



Vnitřní směrnice

obce Prackovice nad Labem

č. 3/2019

pro hospodaření s byty a uzavírání nájemních smluv pro byty v majetku obce Prackovice nad Labem

dle zákona č. 89/2013 Sb., občanský zákoník, a
nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Směrnice zpracována:

Směrnice projednána / ~~schválena~~ ZO Prackovice nad Labem:

Směrnice schválena na 2.zasedání ZO 2019 ZO dne: 27.3.2019

Článek 1

Působnost

Tato vnitřní směrnice pro hospodaření a uzavírání nájemních smluv pro byty v majetku obce Prackovice nad Labem upravuje následující podmínky:

- provádění a úhradu drobných oprav v bytech;
- provádění a úhradu ostatních oprav v bytech;
- provádění a úhradu nákladů spojených s běžnou údržbou v bytech;
- výměnu zařizovacích předmětů v bytech;
- stanovení nájemného za zařizovací předměty;
- pravidla pro uzavírání nájemních smluv.

Článek 2

Provádění a úhrada drobných oprav v bytech

- 2.1 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.
- 2.2 Drobné opravy podle věcného vymezení jsou uvedeny v S 4 nařízení vlády č. 308/2015.
- 2.3 Drobné opravy podle výše nákladů dle S 5 nařízení vlády č. 308/2015 jsou další opravy bytu a jeho vybavení, které nejsou uvedeny v S 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku

1000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově 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.

2.4 Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v S 4 a S 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100,- Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Tyto opravy pak již nehradí nájemce, ale pronajímatel bytu.

Článek 3

Provádění a úhrada ostatních oprav v bytech

3.1 Ostatními opravami bytů jsou opravy, které nejsou drobnými opravami. Tyto opravy a náklady s tím spojené hradí pronajímatel, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

3.2 Ostatní opravy a náklady s tím spojené, které vznikly v souvislosti s jednáním či opomenutím ze strany nájemce nebo osob, kterým nájemce umožnil přístup do bytu, zajistí a uhradí nájemce.

3.3 Nájemce je povinen zdržet se provádění stavebních úprav či jiných podstatných změn v bytě či ve sklepě bez souhlasu pronajímatele; v případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat pokutu do výše 50.000,- Kč, a aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Článek 4

Provádění a úhrada nákladů spojených s běžnou údržbou bytů

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

4.2 Do nákladů spojených s běžnou údržbou bytů, které hradí nájemce, však nepatří pravidelné revize domovních rozvodů elektřiny a plynu, které je podle příslušných předpisů povinen zajistit pronajímatel.

Článek 5

Výměny zařizovacích předmětů v bytech

5.1 Pronajímatel provádí na svůj náklad po uplynutí uvedené orientační minimální doby životnosti výměnu zařizovacích předmětů, která je stanovena takto:

Zařizovací předmět	Minimální doba životnosti v letech
Sporák, elektrická vestavěná trouba, varná deska, vaříč	10
Kuchyňská linka	20
Vestavěná skříň	20
Elektrický bojler, průtokový ohřívač	10
Akumulační kamna, elektrické topidlo	10
Plynový kotel kombinovaný	15
Odsavač par	10
Vodovodní baterie, vana, pracovní deska včetně dřezu	20
Umyvadlo, WC mísa, podlahová krytina PVC, plovoucí podlaha	20

5.2 V případě, že zařizovací předmět není uveden ve výše uvedeném přehledu, stanoví dobu životnosti v jednotlivých případech pronajímatel.

5.3 Uvedená minimální doba životnosti je pouze orientační a neznamená, že po uplynutí doby životnosti bude automaticky zařizovací předmět ze strany pronajímatele vyměněn.

5.4 Zařizovací předměty v bytě budou pronajímatelem vyměněny v těchto případech:

5.4.1 Jestliže se prokáže nutnost výměny, to znamená, že k obnově jeho řádné funkce již není možná oprava ani výměna součástí anebo oprava by sice byla možná, ale byla by natolik nákladná, že by její provedení bylo nevhodné.

5.4.2 Pokud se jedná o předmět, k němuž už nejsou náhradní díly, či se prokáže nutnost jeho výměny, i když doba životnosti ještě neuplynula.

5.4.3 Zařizovací předmět nebyl zničen nebo poškozen nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil přístup do bytu, či nebyl užíván nesprávným způsobem.

5.4.4 Výměnu zařizovacího předmětu doporučí pronajímatel po provedené kontrole na místě samém.

5.4.5 Po uplynutí minimálně poloviny doby životnosti nebude požadováno doplacení spotřebiče, za předpokladu, že se prokáže nerentabilita opravy (nutné písemné potvrzení odborníka), a nezavinění poškození spotřebiče nájemníkem.

