



Město Havlíčkův Brod

**SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV,
ÚDRŽBY A VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH
PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVANÍ SLUŽEB
V BYTECH
QS 55-38**

Počet stran: 15
Výtisk č.: 3


Č. j.: OVVV/177/2009/PD-86

JID: 44993/2016/muhb

Směrnice pro provádění oprav, údržby a výměny zařizovacích předmětů a rozúčtování služeb v bytech


(Tato směrnice slouží pouze pro interní potřebu a její poskytování jiným osobám, než k tomu určeným, je možné pouze se souhlasem tajemníka MěÚ).

Správce:	Odbor vnějších a vnitřních vztahů	
Zpracovatel:	Ekonomický odbor	
Schválil:	Rada města usnesením č. 558/16	
Číslo vydání: 1.	Počet příloh: 0	Platnost od: 20.6.2016

 Město Havlíčkův Brod	SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB V BYTECH		Strana: 1/15 Změna: 0
Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016	Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů	Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA	Výtisk č.: 3

Obsah

1. ÚVOD A CÍL.....	2
2. OBLAST A ROZSAH POUŽITÍ	2
3. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ.....	2
4. PRAVIDLA PRO VÝMĚNU ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ BYTU	3
5. BĚŽNÁ ÚDRŽBA A DROBNÉ OPRAVY	4
6. ROZDĚLENÍ NÁKLADŮ NA DROBNÉ OPRAVY A VÝMĚNY DROBNÝCH SOUČÁSTÍ	7
7. VYMEZENÍ DROBNÝCH OPRAV A STANOVENÍ JEJICH ROČNÍHO LIMITU	12
8. PRAVIDLA PRO STAVEBNÍ ÚPRAVY V BYTECH.....	12
9. PRAVIDLA ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB	12
10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	15

 <p>Město Havlíčkův Brod</p>	SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVANÍ SLUŽEB V BYTECH		Strana: 2/15 Změna: 0
Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016	Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů	Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA	Výtisk č.: 3

1. ÚVOD A CÍL

Cílem vydání této směrnice je stanovení zásad pro:

- provádění oprav a údržby v bytech
- výměny zařizovacích předmětů
- stavební úpravy v bytech
- rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu

Směrnice je zpracována na základě ustanovení § 2257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

2. OBLAST A ROZSAH POUŽITÍ

Tento předpis je závazný pro pracovníky městského úřadu hospodařící s bytovým fondem města (dále jen „příslušný pracovník městského úřadu“).

3. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.


Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.

Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.

Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

 Město Havlíčkův Brod	SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVANÍ SLUŽEB V BYTECH	Strana: 3/15 Změna: 0
Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016	Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů	Výtisk č.: 3
	Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA	

Nájemce je povinen odstranit ty poškození a závady, které způsobil v domě sám, nebo ti, kteří společně s ním byt užívají; jedná se zejména o členy jeho domácnosti nebo osoby, které se souhlasem nájemce v bytě po určitou dobu přenocují.

Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.


4. PRAVIDLA PRO VÝMĚNU ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ BYTU

Zařizovací předměty bytu (dále jen 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 pronajímatel po provedené kontrole zařizovacího předmětu na místě samém (protokol o místním šetření), popř. bude výměna doporučena servisním technikem (např. u plynových a elektrických spotřebičů)
- zařizovací předmět nebyl zničen nebo poškozen nájemcem či osobami, kterým nájemce umožnil do bytu přístup

Minimální doba životnosti zařizovacích předmětů je stanovena následovně:

Zařizovací předmět	Kvalita	Doba životnosti
Elektrický vařič	standart	10 let
Plynový a elektrický ohřívač vody	standart	10 let
Standart kombinovaný plynový kotel	standart	10 let
Kotel na tuhá paliva	standart	10 let
Elektrický, plynový nebo kombinovaný sporák	standart	15 let
Plynová a elektrická topidla	standart	15 let
Pracovní deska včetně dřezu	standart	15 let
Odsavač par	standart	15 let
Ocelové radiátory	standart	15 let
Infrazářič	standart	15 let
Vodovodní baterie (všechny typy)	standart	15 let
Plechová nebo akrylátová vana	standart	15 let
Splachovač	standart	15 let
Umyvadlo	standart	20 let
Vana litinová	standart	20 let
Klozet (i kombi)	standart	20 let
Podlahová krytina z PVC	standart	20 let
Pokojevé dveře	standart	20 let
Kuchyňská linka	standart	20 let
Vestavěné skříně	standart	40 let
Litínové radiátory	standart	40 let
Dřevěné palubové podlahy, parkety	standart	50 let
Dlažba	standart	50 let

