

Pravidla

PRA 2019 – 01

Pravidla pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů a rozúčtování služeb v bytech a nebytových prostorech ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Vydala:

Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Usnesením č. 0465/RMOB1822/8/19

dne 8. 4. 2019

s účinností od

za vydavatele Ing. David Witosz, místostarosta _____

Pravidla nahrazují:

PRA 2017 – 01 Pravidla pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů a pro rozúčtování služeb v bytech a nebytových prostorách ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Věcná příslušnost:

Odbor majetkový

Zpracovatel:

Ing. Ivo Bolek, vedoucí odboru majetkového _____

Závazné pro:

- zaměstnance zařazené do Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
- nájemníky bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, kteří závaznost těchto pravidel stvrdili ve své nájemní smlouvě, dodatku nájemní smlouvy nebo jiné dohodě

Obsah

Článek I.	Úvodní ustanovení
Článek II.	Pravidla pro hrazení drobných oprav bytů a nebytových prostorů a nákladů spojených s jejich běžnou údržbou
Článek III.	Pravidla provádění stavebních úprav nebo jiných změn v bytech a nebytových prostorech nájemcem (změny na věci)
Článek IV.	Pravidla pro hrazení výměny zařizovacích předmětů v bytech nebo nebytových prostorech
Článek V.	Informační povinnost nájemců
Článek VI.	Pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
Článek VII.	Závěrečná ustanovení

Vymezení pojmů

úřad	Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
zaměstnanec	zaměstnanec statutárního města Ostravy zařazený do Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
pronajímatel	městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
správce (technik)	subjekt vykonávající správu bytů a nebytových prostorů (technik)
nájemce	nájemce bytu nebo nebytového prostoru
služby	poskytovaná plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty
byt	bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení
nebytový prostor	zde jsou souhrnně zahrnuty pojmy: prostor sloužící podnikání - prostor nebo místnost, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen nebytový prostor - prostor nebo místnost, jehož účelem není ani bydlení ani provozování podnikatelské činnosti

Článek I.

Úvodní ustanovení

Tato pravidla upravují podmínky

- pro provádění a úhradu drobných oprav a nákladů, spojených s běžnou údržbou bytu a nebytových prostorů
- provádění stavebních úprav nebo jiných změn v bytech a nebytových prostorech nájemcem
- výměn zařizovacích předmětů
- pro rozúčtování služeb

v bytech a nebytových prostorech ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Článek II.

Pravidla pro hrazení drobných oprav bytů, nebytových prostorů a nákladů spojených s jejich běžnou údržbou

1. Drobné opravy bytů a náklady spojené s jejich běžnou údržbou jsou pro tato pravidla definovány nařízením vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26. října 2015 (viz příloha č. 1 pravidel), které vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu, přičemž uvedené nařízení vlády je aplikováno rovněž na nebytové prostory (nebytovými prostory se pro účely těchto pravidel rovněž rozumí prostory sloužící podnikání), v případě, že se tak pronajímatel s nájemcem dohodne.

2. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytů a nebytových prostorů, včetně výměny napájecího zdroje pro hlásiče požáru, detektoru oxidu uhelnatého a jiných podobných zařízení, hradí nájemce (neplatí pro nájemce, kteří uzavřeli poprvé nájemní smlouvu na konkrétní byt nebo nebytový prostor po dobu prvních šesti měsíců a jen v případě, že zařízení či zařizovací předměty prokazatelně nebyly nájemcem zničeny), nedohodne-li se jinak.

3. Povinností nájemníka je mimo jiné provádět pravidelnou (roční) údržbu - servisní prohlídku a čištění pronajatých plynových spotřebičů (vyjma plynových sporáků) umístěných v pronajatých objektech, která zajistí jejich efektivní a bezpečný provoz. Kopii protokolu o provedení kontroly a čištění plynových spotřebičů (tj. plynových kotlů, lokálních topidel, ohříváčů vody, atd...) je nájemce povinen dodat pronajímateli (technickému úseku odboru majetkového na adrese Tyršova 14, Ostrava). Při poruše plynového spotřebiče bude pronajímatel požadovat dodání tohoto protokolu.

Článek III.

