav Hrdý, v. r.  
starosta obce Dolní Beřkovice