 Město Havlíčkův Brod	SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVANÍ SLUŽEB V BYTECH		Strana: 4/15 Změna: 0
Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016	Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů	Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA	Výtisk č.: 3

V případě zařizovacího předmětu neuvedeného v předchozím odstavci, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých případech pronajímatel.

Výměny zařizovacích předmětů hradí pronajímatel v obvyklých cenách s ohledem na zachování původního standardu bytu.

V případě žádosti o výměnu zařizovacího předmětu před uplynutím doby jeho životnosti, případně žádosti o jiný zařizovací předmět stejného určení, jehož pořizovací cena přesahuje cenu obvyklou, nebo který neodpovídá původnímu standardu bytu, je nájemce povinen tuto skutečnost předem oznámit pronajímateli. Ten rozhodne, zda provedení takovéto výměny povolí a zároveň stanoví podmínky k provedení takovéto výměny.

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

5. BĚŽNÁ ÚDRŽBA A DROBNÉ OPRAVY

A) 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 níže, kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu nese nájemce. Vedle malování a čištění stěn zahrnují náklady spojené s běžnou údržbou bytu také pravidelné prohlídky (revize), čištění a nátěry předmětů vnitřního vybavení bytu (opravy a obnovy nátěrů dveří, oken, vestavěného nábytku, atd.), deratizaci, desinfekci a desinsekci bytů.

B) Drobné opravy

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 nákladu.


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: nájemce hradí:

- opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlahy (parkety, PVC, dlažba)
- opravy podlahových krytin (PVC, korek, Jekor, apod.), a to jak u všech obytných místností, tak i příslušenství bytu včetně balkonů, lodžii a teras, pokud patří výhradně k bytu

Jedná se o opravu uvolněných dlaždic, parket nebo pásů PVC, upevnění a výměnu prahu, upevnění a náhradu podlahových lišt.

Pokud se na základě technického posouzení prokáže, že podlaha nebo krytina je po dlouhodobém a řádném užívání natolik opotřebena, že je nutná celková výměna, má nájemce právo na provedení výměny na náklady pronajímatele.

 <p>Město Havlíčkův Brod</p>	<p>SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVANÍ SLUŽEB V BYTECH</p>		<p>Strana: 5/15 Změna: 0</p>
<p>Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016</p>	<p>Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů</p>	<p>Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA</p>	<p>Výtisk č.: 3</p>

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu – v souladu s tímto vymezením nájemce hradí:

1. okna a dveře (zasklené i plné)

- opravy a výměny dělicích příčlív a lišt
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkonů a to bez ohledu, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce bytu nebo povětrnostními vlivy
- tmelení oken a dveřních tabulek
- opravy a výměny částí obložení okenních parapetů
- opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřích spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů
- výměna těsnění oken a dveří

2. rolety a žaluzie (kovové, dřevěné, plátěné nebo plastové)


- opravy a výměny navíjecího mechanismu
- vyspravování plátna
- výměny šňůry
- opravy dřevěného svinovacího zařízení rolety
- opravy vyklápěcího zařízení žaluzie
- spojení lišt a krycích plechů

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 – v souladu s tímto vymezením nájemce zajišťuje a provádí opravy a výměnu:


- vypínačů všeho druhu
- pojistek a jističů všeho druhu včetně hlavního jističe pro byt
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítek u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu
- zdrojů světla osvětlovacích těles, případně výměny jejich jednotlivých součástí
- telefonní šňůry domácích telefonů včetně mikrotefonní a sluchátkové vložky
- seřízení domácího telefonu
- zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání - to platí i v případě, že zařízení jsou umístěna mimo byt pod uzávěrem, neboť jsou součástí bytu a patří k jeho vybavení, pokud slouží výhradně pro jediný byt

Pronajímatel hradí:

- opravy elektroinstalace bez ohledu na způsob instalace rozvodů v bytě, pokud nebyla poškozena nájemcem bytu

 <p>Město Havlíčkův Brod</p>	SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVANÍ SLUŽEB V BYTECH		Strana: 6/15 Změna: 0
Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016	Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů	Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA	Výtisk č.: 3

- d) výměny uzavíracích kohoutů a rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt:
- hlavní uzávěr plynu pro byt tvoří výjimku, není součástí bytu a nepatří k jeho vybavení ani když je umístěn v bytě
 - nájemce nehradí opravy rozvodů v bytě ani další opravy a výměny např. demontáž rozvodů, přetěsnění závitových spojů; rozvody plynu v bytech jsou součástí domovní plynoinstalace a jejich opravy a výměny hradí pronajímatel
 - domovní plynoinstalace včetně připojených plynových zařízení podléhají periodické revizi
 - revizi plynoinstalace a plynových zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel.
 - revizi plynoinstalace a plynových zařízení nelze zaměňovat za pravidelnou roční kontrolu plynových spotřebičů podle ČSN 38 64 05; roční kontrolu plynových spotřebičů hradí nájemce bytu
 - povinnost nájemce bytu zajišťovat roční kontrolu plynových spotřebičů se vztahuje na zařízení ve vlastnictví pronajímatele i ve vlastnictví nájemce, instalované v bytě samotném nebo prostorách užívaných nájemcem bytu
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku:
- nájemce hradí opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě, hradí také opravy a výměny sifonů a lapačů tuku.
 - pronajímatel hradí opravu, popř. výměnu hlavního uzávěru vody pro byt, který je součástí vodoinstalace v domě.
- 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:
- nájemce hradí opravy indikátorů vytápění a certifikace bytových vodoměrů na teplou a studenou vodu po pěti letech
 - pronajímatel hradí opravy, popř. výměny termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavic u radiátorů ústředního vytápění. Ustanovení neplatí v případě zjevného poškození termoregulačního ventilu nebo termostatické hlavice nájemcem bytu.
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících 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)

 <p>Město Havlíčkův Brod</p>	<p>SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVANÍ SLUŽEB V BYTECH</p>		<p>Strana: 7/15 Změna: 0</p>
<p>Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016</p>	<p>Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů</p>	<p>Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA</p>	<p>Výtisk č.: 3</p>

6. ROZDĚLENÍ NÁKLADŮ NA DROBNÉ OPRAVY A VÝMĚNY DROBNÝCH SOUČÁSTÍ

a) Sporáky elektrické

Nájemce hradí:

- opravu a výměnu plotýnek
- výměnu dvířek u pečicí trouby, výměnu dna trouby
- výměnu závěsů dvířek trouby, výměnu skel ve dvířkách trouby
- výměnu topných spirál v troubě
- výměnu vařidlové desky
- výměnu držáků horního topného tělesa
- výměnu a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravu a výměnu vypínačů elektrického proudu
- opravu pečicí trouby
- výměnu přívodního kabelu
- výměnu plechů, pekáčů a roštů do pečicí trouby
- uvedení do provozu


Pronajímatel hradí:

- výměnu pečicí trouby

b) Sporáky plynové a kombinované

Nájemce hradí:

- mazání kohoutů
- výměnu kohoutů Copreci
- opravu a výměnu uzavíracích kohoutů plynu
- výměnu trysek včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
- výměnu regulátoru tlaku plynu
- opravu a výměnu hořáků
- výměnu grilovacích hořáků – sestava
- výměnu mřížek
- výměnu knoflíků
- výměnu vařidlové desky a vařidlové mřížky
- výměnu termopojistky
- výměnu termostatů trouby
- výměnu dvířek pečicí trouby
- výměnu výsuvného dna trouby
- výměnu lišt
- výměnu směšovačů
- výměnu hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních a velkých)
- výměnu a doplňování šroubů, nýtů, příchytek (kapiláry, pérových), redukci, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravu pečicí trouby
- výměnu plechů, pekáčů a roštů do pečicí trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům

 Město Havlíčkův Brod	SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVANÍ SLUŽEB V BYTECH	Strana: 8/15 Změna: 0	
Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016	Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů	Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA	Výtisk č.: 3