Pravidla provádění stavebních úprav nebo jiných změn v bytech a nebytových prostorech nájemcem (změny na věci)

1. Hodlá-li nájemce bytu nebo nebytových prostorů provést na vlastní náklady stavební úpravy nebo jiné změny musí požádat pronajímatele o vydání souhlasu před započítím jejich provádění.

Na základě tohoto požadavku bude po rozhodnutí o udělení souhlasu mezi nájemcem a pronajímatelem uzavřena smlouva „Souhlas se změnou na věci, Smlouva o úhradě nákladů se změnou na věci“, dle vzoru schváleného radou městského obvodu, která bude obsahovat:

- podmínky vydání souhlasu
- specifikaci stavebních úprav a jiných navrhovaných změn
- termíny dokončení stavebních prací a změn
- závazek úhrady nákladů ze strany nájemce

Rozhodování o uzavírání „Smluv o udělení souhlasu pronajímatele se změnou na věci a o úhradě nákladů spojených se změnou na věci“ (ve znění aktuální vzorové smlouvy schválené usnesením rady městského obvodu, včetně jejich dodatků), a to v případech, kdy není požadována finanční účast pronajímatele na úhradě nákladů spojených se změnou na věci, je svěřeno členu rady městského obvodu, jemuž byly zastupitelstvem svěřeny úkoly v oblasti samostatné působnosti na úseku hospodaření s byty a nebytovými prostory, a který je rovněž zmocněn uvedené smlouvy podepisovat.

2. Hodlá-li nájemce bytu nebo nebytových prostorů provést stavební úpravy nebo jiné změny a požaduje-li po pronajímateli aby se spolupodílel na nákladech (tzv. finanční spoluúčast pronajímatele) nebo požaduje jiné úpravy vzorové smlouvy uvedené v předchozím odstavci, bude jeho žádost předložena radě městského obvodu, která stanoví podmínky vydání souhlasu a finanční spoluúčasti.

3. Hodlá-li nájemce bytu nebo nebytového prostoru vyměnit fungující zařizovací předmět v době, ve které není ukončena jeho stanovená životnost a jehož pořizovací hodnota není splacena, je povinen uhradit zůstatkovou hodnotu zařizovacího předmětu.

Článek IV.

Pravidla pro hrazení výměny zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků v bytech nebo nebytových prostorech

1. Zařizovací předměty a konstrukční prvky budou pronajímatelem vyměněny pouze za splnění těchto podmínek:

a) stav zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku brání řádnému užívání bytu nebo nebytového prostoru

b) oprava zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku není možná nebo účelná

c) výměnu zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku doporučí správce (technik) po provedené kontrole zařizovacího předmětu na místě samém a sepsáním protokolu o místním šetření popř. bude výměna doporučena odborným servisním technikem vyhrazených technických zařízení (např. u plynových a elektrických spotřebičů)

d) zařizovací předmět nebo konstrukční prvek nebyl zničen nebo poškozen nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil přístup do bytu nebo nebytového prostoru

2. K nájemnému za pronájem bytu bude připočteno maximální měsíční nájemné za vybavení bytu, jehož životnost dosud neuplynula, které se určí jako jedna dvanáctina částky vypočtené z ročního procentuálního opotřebení z pořizovacích nákladů.

Minimální doba životnosti zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků, je stanovena v následující tabulce, ve které je rovněž stanoveno měsíční nájemné (udržovací poplatek) za pronájem zařizovacích předmětů po uplynutí životnosti nebo v případech, kdy není známá pořizovací cena a datum jejich pořízení:

