

Pravidla pro provádění oprav, údržby a stavebních úprav v bytech a pronajímaných prostorách ve vlastnictví Obce Modrava (dále jen „pravidla“)

Článek I. Úvodní ustanovení

Článek II. Drobné opravy bytů a pronajímaných prostorů a náklady spojené s běžnou údržbou

Článek III. Ostatní opravy, které nejsou drobnými opravami ani generálními opravami a náklady, které nejsou spojeny s běžnou údržbou bytů a pronajímaných prostorů

Článek IV. Generální opravy bytů a pronajímaných prostorů

Článek V. Provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytech a pronajímaných prostorách

Článek VI. Úhrada výměny zařizovacích předmětů v bytech nebo pronajímaných prostorách

Článek VII. Informační povinnost nájemců

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Tato pravidla vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a dále z nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato pravidla upravují podmínky pro provádění a úhradu:
 - drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu a pronajímaných prostor (článek II.),
 - ostatních oprav, které nejsou drobnými opravami ani generálními opravami a nákladů, které nejsou spojeny s běžnou údržbou bytu (článek III.),
 - generálních oprav (článek IV.),
 - stavebních úprav (článek V.),
 - výměn zařizovacích předmětů (článek VI.).
3. Tato pravidla jsou závazná pro nájemce bytů a pronajímaných prostor.

Článek II.

Drobné opravy bytů a pronajímaných prostorů a náklady spojené s běžnou údržbou.

1. Za drobné opravy se považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, 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, opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů atd.,
 - b) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku atd.,
 - c) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů,
 - d) splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

- e) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur atd.
2. Drobné opravy hradí nájemce do výše ročních limitů nákladů:
- a) přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném roce se nepovažují za drobné opravy,
 - b) podlahovou plochou se rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostor, 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.
3. Pokud se nájemce nepostará o včasné provedení drobných oprav, má pronajímatel právo tyto opravy provést na své náklady, po předchozím písemném upozornění nájemce a následně požadovat úhradu vynaložených nákladů po nájemci.

Článek III.

Ostatní opravy, které nejsou drobnými opravami ani generálními opravami a náklady, které nejsou spojeny s běžnou údržbou bytů a pronajímaných prostorů

1. Ostatními opravami bytů a pronajímaných prostor jsou opravy, které nejsou drobnými dle článku I. těchto pravidel ani generálními opravami.
2. Náklady spojené s ostatními opravami bytů a pronajímaných prostor jsou ostatními náklady a nepovažují se za náklady spojené s jejich běžnou údržbou.
3. Ostatní opravy bytů a pronajímaných prostorů a náklady spojené s jejich ostatní údržbou hradí pronajímatel, nestanoví-li tato pravidla jinak.
4. Ostatní opravy bytů a pronajímaných prostorů a náklady spojené s jejich ostatní údržbou, které vznikly v souvislosti s konáním nebo opomenutím nájemce nebo osob, kterým nájemce umožnil do těchto prostor přístup, hradí nájemce, nestanoví-li tato pravidla jinak.
5. Pokud nájemce nezajistí ostatní opravy bytu nebo pronajímaných prostorů a neuhradí náklady spojené s údržbou bytu dle odst. 4 tohoto článku, má pronajímatel právo tyto opravy provést na své náklady po předchozím písemném upozornění nájemce a požadovat úhradu vynaložených nákladů po nájemci.

Článek IV.

Generální opravy bytů a pronajímaných prostorů

1. Generální opravou se rozumí oprava, jejíž rozsah se týká celého bytu nebo celého pronajímaného prostoru, popř. jejich podstatné části. Při pochybnostech, zda se jedná o generální opravu, je rozhodující stanovisko pronajímatele. Pronajímatel rovněž rozhoduje, zda bude generální oprava provedena či nikoliv.
2. Potřeba generální opravy vzniká zejména při:
 - a) nadměrném opotřebení bytů nebo pronajímaných prostor,
 - b) rozsáhlém poškození bytů nebo pronajímaných prostor zejména v důsledku požáru, havárie, nadměrné vlhkosti, živelné pohromy, chovu zvířete nebo nevhodným chováním nájemce,
 - c) kombinací výše uvedených skutečností.