- výměnu přívodního kabelu
- výměnu přívodu plynu
- uvedení do provozu plynového nebo kombinovaného sporáku

Pronajímatel hradí:

- výměnu pečící trouby
- výměnu topných tyčí

c) Elektrické a plynové vařiče

Nájemce hradí:

- opravu a výměnu jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů
- opravu a výměnu jednotlivého hořáku u plynových vařičů
- výměnu termostatu
- výměnu signálního světla
- opravu a výměnu uzavíracích kohoutů plynu
- výměnu a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravu a výměnu vypínačů elektrického proudu
- výměnu přívodního kabelu nebo hadice
- pročištění plynových přívodů od plynoměru až ke spotřebičům

Pronajímatel hradí:

- výměnu obou plotýnek nebo hořáků


d) Plynové průtokové ohřivače vody:

Nájemce hradí:

- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů
- výměnu termočlánků
- výměnu rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů)
- výměnu těsnění
- opravu a výměnu membrány
- opravu a výměnu tlakového pera, ventilů
- výměnu páky
- opravu plynových a vodních dílů
- promazání
- výměnu termopojistky
- opravu a výměnu regulačního zařízení hořáku
- provádění ochranných nátěrů
- opravu topného tělesa
- opravu a výměnu termostatu
- výměny a doplnění těsnění, šroubů, nýtů a dalších drobných součástí

Pronajímatel hradí:

- výměnu výměníku
- výměnu plynových a vodních dílů

 <p>Město Havlíčkův Brod</p>	<p>SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVANÍ SLUŽEB V BYTECH</p>		<p>Strana: 9/15 Změna: 0</p>
<p>Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016</p>	<p>Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů</p>	<p>Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA</p>	<p>Výtisk č.: 3</p>

- výměnu hořáků
- výměnu pláště karmy

e) Elektrické průtokové ohřivače a bojler

Nájemce hradí:

- uvedení do provozu
- výměnu přívodní šňůry s vidlicí
- výměnu těsnění a signálního světla
- výměnu mikrospínače, držáku, páky
- opravu a výměnu membrány
- opravu a výměnu ventilů a páky, tlakového péra
- čištění
- provádění ochranných nátěrů
- opravu topného tělesa
- opravu a výměnu termostatu a termopojistky
- výměnu příruby
- opravu a výměnu stykače na noční proud


Pronajímatel hradí:

- výměnu vrchního krytu
- výměnu kompletního výměníku
- výměnu tlakové nádoby
- výměnu topného tělesa

f) Plynová topidla

Nájemce hradí:

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezonou
- opravu a výměnu termočlánků
- výměnu přívodu zapalovačku
- výměnu trysek
- výměnu průhledného skla a těsnění průhledného skla
- výměnu příruby
- výměnu knoflíků
- výměnu termopojistek
- výměnu regulátoru tlaku plynu
- výměnu přívodu vzduchu
- výměnu odtahu spalin
- opravu hořáků
- opravu a výměnu uzavíracích kohoutů plynu
- výměnu horního a předního krytu
- výměnu a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí

 <p>Město Havlíčkův Brod</p>	<p align="center">SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVANÍ SLUŽEB V BYTECH</p>		<p>Strana: 10/15 Změna: 0</p>
<p>Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016</p>	<p>Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů</p>	<p>Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA</p>	<p>Výtisk č.: 3</p>

Pronajímatel hradí:

- výměnu plynových ventilů
- výměnu kombinace
- výměnu hořáku topidla
- výměnu piezozapalovače
- výměnu termoregulátoru

g) Plynový kotel etážového topení, případně s ohřevem TUV

Nájemce hradí:

- uvedení nového kotle do provozu při výměně
- čištění spotřebiče včetně kouřovodů
- výměnu membrán, těsnění
- opravu termopojistky
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
- dotlakování expanzních nádrží
- výměnu napouštěcích ventilů
- výměnu regulačních ventilů

Pronajímatel hradí:

- výměnu čerpadla
- výměnu ohřívacího tělesa
- výměnu hořáku
- výměnu tlakových expanzních nádrží
- výměnu elektronických panelů
- výměnu termopojistek
- výměnu výměníku užitkové vody
- výměnu pojistek vody
- výměnu termostatů
- výměnu trojcestného ventilu

h) Infrazáříče

Nájemce hradí:

- výměnu přívodní šňůry
- opravu a výměnu termostatu


Pronajímatel hradí:

- výměnu celého topného tělesa

i) Elektrická akumulční kamna

Nájemce hradí:

- výměnu ventilátoru
- výměnu spínače
- výměnu termostatů
- výměnu pojistného a prostorového termostatu

 <p>Město Havlíčkův Brod</p>	<p>SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVANÍ SLUŽEB V BYTECH</p>		<p>Strana: 11/15 Změna: 0</p>
<p>Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016</p>	<p>Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů</p>	<p>Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA</p>	<p>Výtisk č.: 3</p>

Pronajímatel hradí:

- výměnu celého topného tělesa
- výměnu nabíjecího termostatu

j) Kuchyňské linky, vestavěné a přistavěné skříně

Nájemce hradí:

- drobné opravy příčlív, dvířek, případně výměny skel
- výměnu úchytek, kování, klik
- výměnu zásuvek
- opravu a obnovu nátěrů
- opravu ochranného rámu u dřezu
- nástřiky dřezu u kuchyňské linky

Pronajímatel hradí:

- výměnu dřezu u kuchyňské linky
- výměnu pracovní desky u kuchyňské linky
- výměnu dveří nebo celých křídél u kuchyňské linky

k) Sanitární zařízení

Nájemce hradí:

- opravu a výměnu výtokových ventilů – kohoutky, baterie, sprchy
- opravu a výměnu dvířek u obezdění vany
- všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol.
- opravu odpadního a přepadového ventilu
- výměnu těsnění, řetízku, zátek ke všem předmětům
- opravu a výměnu podpěr, růžic a táhel
- opravu a výměnu věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
- opravu a výměnu napouštěcí hadice a napouštěcího ventilu splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, výměna klozetového sedátka, opravy a výměny přívodního ventilu před klozetovou nádrží, výměny klozetových manžet
- opravu a výměnu ochranných rámu dřezů a výlevek

Pronajímatel hradí:

- výměnu klozetových nádrží
- výměnu mušlí
- výměnu klozetových mís

V případě vybavení bytu klozety Combi jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty. Jejich případnou opravu hradí nájemce, výměnu pak pronajímatel.

 <p>Město Havlíčkův Brod</p>	<p>SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB V BYTECH</p>		<p>Strana: 12/15 Změna: 0</p>
<p>Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016</p>	<p>Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů</p>	<p>Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA</p>	<p>Výtisk č.: 3</p>

7. VYMEZENÍ DROBNÝCH OPRAV A STANOVENÍ JEJICH ROČNÍHO LIMITU

Za drobné opravy se podle výše nákladů považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny výše, 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.

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v čl. 6. směrnice 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 tento účel 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.

8. PRAVIDLA PRO STAVEBNÍ ÚPRAVY V BYTECH

Stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě (dále jen „úpravy bytu“) lze provádět pouze se souhlasem pronajímatele. Souhlas s provedením úpravy bytu má formu písemné smlouvy, která musí obsahovat minimálně tyto náležitosti:

- rozsah, způsob a termín provedení úprav
- závazek nájemce provést úpravy bytu v souladu se stavebními předpisy na své náklady
- ujednání o tom, že nájemce nebude požadovat po pronajímateli jakékoli náhrady za provedené úpravy bytu a to i po skončení nájmu

9. PRAVIDLA ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB


Zúčtovací jednotkou je dům či vchod, na který je dodavatelem vyfakturován celkový náklad za jednotlivá plnění spojená s užíváním jednotek.

Plněním se obecně rozumí dodávka tepla, teplé vody, studené vody a ostatních služeb, mezi které patří spotřeba elektrické energie v domě, užívání výtahů, úklid společných prostor domu, provoz komínové techniky, čištění kanalizace, společná televizní anténa, výměna nádob na tuhý komunální odpad, apod.

Výše zálohy se stanoví individuálně vzhledem k předpokládané spotřebě.