zařizovací předmět/konstrukční prvek	Minimální doba životnosti*	Roční opotřebení (resp. úhrada/odpis)		Udržovací poplatek **
	(roky)	(v měsících)	(v% za rok)	(v Kč)
elektrický vařič (jedno i dvouplotýnkový)	2	24	50	5,-
sklokeramická varná deska	2	24	50	5,-
detektory, vč. baterie "Projekt vybavení obecních bytů hlásiči požárů a detektorů CO"	10	-	-	5,-
detektory, vč. baterie v bytě po opravách	2	-	-	5,-
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu	5	60	20	5,-
plynové hadice	5	60	20	-
pracovní deska, vč. dřezu	5	60	20	-
kuchyňská linka	5	60	20	10
odsávač par (digestoř)	5	60	20	5,-
elektrický topný žebřík	5	60	20	10,-
prostorový termostat	5	60	20	5,-
TRV (termoregulační ventil)	5	-	-	-
TRH (termoregulační hlavice)	5	-	-	-
vodovodní baterie (všechny typy)	5	-	-	-
domovní telefon	5	-	-	-
plynový a elektrický ohříváč vody	10	120	10	10,-
plynový a elektrický kotel	10	120	10	10,-
plynový, elektrický nebo kombinovaný sporák	10	120	10	10,-
plynová a elektrická topidla	10	120	10	10,-
kamna na pevná paliva	10	120	10	10,-
infrazářič	10	120	10	10,-
vestavěné skříně	10	-	-	-
umyvadlo	10	-	-	-
WC kombi i závěsný	10	-	-	-
splachovač	10	-	-	-
poštovní schránka, vč. zámku	15	-	-	-
vana	15	-	-	-
podlahová krytina PVC	15	-	-	-
litinové radiátory	40	-	-	-
dřevěné palubkové podlahy, parkety	40	-	-	-
dlažba	40	-	-	-
teraco	40	-	-	-

* Životnost neznamená funkčnost!

** Po uplynutí životnosti nebo v případech, kdy není známá pořizovací cena a datum jejich pořízení, stanoví se měsíční nájemné v uvedené výši.

3. V případě, že se jedná o zařizovací předmět nebo konstrukční prvek, který není uveden v předchozím seznamu, stanoví dobu životnosti v jednotlivých případech pronajímatel s přihlédnutím k doporučení správce (technika).

4. Výměny zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků hradí pronajímatel v obvyklých cenách a s ohledem na zachování původního standardu.

5. V případě, že nájemce bude chtít vyměnit zařizovací předmět nebo konstrukční prvek před uplynutím doby jeho životnosti, popř. bude požadovat namísto nového standardního zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku jiný stejného určení, jehož pořizovací cena přesahuje cenu obvyklou nebo který neodpovídá původnímu standardu bytu, je povinen tuto skutečnost předem oznámit pronajímateli. Pronajímatel rozhodne, zda provedení takovéto výměny povolí a zároveň může stanovit podmínky k provedení takovéto výměny, včetně možného finančního dorovnání zůstatkové ceny zařizovacího předmětu.

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

Článek V.

Informační povinnost nájemců

1. Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu nahlásit:

a) správci (technikovi):

- potřebu oprav a údržby, které je povinen v bytě nebo nebytovém prostoru zajišťovat pronajímatel,
- potřebu výměny zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,

a to pouze v čase jeho pracovní doby, tedy:

- v pondělí a středu od 8:00 hod. do 17:00 hod.
- v úterý a čtvrtek od 8:00 hod. do 14:00 hod.
- v pátek od 8:00 hod. do 12:00 hod.

b) havarijní službě, jejíž kontakt je zveřejněn ve společných prostorech domu:

- havarijní stavy v bytě, nebytovém prostoru či ve společných prostorech domu

c) na bezplatnou tísňovou linku 112:

- případy, kdy dojde ke spuštění poplachové signalizace (zvukové nebo světelné) hlásiče požárů nebo detektoru oxidu uhelnatého

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

Článek VI.

Pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Standardní služby

Poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon zejména řeší vymezení služeb, výši záloh a způsob změny jejich výše, rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování a splatnost přeplatků, možnost nahlížení do podkladů k vyúčtování, případné pokuty a úroky z prodlení. Těmito pravidly je stanoveno rozúčtování pro byty a nebytové prostory v našem vlastnictví (mimo bytů a nebytových prostorů v domech s více vlastníky – společenství vlastníků jednotek).