Článek 6

Stanovení nájemného za zařizovací předměty

- 6.1 Po oprávněném a schváleném požadavku nájemce na výměnu zařizovacího předmětu bude provedena pronajímatelem jeho výměna ve standardní kvalitě. Pokud bude nájemce požadovat zařizovací předmět ve vyšší kvalitě, pronajímatel stanoví podmínky k provedení takovéto výměny.
- 6.2 Pronajímatel je oprávněn pořizovací náklady předmětu vybavení zahrnout do nájmu jako úhradu za vybavení bytu. Pořizovací náklady zařizovacího předmětu se skládají z kupní ceny, účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž.
- 6.3 Úhrada za vybavení bytu je uvedena v evidenčním listě, který je přílohou nájemní smlouvy.
- 6.3.1
- 6.3.2 Nájemné za předměty vybavení, níže neuvedené se stanoví po dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem.

Roční procento opotřebení zařizovacích předmětů, doba splacení a paušální platba

Zařizovací předmět	Roční opotřebení v %	Doba splatnosti předmětu v letech	Paušální platba po skončení doby splacení
Sporák, vaříč, atd.	20	10	10 Kč
Kuchyňská linka	10	10	10 Kč
Vestavěná skříň	10	10	5 Kč
Elektrický bojler	20	10	5 Kč
Průtokový ohřívač	20	5	10 Kč
Akumulační kamna, elektrické topidlo	20	5	10 Kč
Plynový kotel kombinovaný	10	10	10 Kč
Odsavač par	10	10	5 Kč

Článek 7

Nájemní smlouva

7.1 Nájemní smlouvu musí žadatel o nájem bytu uzavřít s obcí Prackovice nad Labem nejpozději do 7. pracovních dnů od obdržené nabídky k uzavření nájemní smlouvy. Po marném uplynutí této lhůty ze strany žadatele platnost obdržené nabídky zaniká.

7.2 Nové nájemní smlouvy budou uzavírány na dobu nejdéle jednoho roku, tj. na dobu určitou s jednotným termínem ukončení vždy k 31.12. příslušného roku. Nájem může být správcem obnovován opakovaně vždy za stejných podmínek, avšak za předpokladu, že nájemník byt řádně užívá v souladu s nájemní smlouvou, a současně řádně platí veškeré pohledávky spojené s užíváním bytu.

7.3 Podmínkou pro sepsání nájemní smlouvy je složení jistiny vybraným zájemcem ve výši 3. násobku základního nájemného (mimo zálohu na služby spojené s užíváním bytu) dle pokynů správce a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy byl tento zájemce o přidělení nájmu bytu vyrozuměn a to buď na účet obce Prackovice nad Labem -, a který přinese k podpisu nájemní smlouvy platné potvrzení o této platbě, nebo složením příslušného obnosu proti potvrzení na Obecním úřadě v Prackovicích. V případě, že vybraný zájemce tuto podmínku nesplní, právo na uzavření nájemní smlouvy mu zanikne a nájem bytu bude případně přidělen dalšímu zájemci dle rozhodnutí bytové komise obce.

7.4 Nájemní smlouva bude obsahovat samostatný bod o složení jistiny, která nebude úročena. Jistina bude vrácena nájemci, jestliže dojde k ukončení nájemního vztahu a byt bude řádně předán pronajímateli. V případě, že po ukončení nájemního vztahu vzniknou jakékoliv pohledávky ze strany Obce Prackovice vůči nájemci z nesplnění povinností vyplývajících z uzavřené Nájemní smlouvy bude jistina přednostně použita k uspokojení těchto pohledávek. Jistina bude také vždy použita až do jejího vyčerpání na úhradu nezaplaceného nájemného a dalších pohledávek vzniklých z užívání bytu. Nájemce je povinen v takovém případě vždy do 3. měsíců doplnit jistinu na výši 3.násobku základního nájemného.

Článek 8

Závěrečná ustanovení

Vnitřní směrnice obce č. 3/2019 byla schválena usnesením zastupitelstva č. 2/2019, které se konalo dne **27.3.2019**.

V Prackovicích nad Labem dne

Bc. Andrea Honová
místostarostka obce

Mgr. Andrea Svobodová Křešová
starostka obce

Příloha:

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

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 občanský zákoník:

S I

Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

S 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 S 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

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.

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, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vančů, 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).

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 S 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.

Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v S 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.

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

Předseda vlády:

Mgr. Sobotka v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Šlechtová v. r.