V průběhu zúčtovacího období (kalendářního roku) lze měsíční zálohy změnit:

- při změně ceny služeb
- na základě požadavku nájemce bytu
- při změně předpokládané výše spotřeby v kalendářním roce
- při změně počtu členů domácnosti

 <p>Město Havlíčkův Brod</p>	<p>SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB V BYTECH</p>		<p>Strana: 13/15 Změna: 0</p>
<p>Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016</p>	<p>Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů</p>	<p>Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA</p>	<p>Výtisk č.: 3</p>

Na základě písemné žádosti předloží pronajímatel nájemci doklady, ze kterých vyúčtování jednotlivých služeb vychází, v případě zájmu jej blíže seznámí se způsobem rozúčtování nákladů v rámci zúčtovací jednotky.

Vytápění a dodávka teplé užitkové vody

Způsob rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce za zúčtovací období vychází plně z úpravy stanovené vyhláškou č. 269/2015 Sb., v platném znění.

Teplo – vytápění

V případě, že jsou všechny byty a nebytové prostory v domě opatřeny indikátory tepla, dělí se náklady na základní složku - 40% spotřeby podle vytápěné plochy bytu a spotřební složku – 60% - spotřeby podle naměřené hodnoty.

Teplá voda – ohřev TUV

Náklady na teplo k přípravě teplé užitkové vody se dělí na základní složku – 30%, která se rozúčtovává v poměru podlahových ploch, a spotřební služku – 70%, která je rozdělena poměrně podle náměrů bytových vodoměrů.

Vodné pro TUV

Náklady na vodu použitou pro ohřev teplé užitkové vody jsou rozděleny podle náměrů na vodoměrech. Ověřování (výměna) poměrových vodoměrů na teplou vodu se provádí jedenkrát za 5 let. Náklady na tyto práce jsou vyúčtovány nájemcům ve vyúčtování služeb za dané období.

Vodné a stočné

Náklady za vodné a stočné jsou rozděleny mezi nájemce v poměru naměřené spotřeby vody na fakturačním měřidle (pata domu) a poměru počtu osob nebo v poměru naměřených hodnot podružných bytových vodoměrů v případě, že jsou jimi byty vybaveny.

Ověřování (výměna) poměrových vodoměrů na studenou vodu se provádí jedenkrát za 5 let, náklady na tyto práce jsou vyúčtovány nájemcům ve vyúčtování služeb za dané období.

Elektrická energie pro společné prostory


Náklady na spotřebu elektrické energie ve společných prostorech se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu, a to podle počtu osob evidovaných u správce domu a počtu měsíců užívání bytu nebo nebytového prostoru v zúčtovacím období.

Do celkových nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii včetně nájemného za elektroměry, výměny žárovek, zářivek, vypínačů, opravy a výměny schodišťových automatů a osvětlovacích těles, opravy venkovních zvonků, společné části dorozumívacího zařízení, ovládání domovních dveří, apod.

Užívání výtahů

Náklady na provoz výtahu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu podle počtu osob evidovaných u pronajímatele a počtu měsíců užívání bytu v zúčtovacím období. Cenu za užívání výtahu platí ti nájemci, kteří výtah užívají, avšak vždy nájemci bytů od druhého nadzemního podlaží výše. V domě s pečovatelskou službou se účtují všechna podlaží.

Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, náklady za servis (paušál), povinné revize a prohlídky, běžné opravy a údržba výtahu včetně výměny skla a podlahové krytiny výtahu a náklady na vyproštění z výtahu. Náklady na odborné zkoušky a inspekční prohlídky včetně nákladů na odstranění zjištěných závad hradí vlastník domu.

 <p>Město Havlíčkův Brod</p>	<p>SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB V BYTECH</p>		<p>Strana: 14/15 Změna: 0</p>
<p>Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016</p>	<p>Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů</p>	<p>Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA</p>	<p>Výtisk č.: 3</p>

Úklid společných prostor

Náklady na úklid společných prostor domu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu podle počtu osob evidovaných u pronajímatele a počtu měsíců užívání bytu v zúčtovacím období. Do nákladů je zahrnut běžný a generální úklid. Náklady na mimořádný úklid po znečištění či vyklizení společných prostor od velkoobjemového odpadu nájemců jednotek se rozúčtují podle počtu bytových jednotek.

