



PRAVIDLA O ÚHRADĚ DROBNÝCH OPRAV V BYTĚ A NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU BYTI

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Tato pravidla se vztahují na úhrady drobných oprav a běžné údržby bytu a nebytových prostor v bytových domech s byty v Ostravě – Polance nad Odrou na **ul. 1. května č.p. 1/2a, ul. Janovská č.p. 476, ul. 1. května č.p. 545 a ul. 1. května č.p. 592**, ve správě SMO – městského obvodu Polanka nad Odrou.
2. 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.

Čl. II.

Drobné opravy bytu podle věcného vymezení

1. **Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt – nájemce hradí** všechny opravy vrchních částí podlah a podlahových krytin, a to jak u všech obytných místností, tak i u příslušenství bytu.
2. **Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií – nájemce hradí** veškeré opravy, jako jsou opravy, výměny dělicích lišt oken a zasklených dřevěných dveří; zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, vč. skleněných výplní balkonů; tmelení oken a dveřních tabulek; opravy a výměny kliky, olivy, štítka, tlačítka, zámků, vložek do zámků apod.
3. **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 – nájemce hradí** 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, zdrojů světla osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich jednotlivých součástí, telefonní šňůry, vložky mikrotefonní a sluchátkové, seřízení domácího telefonu, zásuvky rozvodů datových sítí. Toto platí i v případě, že jsou umístěny mimo byt pod uzavřením.
4. **Výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu – nájemce hradí** výměny uzavíracích ventilů mimo výměny ventilu hlavního uzávěru plynu pro jednotlivý byt.
5. **Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku – nájemce hradí** všechny opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměnu sifonů a lapačů tuku. Toto se nevztahuje na hlavní uzávěr vody pro jednotlivý byt.
6. **Opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody – hrazeno nájemcem** v plné výši.
7. **Opravy umyvadel, van, výlevky, splachovačů, baterií, WC – hrazeno nájemcem** opravy mísicích baterií, sprch, van a umyvadel vč. nástřiku vany, odpadního a přepadového ventilu, splachovače a výměny jednotlivých dílů splachovače; opravy a výměny výtokového ventilu (kohoutku), dvířek u obezdění van; upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, konzol; výměny těsnění, řetízků, zátek, vanových držáků apod., **hrazeno pronajímatelem**: výměna klozetových nádrží a mísy, baterií, umyvadla, vany.
8. **Opravy kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů**
 - a) **Sporáky elektrické – hrazeno nájemcem** výměny dvířek pečicí trouby, výměny dna trouby závěsů dvířek trouby, skel ve dvířkách, topných spirál, varné desky, přívodního kabelu, plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby; opravy a výměny plotének, vypínačů elektrického proudu; výměny a doplňování knoflíku, osvětlení, šroubů, nýtů a ostatních drobných součástí; opravy pečicí trouby; uvedení do provozu; **hrazeno pronajímatelem** výměna pečicí trouby, výměna topných tyčí.
 - b) **Sporáky plynové a kombinované – hrazeno nájemcem** uvedení do provozu; mazání kohoutů; výměny trysek, regulátoru tlaku plynu, mřížek, knoflíků, termopojistky, termostatů trouby, dvířek trouby, varné desky a mřížky, kouřovodu, lišt, směšovačů, hlav, rozdělovačů a litinových vík, plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby, přívodu plynu apod.; opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu, hořáků; výměny a doplňování knoflíku, osvětlení, šroubů, nýtů a ostatních drobných součástí; opravy pečicí trouby; **hrazeno pronajímatelem** výměna pečicí trouby, výměna topných tyčí.
9. **Opravy ohřívačů vody a topidel**

- a) **Elektrické průtokové ohřivače a bojler** - hrazeno nájemcem uvedení do provozu; čištění spotřebiče (1x ročně); výměny přírodní šňůry s vidlicí, těsnění a signálního světla, mikrospínače, držáku, páky přírůby; provádění ochranných nátěrů; opravy a výměny membrán, ventilů a páky, tlakového péra, termostatu a termopojistky, stykače na noční proud; opravy topného tělesa; **hrazeno pronajímatelem** výměny vrchního krytu, kompletního výměníku, tlakové nádoby, topného tělesa.
- b) **Plynové kotle etážového topení** - hrazeno nájemcem uvedení spotřebiče doprodu; čištění spotřebiče před topnou sezónou vč. kouřovodů; výměny membrán, těsnění, napouštěcích ventilů, regulačních ventilů; opravy termopojistky; veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů; dotlačování expanzních nádrží (tlakových); **hrazeno pronajímatelem** výměny čerpadla, ohřivacího tělesa, hořáku, tlakových expanzních nádrží, elektrických panelů, termopojistek, výměníku užitkové vody, pojistek vody, termostatů, trojcestného ventilu.
- c) **Infrazáříče** - pronajímatel hradí pouze výměnu celého topného tělesa, zbývající opravy hradí nájemce.
10. **Opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní** - hrazeno nájemcem drobné opravy příčlív, dvířek, příp. výměny skel atd.; výměny úchytek, kování, klik, zásuvek; opravy a obnovy nátěrů, opravy ochranného rámu dřezu; **hrazeno pronajímatelem** výměny dřezu, pracovní desky nebo celých křidel u kuchyňské linky.
11. **Opravy odsávačů par, digestoří, lednic a varných desek (indukčních aj.)** – hrazeno nájemcem.

Čl. III.

Drobné opravy bytu 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 čl. I těchto pravidel, 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**.

Čl. IV.

Roční limit nákladů

- Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené čl. I a čl. II. v kalendářním roce částku rovnající se **100 Kč/m²** podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- 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.

Čl. V.

Ostatní ustanovení

- Opravy a výměny uvedené v čl. I a čl. II. se považují za drobné opravy bez ohledu na výši finančního nákladu. Pokud se zjistí v případě oprav hrazených pronajímatelem, že k poškození došlo neodborným nebo nešetrným zacházením nájemcem bytu, nedostatečným prováděním servisů a revizí na zařízeních, budou tyto opravy hrazeny v plné výši nájemcem.

Čl. VI.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

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

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

- Opakované porušení těchto pravidel pro užívání nájemního bytu je závažným porušením smlouvy o nájmu, kdy je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemci nájem nájemního bytu příslušného ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Vymezení pojmů běžné údržby a drobných oprav upravuje předpis, Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
- Tato pravidla ruší a nahrazují ostatní pravidla, jež jsou součástí nájemních smluv sválených Radou městského obvodu Polanka nad Odrou. Tato pravidla navazují na smlouvu o nájmu bytu a doplňují ji.
- Tato pravidla byla schválena Radou městského obvodu Polanka nad Odrou dne **14.10.2020** a bylo přijato usnesení č. **0610/RMOB-Pol/1822/52**.