

**Pravidla pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav a výměn  
zařizovacích předmětů v bytech a nebytových prostorech, které  
jsou ve vlastnictví či spoluvlastnictví města Velká Bíteš**

**Článek I.**

***Účel pravidel a jejich závaznost***

1. Tato pravidla upravují podmínky pro provádění a hrazení :

- a) drobných oprav a nákladů, spojených s běžnou údržbou bytu a nebytových prostor (dále jen „**bytu**“)
- b) ostatních oprav , které nejsou drobnými opravami ani generálními opravami a nákladů, které nejsou náklady spojenými s běžnou údržbou bytu
- c) generálních oprav
- d) stavebních úprav
- e) výměn zařizovacích předmětů

v bytech, které jsou ve vlastnictví či spoluvlastnictví města Velká Bíteš a které jsou užívány nájemci na základě nájemní smlouvy.

2. Tato pravidla jsou závazná pro :

a) nájemce bytu

b) subjekt, který provádí pro pronajímatele správu jeho bytů (dále jen „správce“); ke dni účinnosti těchto pravidel je správcem společnost ENCOM, spol. s r.o. , IČ : 15531996, se sídlem Vrchlického sad 4, 602 00 Brno

**Článek II.**

***Pravidla pro hrazení drobných oprav bytů a nákladů spojených s běžnou údržbou bytů***

1. Pojem drobných oprav bytu a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu je definován v čl. VIII. Nájemní smlouva může stanovit jinou definici drobných oprav bytu a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu.

2. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce.

### **Článek III.**

#### ***Pravidla pro hrazení ostatních oprav bytů a nákladů spojených s běžnou údržbou bytů***

1. Ostatními opravami bytů jsou opravy, které nejsou drobnými opravami bytu ani generálními opravami.
2. Náklady spojené s ostatní údržbou bytu jsou náklady, které nejsou náklady spojenými s běžnou údržbou bytu.
3. Ostatní opravy bytů a náklady spojené s ostatní údržbou bytů hradí pronajímatel, nestanoví-li tato pravidla jinak.
4. Ostatní opravy bytů a náklady spojené s ostatní údržbou bytů, které vznikly v souvislosti s jednáním nebo opomenutím nájemce nebo osob, kterým nájemce umožnil přístup do bytu, hradí nájemce.

### **Článek IV.**

#### ***Pravidla pro hrazení generálních oprav bytů***

1. Generální opravou bytu (dále jen generální oprava) se rozumí oprava, jejíž rozsah se týká celého bytu, popř. podstatné části bytu. V pochybnostech, zda se jedná o generální opravu, je rozhodující stanovisko pronajímatele. Pronajímatel rovněž rozhoduje o tom, zda bude generální oprava provedena či nikoli.
2. Potřeba generální opravy vzniká zejména při :
  - a) nadměrném opotřebení bytu (dále jen „vybydlený byt“), například v důsledku užívání bytu osobami sociálně nepřizpůsobivými nebo v důsledku nepřiměřené intenzity užívání bytu
  - b) rozsáhlém poškození bytu (dále jen poškozený byt) , například v důsledku požáru, havárie, živelní pohromy nebo chování nájemce, nebo
  - c) kombinací výše uvedených skutečností.
3. V případě zjištění potřeby provedení generální opravy bytu správce bez zbytečného odkladu:
  - a) zjistí rozsah poškození bytu
  - b) pokud je to možné zjistí, v důsledku jaké skutečnosti vznikla potřeba generální opravy
  - c) vyhotoví protokol o všech poškozeních bytu a o skutečnostech, v důsledku kterých k poškození bytu došlo, vyhotoví průkaznou fotodokumentaci jednotlivých poškození

bytu a pokud to bude možné, shromáždí další důkazy prokazující důvod a rozsah poškození bytu (např. výpovědi svědků), protokoly o poškození bytu, fotodokumentaci, popř. další důkazy, archivuje jako podklady pro eventuelní soudní uplatnění náhrady škody po osobách, které za škodu odpovídají

d) odhadne předpokládanou cenu generální opravy

e) informuje pronajímatele o potřebě generální opravy bytu, její předpokládané ceně a o důvodech vzniku škody

f) zajistí, aby byly podniknuty kroky k ukončení nájemní smlouvy s nájemcem, v důsledku jehož chování nebo opominutí škoda vznikla, pokud tak již nebylo učiněno pronajímatelem

g) pokud je to možné, vyzve nájemce, aby zajistil uvedení bytu do původního stavu nebo uhradil zálohu na náklady opravy bytu.