3. V případě zjištění potřeby provedení generální opravy bytu pronajímatel:
 - a) zjistí rozsah poškození bytu nebo pronajímaných prostor,
 - b) zjistí důsledek skutečnosti, která vedla k potřebě generální opravy,
 - c) vyhotoví protokol o všech poškozeních a o skutečnostech v důsledku kterých k poškození došlo, vyhotoví průkaznou fotodokumentaci; protokoly, fotodokumentaci popř. další důkazy archivuje jako podklady pro eventuální soudní uplatnění náhrady škod,
 - d) odhadne předpokládanou cenu generální opravy,
 - e) zajistí, aby byly podniknuty kroky k ukončení nájemní smlouvy s nájemcem v důsledku jehož konání nebo opomenutí škoda vznikla, a vyzve tohoto nájemce, aby zajistil uvedení bytu nebo pronajímaného prostoru do původního stavu nebo uhradil náklady na opravy.
4. Provedení generální opravy zajistí vždy pronajímatel.
5. Náklady spojené s provedením generální opravy hradí pronajímatel pouze v případě, kdy potřeba generální opravy vznikla v důsledku skutečností nezaviněných nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil do bytu nebo pronajímaného prostoru přístup.

Článek V.

Provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytech a pronajímaných prostorách

1. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě nebo pronajímaném prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
2. Pronajímatel může svůj souhlas s provedením stavebních nebo jiných podstatných změn podmínit uzavřením smlouvy s nájemcem, která musí obsahovat minimálně:
 - a) rozsah, způsob a termín provedení úprav,
 - b) závazek nájemce provést úpravu bytu v souladu se stavebními předpisy a na své náklady,
 - c) vzdání se práva nájemce požadovat po pronajímateli jakékoliv úhrady za provedené úpravy, a to i po skončení nájmu.

Článek VI.

Úhrada výměny zařizovacích předmětů v bytech nebo pronajímaných prostorách

1. Zařizovací předměty budou pronajímatelem vyměněny pouze za současného plnění těchto podmínek:
 - a) stav zařizovacího předmětu brání řádnému užívání bytu nebo pronajímaného prostoru 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 přístup, plnit svou funkci.
 - b) oprava zařizovacího předmětu nebude možná nebo účelná,
 - c) pronajímatel po provedené kontrole zařizovacího předmětu a sepsáním protokolu o místním šetření doporučí výměnu zařizovacího předmětu nebo bude výměna doporučena servisním technikem,
 - d) zařizovací předmět nebyl zničen nebo poškozen nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil přístup do bytu nebo pronajímaného prostoru.

2. Minimální doba životnosti zařizovacích předmětů je stanovena následovně:
- a) **Životnost 5 let:**
 - elektrický jedno i dvou plotýnkový vaříč,
 - měřicí zařízení pro vodu.
 - b) **Životnost 10 let:**
 - elektrický ohřívač vody,
 - průtokový ohřívač vody.
 - c) **Životnost 15 let:**
 - vodovodní baterie,
 - plechová nebo akrylátová vana nebo sprchová vanička,
 - elektrický sporák,
 - varná deska,
 - vestavěná trouba,
 - ocelové nebo plechové radiátory,
 - kamna na pevná paliva,
 - infrazářiče,
 - digestoř,
 - splachovač,
 - plechová výlevka.
 - d) **Životnost 20 let:**
 - umyvadlo,
 - litinová vana,
 - klozet (i kombi),
 - keramická výlevka,
 - lázeňská kamna,
 - podlahová krytina PVC,
 - plovoucí podlaha,
 - kuchyňská linka,
 - pracovní deska včetně dřezu,
 - vestavěné skříně,
 - elektrický kotel, elektrická topidla, přímotop.
 - e) **Životnost 40 let**
 - litinové radiátory,
 - dřevěné podlahy, parkety,
 - dlažba,
 - teraco.
3. V případě, že se jedná o zařizovací předmět, který není uveden v předchozím seznamu, stanoví dobu životnosti v jednotlivých případech pronajímatel s přihlédnutím k doporučení výrobce.
4. Výměny zařizovacích předmětů hradí pronajímatel s ohledem na zachování původního standardu.
5. V případě, kdy nájemce bude chtít vyměnit zařizovací předmět před uplynutím jeho životnosti, popřípadě bude požadovat namísto nového standardního zařizovacího předmětu jiný, jehož pořizovací hodnota přesahuje cenu obvyklou nebo neodpovídá původnímu standardu bytu, je povinen tuto skutečnost předem ohlásit pronajímateli. Pronajímatel rozhodne, zda pronajímatel provedení takovéto výměny na náklady nájemce povolí a může stanovit podmínky k provedení takovéto výměny.
6. Uživatel bytu nebo pronajímaných prostor nevzniká na výměnu předmětu nárok automaticky, přestože uplynula minimální životnost.

Článek VII.
Informační povinnost nájemců

1. Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli:
 - a) zjištěné závady,
 - b) potřebu výměny zařizovacího předmětu,
 - c) havarijný stav v bytě, pronajímaném prostoru či ve společných prostorách domu.
2. V případě, že nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v předchozím odstavci, odpovídá za škodu, která tím vznikla.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Schubert'.

Ing. Antonín Schubert
starosta

V Modravě 17.12.2017