Vodné a stočné (studená voda) je rozděleno mezi nájemce v poměru naměřené spotřeby vody na fakturačním měřidle (pata domu) a poměru údajů naměřených na podružných vodoměrech. V případě, že nejsou byty či nebytové prostory vybaveny vodoměry, nebo bude zjištěn v domě alespoň jeden nefunkční vodoměr, bude spotřeba vody rozdělena dle počtu osob. Celková spotřeba i celkové náklady jsou uváděny za odběrné místo (tj. dům nebo skupina domů s jedním fakturačním měřidlem na patě domu)

Osvětlení společných prostorů domu (společná elektřina) – náklady jsou rozúčtovány v poměru průměrného počtu osob užívajících byt či nebytový prostor v zúčtovacím období. Do nákladů osvětlení společných prostorů se zahrnují kromě nákladů za spotřebu el. energie a poplatků dodavatele i náklady na opravy elektroinstalace spol. prostorů jako opravy a výměny vypínačů, tlačítek, jističů a pojistek, osvětlovacích těles, zvonkových panelů, el. zámků, schodišťových automatů apod.

Úklid společných prostorů domu – náklady jsou rozúčtovány v poměru počtu bytů a nebytových prostorů v domě (vč. volných)

Kominické služby – náklady na kontroly a čištění jsou účtovány podle počtu vyústění do komínového průduchu v jednotlivých bytech nebo nebytových prostorech

Společná televizní anténa (STA) – náklady na provoz jsou rozúčtovány rovným dílem na každý připojený byt nebo nebytový prostor, a to i v případě, že nájemce odebírá televizní signál z jiného zdroje (kabelová televize, satelit apod.). Do nákladů se zahrnují opravy zařízení STA

Užívání výtahu – náklady na provoz jsou rozúčtovány v poměru počtu členů domácností od druhého nadzemního podlaží (včetně) nahoru. Náklady zahrnují spotřebu el. energie, mazání, dozor výtahu a opravy výtahu (kromě výměny podstatných součástí jako jsou hnací zařízení, kabina, vodící lišty apod.)

Teplá voda – pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na ústřední topení (ÚT) a nákladů na poskytování teplé vody (TUV) mezi konečné spotřebitele stanoví vyhl. MMR č. 269/2015 Sb.

Teplá voda – vytápění – plocha rozhodná pro rozúčtování ÚT je uvedena ve výpočtovém listu. Náklady na vytápění jsou rozúčtovány v poměru těchto ploch. V případě, že jsou všechny byty nebo nebytové prostory v domě opatřeny indikátory tepla, vyúčtovává se 60% spotřeby podle poměru naměřené spotřeby a 40% spotřeby podle vytápěné plochy bytu či nebytového prostoru.

Teplá voda – ohřev TUV – náklady na teplo k přípravě teplé užitkové vody se dělí na základní složku (30%), které se rozúčtovává v poměru podlahových ploch, uvedených ve výpočtovém listu a spotřební složku (70%), která je rozdělena poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech či nebytových prostorech.

Vodné pro TUV – náklady na vodu použitou pro ohřev teplé užitkové vody jsou rozděleny podle náměrů na vodoměrech nebo podle počtu osob v případě, že vodoměry nejsou v bytech či nebytových prostorech instalovány.

DDD – práce dezinfekční, dezinfekční a deratizační vč. monitoringu v domech s byty zajišťuje a hradí pronajímatel, pokud není nutnost provádění těchto prací prokazatelně zapříčiněna nájemcem.

Periodické revize požárního hlásiče a detektoru oxidu uhelnatého - náklady na revize uvedených zařízení jsou rozúčtovány podle počtu uvedených zařízení v jednotlivých bytech a nebytových prostorech.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklad nájemce pronajímatel (§ 2267 zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník)
2. Veškeré práce zajišťované pronajímatelem budou účtovány nájemci ve složení materiál, montáž a režijní náklady
3. O oprávněnosti úhrad oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů v bytech, které nejsou obsaženy v těchto pravidlech, rozhoduje pronajímatel.
4. Nájemce je povinen zpřístupnit byt za účelem provedení odečtů měřidel, nebo případné kontroly, že byt užívá řádným způsobem a je povinen pronajímateli nebo jím pověřené osobě umožnit provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, která jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

Seznam příloh

1. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Rozdělovník

vedoucí odborů úřadu a samostatných oddělení úřadu nezařazení do odborů úřadu	tajemník úřadu	bezpečnostní referent
---	----------------	-----------------------

Za prokazatelné předání kopie vydaných pravidel všem adresátům uvedeným v rozdělovníku odpovídá oddělení sekretariátu.

Příloha č. 1

308/2015 Sb.

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, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, 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 termostatů 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.