4. Generální opravu provede a uhradí za níže uvedených podmínek jeden z těchto subjektů :

a) ***nájemce***

- nájemce má povinnost provést generální opravu a její úhradu v případech, kdy potřeba této opravy vznikla v důsledku jednání nebo opominutí nájemce či osob, kterým nájemce umožnil přístup do bytu

b) ***pronajímatel***

- pronajímatel provede generální opravu v případě, že :

b1) nájemce, který má povinnost provést generální opravu, není schopen její provedení zajistit. V tomto případě je nájemce povinen uhradit pronajímateli náklady na realizaci generální opravy. Pronajímatel může stanovit výši zálohy na generální opravu a požadovat po nájemci její úhradu

b2) nájemce, který má povinnost provést generální opravu, zemřel, nebo již byt vyklidil a zároveň nedošlo k uzavření dohody o provedení generální opravy s novým nájemcem. Pronajímatel má právo v tomto případě uplatnit náklady spojené s generální opravou v dědickém řízení nebo je vymáhat soudní cestou

b3) potřeba generální opravy vznikla v důsledku skutečností, nezaviněných nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil do bytu přístup

Generální opravou se v případech dle tohoto odstavce uvede byt do stavu, v jakém se nacházel před vznikem potřeby generální opravy, přičemž bude zachován původní standard kvality a vybavenosti bytu ( dále jen původní standard ). Jednotlivé dodávky, služby a stavební práce realizované v rámci generální opravy, budou

realizovány nejvýše v cenách obvyklých, tj. v cenách běžně dosažitelných v daném místě a čase při plnění stejného či srovnatelného druhu, množství a kvality (dále jen „cena obvyklá“); v případě možnosti sjednání nižší ceny za plnění stejného či srovnatelného druhu, množství a kvality se upřednostní dodavatel s nižší cenou . Pokud v případě uvedeném pod bodem a) nepokryje složená záloha skutečné náklady spojené s provedením generální opravy, je nájemce povinen uhradit v pronajímatelem stanovené lhůtě rozdíl mezi těmito skutečnými náklady a složenou zálohou. Jestliže tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn tento rozdíl po nájemci vymáhat soudní cestou.

### **c) nový nájemce**

- nový nájemce může provést generální opravu pouze v případech, že se k tomu zaváže v písemné smlouvě s pronajímatelem. Smlouva musí obsahovat zejména :

c1) rozsah, dodavatelské zajištění, termíny a způsob financování generální opravy

c2) závazek docílit minimálně původního stavu

c3) ujednání o tom, že pronajímatel uhradí novému nájemci maximálně nutné investice, vedoucí k uvedení bytu do původního standardu, provedené v obvyklých cenách a na základě předložení a vzájemného odsouhlasení prokazatelných nákladů

c4) ujednání o tom, že nový nájemce nebude požadovat po pronajímateli náhradu za opravy a investice, v důsledku kterých bude překročen původní standard bytu, popřípadě ujednání o tom, že nový nájemce nebude po pronajímateli požadovat náklady a investice vynaložené na provedení generální opravy.

## **Článek V.**

### ***Pravidla pro provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytech***

1. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě (dále jen „úpravy bytu,“) bez souhlasu pronajímatele a to ani na svůj vlastní náklad.