Společná televizní anténa

Náklady na servis a běžné opravy společné televizní antény a rozvodů včetně výměny jednotlivých částí antény se rozúčtují podle počtu bytových jednotek bez ohledu na jiný způsob příjmu televizního signálu. Do nákladů se zahrnuje spotřeba el. energie, revize, výměny jednotlivých částí antén, zesilovačů a běžné opravy zařízení (STA).

Provoz komínové techniky

Náklady související s provozem komínové techniky (čištění komínů, kontroly) se rozúčtují podle počtu vyústění do komína (kouřovodů) bez ohledu na účel provozovaného odkouření.

Výměna, oprava nebo dodání nádob na tuhý komunální odpad


Náklady na výměnu, opravu nebo dodání nádob na tuhý komunální odpad se rozúčtuje podle počtu bytových jednotek.

Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním jednotky

- je prováděno jednou za rok za zúčtovací období leden až prosinec, tj. za předchozí kalendářní rok.

Termíny k rozúčtování nákladů a služby spojené s užíváním jednotek jsou následující:

- zúčtovacím obdobím je období kalendářního roku, tj. od 1. 1. do 31. 12., během kterého jsou poskytovány dodávky a služby k užívání jednotky; do nákladů zúčtovacího období jsou zahrnuty veškeré dodavatelské faktury, které jsou fyzicky zaúčtovány na vrub příslušného kalendářního roku do doby zahájení prací na vyúčtování služeb za daný kalendářní rok
- nájemce/spotřebitel je s vyúčtováním písemně seznámen každoročně nejpozději do 30.4., a to předáním přímo proti podpisu nebo doručením prostřednictvím provozovatele poštovních služeb do vlastních rukou nájemce
- reklamační období pro nájemce činí 30 dní ode dne doručení vyúčtování, (tj. do tohoto termínu musí být reklamáce u vlastníka uplatněna; není-li reklamáce vyřízena na místě, musí být nájemcem sepsána a doručena pronajímateli); reklamáce podaná po tomto termínu není zahrnuta do prováděného vyúčtování
- po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací konečných spotřebitelů vlastníků do 30 dnů provede v případě oprávněných reklamací opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, se kterou neprodleně písemně seznámí konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce
- v případě, že proti vyúčtování nebudou uplatněny reklamáce je splatnost přeplatků a nedoplatků do 31.7. příslušného kalendářního roku; v případě oprávněných reklamací a zpracování nového vyúčtování služeb je splatnost přeplatků a nedoplatků nejpozději do 31. 8. příslušného kalendářního roku
- při nezaplacení nedoplatku z vyúčtování v určeném termínu je vlastník objektu oprávněn požadovat úrok z prodlení.
- pokud pronajímatel eviduje vůči nájemci neuhrazenou pohledávku, má právo započíst si její výši oproti případnému přeplatku z vyúčtování.

 Město Havlíčkův Brod	SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ OPRAV, ÚDRŽBY, VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ A ROZÚČTOVANÍ SLUŽEB V BYTECH	Strana: 15/15 Změna: 0
Vydání č. 1 Platnost od: 20.6.2016	Správce dokumentu: Odbor vnějších a vnitřních vztahů	Výtisk č.: 3
	Ověřil: Starosta Mgr. Jan Tecl, MBA	

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Tento vnitřní předpis, QS 55-38 Směrnice pro provádění oprav, údržby, výměn zařizovacích předmětů a stavebních úprav a pro rozúčtování služeb v bytech, byl schválen radou města, dne 20.6. 2016, usnesením č. 558/16 a nabývá účinnosti dnem 20. 6. 2016.


 Mgr. Jan Tecl, MBA
 starosta

Rozdělovník písemné formy dokumentu

Výtisk	Držitel	
1	Odbor vnějších a vnitřních vztahů	Ivana Abbrentová
2	Personálně – mzdové oddělení	Hana Škramovská
3	Ekonomický odbor	Ing. Josef Jukl, MPA

Rozdělovník elektronické formy dokumentu

Soubor	Držitel
intranet MěÚ ve formátu PDF	Správce dokumentace
Y:/Vnitřní předpisy MěÚ/QS 55-38 (PDF; DOC)	Správce dokumentu