

SMĚRNICE č. 1/2025

Schválená usnesením Rady města Loštice č. 62/1600/2025 ze dne 30.06.2025,

kterou se vydávají zásady

1. pro výměny vnitřních zařízení bytů,
2. pro rozlišení úhrad nákladů na opravy zařizovacích předmětů v bytech, vnitřních zařízení bytů a udržovacích prací v bytech,
3. pro rozúčtování služeb v bytech,
4. pro předání bytu nájemcem pronajímateli při skončení nájmu bytu

pro bytové domy v majetku Města Loštice.

Datum účinnosti: Od 01.08.2025

Obsah:

- I. Úvodní ustanovení
- II. Výměna zařizovacích předmětů
- III. Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu
- IV. Informační povinnost nájemců
- V. Rozúčtování služeb v bytech
- VI. Povinnosti nájemce při ukončení nájemního vztahu
- VII. Platnost a účinnost směrnice

Článek I.

Úvodní ustanovení

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. Tento předpis je závazný pro pracovníky městského úřadu a nájemce bytových prostor.

Článek II.

Výměna zařizovacích předmětů

Pronajímatel provádí na svůj náklad po uplynutí uvedené orientační minimální doby životnosti výměnu zařizovacích předmětů (dále jen ZP), pokud jsou součástí vybavení uvedené v předávacím protokolu. Na pořízení ZP je každoročně vyčleněna část finančních prostředků, po jejich vyčerpání, již nelze pořizovat další ZP. Uvedené neplatí pro odstranění mimořádných havarijních stavů ohrožujících zdraví a bezpečnost nájemníků bytu.

Uvedené životnosti ZP jsou pouze orientační a neznamena, že po uplynutí doby životnosti musí být ZP vyměněn. Naopak – po posouzení technického stavu odbornou firmou může být vyměněn před uplynutím dané orientační životnosti. Uživatel bytu nevzniká nárok na výměnu předmětu automaticky, přestože již uplynula minimální doba životnosti.

ZP bytu budou pronajímatelem vyměněny pouze za současného splnění těchto podmínek:

- stav zařizovacího předmětu brání řádnému užívání,
- oprava zařizovacího předmětu nebude možná nebo účelná,
- výměnu zařizovacího předmětu doporučí pronajímatel po provedené kontrole zařizovacího předmětu na místě samém, popř. bude doporučena výměna servisním technikem (u elektrických spotřebičů), instalátérem (u koupelnového vybavení),
- zařizovací předmět nebyl zničen nebo poškozen nájemce či osobami, kterým nájemce umožnil do bytu přístup.

Při výměně ZP hradí pronajímatel pouze standardní cenu ZP, ostatní náklady související s jeho výměnou hradí nájemce. Nájemce má možnost po dohodě s pronajímatelem vybavit byt vlastními ZP, kdy je pronajímatelem uhrazena pouze část pořizovací ceny ve výši standardní ceny.

Specifikace jednotlivých zařízení v příloze. Přednost úhrady mají havarijní stavy.

Článek III.

Běžná údržba a drobné opravy bytu

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 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 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, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pevic 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 termostatů 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 výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 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

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené 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.

Článek IV.

Informační povinnost nájemců

Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli:

- potřebu oprav a údržby, které má v bytě nebo nebytovém prostoru zajišťovat pronajímatel,
- potřebu výměny zařizovacích předmětů,
- havarijní stavy v bytě, nebytovém prostoru či ve společných prostorách domu.

V případě, že nájemce nesplní tuto svou povinnost, odpovídá za škodu tím vzniklou. Při nahlášení závady, potřeby opravy nebo výměny ZP anebo havarijního stavu v bytě pronajímatel posoudí způsob jejich odstranění, stanoví předpokládanou cenu a kdo odstranění závady, opravu nebo výměnu ZP hradí.

Článek V.

Rozúčtování služeb v bytech

- Kontrola a čištění komínů: Pronajímatel každoročně zajistí kontrolu spalinových cest včetně čištění. Služba se neúčtuje.
- Pravidelný servis plynových kotlů: Pronajímatel každoročně zajistí servis plynových kotlů. Služba se neúčtuje.
- Opravy společných prostor domu zajišťuje pronajímatel. Služba se neúčtuje.
- Servis plastových oken: V případě zájmu pronajímatel zajistí servis dle potřeby (promazání a seřízení) plastových oken. Služba se rozúčtuje podle počtu oken v jednotlivých bytech. Servis oken a dveří ve společných prostorách hradí pronajímatel.
- Úklid: Pokud se nájemci podílejí na této službě, nebude účtována. V případě zájmu zajistí pronajímatel úklid společných prostor a službu rozúčtuje. Služba se rozúčtuje podle

počtu osob nahlášených v bytě, nebo dle jiné dohody podepsané všemi nájemci bytů v domě.

Vyúčtování zálohových plateb:

Společně s nájmem jsou pravidelně placeny zálohy za spotřebu vody, teplé vody a nákladů na topení, elektřiny pro společné prostory, odvoz SKO. Výše zálohy se stanoví individuálně, lze po dohodě změnit.

- Rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu je stanoveno v souladu s vyhláškou a prováděno externím dodavatelem.
- Náklady za vodné a stočné jsou rozděleny podle náměrů na poměrových vodoměrech.
- Náklady na energie pro společné prostory a odvoz SKO jsou rozúčtovány podle osob evidovaných u pronajímatele a počtu měsíců užívání v zúčtovacím období. U bezbariérových bytů v Hradské ulici je energie pro společné prostory snížena na polovinu z důvodu užívání samostatných vchodů.

Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok (1.1. až 31.12.), vyúčtování je provedeno každoročně nejpozději do 30.06., reklamační období je do dne splatnosti přeplatku/nedoplatku uvedeném na vyúčtování. Přeplatek bude nájemci buď vrácen anebo bude použit na úhradu případných dluhů na nájemném nebo vyúčtování zálohových plateb z minulých let. V případě nedoplatku je nájemce povinen rozdíl uhradit na pokladně MÚ Loštice nebo převodem na účet MÚ Loštice.

Článek VI.

Povinnosti nájemce při ukončení nájemního vztahu

Před předáním bytu pronajímateli je zapotřebí provést následující kroky:

- uvést byt do čistého stavu (vč. vyčištění podlah, zařizovacích předmětů a vestavěného nábytku),
- předat byt s funkčními a nepoškozenými zařizovacími předměty, které jsou trvalou součástí bytu (WC mísa s upevněnou sedací deskou, umývadlo, vana, vodovodní baterie, sporák, ohřívač vody, plynová topidla, plynový kotel atd.),
- odstranit ze stěn skoby, háčky a hřebíky s vytažením hmoždinek a začistit otvory, které po nich ve stěnách zůstanou,
- vymalovat byt na bílo,
- odstranit ze zdí tapety a dekorační obklady stěn a stropů,
- v případě předchozího vysazení (a např. umístění ve sklepech) osadit zpět vnitřní dveře v bytě a to tak, aby byly nepoškozené (vlhkostí) a funkční (kliky, štítky, zámek vč. klíče),
- v případě rozbití či poškození zasklení oken a výplní vnitřních dveří v bytě provést jejich zasklení,
- doplnit chybějící podlahové lišty (parketové, PVC),
- odstranit poškození dveřních prahů, popřípadě tyto upevnit či doplnit – dle šířky zárubně,

- vyklidit sklep – sklep musí mít funkční dveře, příp. dveře z latí,
- předat poštovní schránku s funkčním zámekem.

V případě, že nájemce neuvede byt dle těchto náležitostí do odpovídajícího stavu, budou případné zjištěné nedostatky uvedeny v zápise o převzetí bytu pronajímatelem a předání bytu nájemcem. Potřebné práce dle zápisu zajistí pronajímatel a nájemci budou dodatečně vyúčtovány. Odhlášení dodávky elektřiny je nájemce oprávněn provést až po předání bytu pronajímateli. V případě, že nájemce provede odhlášení dodávky energií včetně demontáže měřidel má pronajímatel právo požadovat po původním nájemci náklady spojené s opětovnou montáží měřidel.

Článek VII.

Platnost a účinnost směrnice

Toto vydání Směrnice č. 1/2025, kterou se stanoví pravidla pro výměny vnitřních zařízení bytů, pro rozlišení úhrad nákladů na opravy zařizovacích předmětů v bytech, vnitřních zařízení bytů a udržovacích prací v bytech, pro rozúčtování služeb v bytech, pro předání bytu nájemcem pronajímateli při skončení nájmu bytu pro bytové domy Města Loštice byla schválena dne 30.06.2025 Radou Města Loštice usnesením č. 62/1600/2025.

Tato směrnice nabývá účinnosti dne 01.08.2025.

Zařizovací předmět	kvalita	doba živostnosti v letech	maximální proplácena cena nově pořizovaného ZP v Kč
Sporák	standard	15	7000
Odsavač par	standard	15	2000
Pracovní deska do kuchyně	standard	15	800 Kč/m ²
Dřez	standard	15	1500
Indukční deska	standard	15	5000
Elektrická trouba	standard	15	5000
Klozet	standard	20	3000
Kuchyňská linka	standard	20	8000
Pokojevé dveře	standard	20	2000
Vana	standard	20	3500
Sprchový kout	standard	20	2000
Elektrický ohřívač vody	standard	20	5000
Podlahová krytina PVC	standard	30	250 Kč/m ²
Dlažba	standard	50	300 Kč/m ²
Vodovodní baterie	standard	pořizovací cena do 1000 Kč řeší nájemník	
Osvětlení	standard	pořizovací cena do 1000 Kč řeší nájemník	
Garnizová tyč	standard	pořizovací cena do 1000 Kč řeší nájemník	
Umývadlo	standard	pořizovací cena do 1000 Kč řeší nájemník	
Okenní žaluzie	není nutná výbava, nájemník řeší sám		
Zrcadlo	není nutná výbava, nájemník řeší sám		
Plynový kotel na vytápění	řešeno individuálně		
Kotel na tuhá paliva	řešeno individuálně		
Ocelové radiátory	řešeno individuálně		