2. Pronajímatel může svůj souhlas s provedením stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě podmínit uzavřením smlouvy s nájemcem, která musí obsahovat minimálně :

a) rozsah, způsob a termín provedení úprav

b) závazek nájemce provést úpravy bytu v souladu se stavebními předpisy a na své náklady

c) vzdání se práva nájemce požadovat po pronajímateli jakékoli náhrady za provedené úpravy bytu a to i po skončení nájmu

## Článek VI.

### **Pravidla pro hrazení výměny zařizovacích předmětů bytu**

1. Zařizovací předměty bytu (dále jen „zařizovací předměty“) budou pronajímatelem vyměněny pouze za současného splnění těchto podmínek :

- a) stav zařizovacího předmětu brání řádnému užívání bytu
- b) oprava zařizovacího předmětu nebude možná nebo účelná
- c) výměnu zařizovacího předmětu doporučí správce po provedené kontrole zařizovacího předmětu na místě samém a sepsáním protokolu o místním šetření popř. bude výměna doporučena servisním technikem (např. u plynových a elektrických spotřebičů)
- d) zařizovací předmět nebyl zničen nebo poškozen nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil do bytu přístup

2. Minimální doba životnosti zařizovacích předmětů je stanovena následovně:

- a) životnost 10 let
  - plynový a elektrický ohříváč vody
  - kombinovaný plynový kotel
- b) životnost 15 let
  - pracovní deska včetně dřezu
  - elektrický, plynový nebo kombinovaný sporák
  - odsavač par
  - plynová a elektrická topidla
  - ocelové radiátory
  - plynový kotel
  - kamna uhelná
  - infrazářič
  - vodovodní baterie (všechny typy)
  - plechová nebo akrylátová vana
  - splachovač
- c) životnost 20 let
  - umyvadlo
  - vana litinová
  - klozet (i kombi)
  - kamna lázeňská

- podlahová krytina z PVC
- d) životnost 30 let
- kuchyňská linka
- e) životnost 40 let
- vestavěné skříně
- litinové radiátory
- f) životnost 50 let
- dřevěné palubové podlahy, parkety
- dlažba

3. V případě, že se jedná o zařizovací předmět, který není uveden v předchozím odstavci, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých případech pronajímatel s přihlédnutím k doporučení správce.

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

5. V případě, že nájemce bude chtít vyměnit zařizovací předmět před uplynutím doby jeho životnosti, popř. bude požadovat namísto nového standardního zařizovacího předmětu jiný zařizovací předmět 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.

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

## **Článek VII.**

### ***Informační povinnost nájemců***

1. Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu nahlásit správci :

a) potřebu oprav a údržby, které má v bytě zajišťovat pronajímatel

b) potřebu výměny zařizovacích předmětů

c) havarijní stavy v bytě či ve společných prostorách domu; tyto havarijní stavy se v případě nemožnosti kontaktovat správce nahlásí smluvní havarijní službě a v případě, že nelze kontaktovat ani smluvní havarijní službu příslušnému dodavateli médií

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

## Článek VIII.

### **Drobné opravy bytu a běžná údržba bytu**

1. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a zároveň je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

2. 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 všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlah (palubky, parkety, PVC, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, Jekor, apod.), a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónů, lodžii a teras, pokud patří výhradně k jednomu bytu. Jedná se o opravy uvolněných dlaždic, parket či palubek, upevnění a výměnu prahu, upevnění a náhrady podlahových lišt.*

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

- *u oken a dveří (zasklených i dřevěných) nájemce hradí opravy, výměny dělicích příčlů a lišt.  
Dále hradí*
- *zasklívání jednotlivých oken, dveřních tabulek i skleněných výplní zasklených lodžii a balkónů (bez ohledu na to, zda k poškození zasklení došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy)*
- *tmelení oken a dveřních tabulek*
- *opravy a výměny částí obložení okenních parapetů*
- *opravy a výměny kliky, olivy, štitku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů*
- *výměny těsnění oken a dveří*
- *u rolet a žaluzií (kovových, dřevěných, plátěných, umělohmotných,...) hradí nájemce*
- *opravy a výměny navíjecího mechanismu*
- *vyspravení plátna*
- *výměny šňůry*
- *opravy dřevěné svinovací rolety (žaluzie)*
- *opravy vyklápěcího zařízení žaluzie*
- *spojení lišt, výměny plíšku*
- *opravy zámku u nůžkových mříží nebo železných rolet*
- *výměny per u železných rolet*

c) 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.

*U zařízení uvedených pod bodem c) hradí nájemce nejen jejich opravu ale také výměnu a to i v případě, že jsou umístěna mimo byt (např. tlačítko zvonku u vchodu) a k bytu patří.*

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku s výjimkou hlavního uzávěru vody pro byt, který je součástí vodoinstalace v domě

f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

*Součástí těchto oprav jsou také náklady na přecejchování bytových vodoměrů na teplou vodu, které se provádí vždy po šesti letech.*

3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

*Bližší specifikace drobných oprav a výměn drobných součástí předmětů vnitřního vybavení bytu, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel:*

Kamna pokojová a koupelnová, sporáky na tuhá paliva

*hradí nájemce:*

- výměny plátů, ploten, vík ploten
- výměny roštu
- opravy či výměny táhla k roštu, roštového lože, rukojeti roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště
- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečicí trouby a držadel (rukojeti)
- provádění ochranných nátěrů)
- výměny a doplňování šroubků, nýtů na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámu
- opravy a výměny popelníku
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár



- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny slídy, opravy pečících trub a plechů u kuchyňských kamen
- opravy ohřívačů vody (kamnovců)
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

*hradí pronajímatel:*

- výměny ohřívačů vody (kamnovců)
- výměny pečící trouby

Sporáky elektrické

*hradí nájemce*

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečící trouby, výměny dna trouby
- výměny závěsů dvířek trouby, skel ve dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny vařidlové desky
- výměny držáku horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ost. drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů el. proudu
- opravy pečící trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu pečící trouby
- uvedení do provozu

*hradí pronajímatel*

- výměny pečící trouby

Sporáky plynové a kombinované

*hradí nájemce*

- mazání kohoutů
- výměny kohoutů Copreci
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek (s výjimkou výměny při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
- výměny regulátoru tlaku plynu
- opravy a výměny hořáků
- výměny grilovacích hořáků – sestava
- výměny mřížek
- výměny knoflíků
- výměny břídlivé desky a břídlivé mřížky
- výměny termopojistky
- výměny termostatů trouby

- výměny dvířek pečící trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodu
- výměny lišt
- výměny směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních a velkých)
- výměny a doplňování šroubků, nýtů, přichytek (kapiláry pérových), redukcí, kolen, břídlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodek od plynoměru ke spotřebičům
- výměny přívodu plynu,
- uvedení do provozu

#### *hradí pronajímatel*

- výměna pečící trouby
- výměna topných tyčí

### Elektrické a plynové vařiče

#### *hradí nájemce*

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

#### *hradí pronajímatel*

- výměny obou plotýnek nebo obou hořáků

### Plynové průtokové ohřivače (karmy)

#### *hradí nájemce*

- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů
- výměny termočládku
- výměny roura kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů)
- výměny těsnění
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny tlakového pera, ventilů
- výměny páky
- opravy plynových a vodních dílů

- promazání
- výměny termopojistky
- opravy a výměny regulačního zařízení hořáku
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí

#### *hradí pronajímatel*

- výměny výměníků
- výměny plynových a vodních dílů
- výměny hořáků
- výměny pláště karmy

### Elektrické průtokové ohřivače a boilery

#### *hradí nájemce*

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

#### *hradí pronajímatel*

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

### Plynová topidla

#### *hradí nájemce*

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezónou
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalováčku
- výměny hořáku zapalováčku

- výměny trysek
- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny knoflíků
- výměny termopojistek
- opravy a výměny termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny přívodu vzduchu
- výměny odtahu spalin
- opravy hořáků
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny horního i předního krytu
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí
- pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům

#### *hradí pronajímatel*

- výměny výměníků
- výměny plynových ventilů
- výměny kombinace
- výměny hořáku topidla
- výměny piezozapalovače
- výměny termoregulátoru

#### Plynové kotle etážového topení

##### *hradí nájemce*

- čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů
- výměny membrán, těsnění
- opravy termopojistky
- uvedení nového spotřebiče do provozu
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
- dotlakování expanzních nádrží (tlakových)
- výměny napouštěcích ventilů
- výměny regulačních ventilů

##### *hradí pronajímatel*

- výměny čerpadla
- výměny ohřívacího tělesa
- výměny hořáku
- výměny tlakových a expanzních nádrží
- výměny el. panelů
- výměny termopojistek
- výměny výměníků užitkové vody
- výměny pojistek vody
- výměny termostatů
- výměny trojcestného ventilu

#### Infrazáříče

#### *hradí nájemce*

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu

#### *hradí pronajímatel*

- výměny celého topného tělesa

### Elektrická akumulční kamna

#### *hradí nájemce*

- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostatů
- výměny pojistného a prostorového termostatu

#### *hradí pronajímatel*

- výměny celého topného tělesa
- výměny nabíjecího termostatu

### Kuchyňské linky, dřezy vestavěné a přistavěné skříně

#### *hradí nájemce*

- drobné opravy příčlív, dvířek, příp. výměny skel atd.
- výměny úchytek, kování, klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů
- opravy ochranného rámu u dřezu
- nástřiky dřezu

#### *hradí pronajímatel*

- výměny dřezu u kuchyňské linky
- výměny pracovní desky u kuchyňské linky
- výměny dveří nebo celých křidel u kuchyňské linky

### Sanitární zařízení

#### *hradí nájemce*

- opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku
- opravy a výměny dvířek u obezdění vany
- všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.

- opravy odpadního a přepadního ventilu
- opravy baterie, sprchy
- výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
- opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
- opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek

#### *hradí pronajímatel*

- výměny klozetové nádrže
- výměny mušle
- výměny klozetové mísy

V případě vybavení bytu záchodem Combi, jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty, jejich opravu hradí nájemce, výměnu pronajímatel.

Nájemce nehradí ani výměnu regulačního ventilu či termostatické hlavice v případě, že byt je vybaven dálkovým (ústředním) vytápěním. To neplatí v případě, že pronajímatel prokáže poškození těchto prvků vlivem neodborného či nešetrného zacházení ze strany nájemce.

5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500,- 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

6. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70,-Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

7. Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, 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. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odstavci 3, malování včetně opravy omítek, tapetování

a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

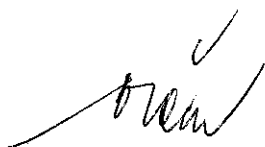
Kromě malování a čištění stěn zahrnují náklady spojené s běžnou údržbou bytu i pravidelné prohlídky (revize) a čištění předmětů vnitřního vybavení bytu. Patří sem také vnitřní nátěry (opravy nátěrů včetně obnovy) u dveří, oken, vestavěného nábytku atd. Dále sem patří deratizace, desinfekce a desinsekce bytů, úkony spojené s udržováním a čištěním podlah (drátkování, broušení, lakování).

## Článek IX.

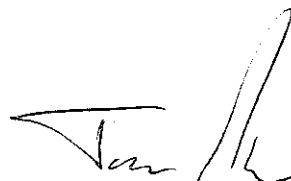
### **Závěrečná ustanovení**

1. Výkon svých práv a povinností dle těchto pravidel může pronajímatel svěřit správci.
2. Tato pravidla se přiměřeně použijí i v případě, kdy správcem bytu v majetku pronajímatele je jiná osoba než ENCOM, spol. s r.o., IČ : 15531996, se sídlem Vrchlického sad 4, 602 00 Brno
3. Tato pravidla budou v případě potřeby doplněna v jednotlivých ustanoveních prováděcími předpisy s upřesněním konkrétních postupů při jejich uplatňování
4. O oprávněnosti úhrad oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů v bytech, které nejsou obsaženy v těchto pravidlech, rozhoduje pronajímatel.
5. Tato pravidla byla schválena Radou města Velká Bíteš dne 02.12.2013, usnesení č.13/29/13/RM.
6. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 01.01.2014.

Ve Velké Bíteši dne: 03.12.2013



Ing. Milan Vlček  
starosta



Ing. Tomáš Kučera  
místostarosta