



MĚSTO BEZDRUŽICE
ČSA 196, 349 53 BEZDRUŽICE

Směrnice o provádění údržby a oprav bytů v majetku města Bezdručice

1. Základní ustanovení

- 1.1. 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.
- 1.2. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
- 1.3. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
- 1.4. 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.
- 1.5. 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.
- 1.6. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
- 1.7. 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.
- 1.8. 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.
- 1.9. Nájemce je povinen odstranit ty poškození a závady, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí; jedná se zejména o členy jeho domácnosti, osoby, které se souhlasem nájemce v bytě po určitou dobu přenocují.
- 1.10. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

2. Provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě

- 2.1. Za stavební úpravy nebo podstatné změny v bytě se považují například:
- zavádění nebo změny vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení
 - instalace, odstraňování nebo přemísťování plynových kotlů, plynových kamen, elektrických akumulčních kamen, elektrických ohřivačů vody
 - záměna druhu kuchyňského sporáku a kamen jiným druhem
 - vysekávání otvorů do komínů a přestavování topidel na tuhá paliva
 - zazdívání nebo zřizování oken, dveří a příček
 - přemísťování dveří
 - zřizování společné televizní antény, zřizování a montáž satelitního přijímače a satelitního vedení
 - záměna druhu a montáž podlahových krytin, záměna druhu a montáž obkladů nebo obložení stěn
- 2.2. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
- 2.3. Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.
- 2.4. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá, což uvede v záznamu o předání a převzetí bytu.
- 2.5. O provedení úpravy, přestavby či jiné úpravy bude sjednaná dohoda ještě před jejich zahájením na základě žádosti podané nájemcem.
- 2.6. V případě, že pronajímatel nájemci uhradí náklady spojené s pořízením a instalací nového předmětu vybavení, přechází tento předmět jako součást bytu do vlastnictví pronajímatele. Pak také bude nájemce platit nájemné za vybavení bytu stanovené ve Výpočtovém listu dotčeného bytu.
- 2.7. Pokud nájemce uhradí, na základě dohody s pronajímatelem, veškeré náklady spojené s pořízením a instalací předmětů vnitřního vybavení bytu, není povinen platit za toto vybavení nájemné. V dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem bytu o pořízení nového předmětu vybavení bytu bude také výslovně uvedeno, že nájemce bude zajišťovat na svůj náklad na předmětu všechny potřebné opravy, tedy nejen drobné; v případě potřeby zajistí na svůj náklad i výměnu.
- 2.8. V případě, že se nájemce z bytu „předčasně“ odstěhuje, má po dohodě s pronajímatelem možnost:
- předmět na své náklady demontovat a odstranit, nejpozději při fyzickém předání bytu pronajímateli
 - předmět v bytě ponechat na základě dohody s novým nájemníkem o vyrovnání zůstatkové ceny předmětu mezi nájemníky, čímž předmět přechází do vlastnictví nájemníka, který bude zajišťovat na svůj náklad všechny potřebné opravy, tedy nejen drobné; v případě potřeby zajistí na svůj náklad i výměnu
 - předmět v bytě ponechat a náhradu nepožadovat, čímž předmět přechází do vlastnictví pronajímatele

3. Drobné opravy

3.1. 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 nákladu.

- a) První podmínka podle bodu 3.1 pro vymezení drobných oprav, které má hradit pronajímatele je že, vnitřní vybavení je součástí bytu. Netýká se těch předmětů, které nejsou součástí bytu, například osvětlovacích těles, volně stojícího nábytku a jiného vnitřního vybavení.
- b) Druhá podmínka podle bodu 3.1 je, že vybavení bytu je ve vlastnictví pronajímatele.
- c) Obě podmínky musí být splněny současně. Vnitřní vybavení přenechává pronajímatele nájemci současně s bytem, vybavení je uvedeno v *Protokolu o převzetí bytu*. V případě úhrady za užívání tohoto zařízení je seznam předmětů uveden v *Evidenčním listu*.

3.2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny provedené na náklady nájemce:

3.2.1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměna prahů a lišt:

- a) nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlah (PVC, parkety, plovoucí podlahy, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, lamino, vinyl, linoleum, masivní dřevo, OSB desky, dlaždice, beton) a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónu, lodžii a teras, pokud ovšem patří výhradně k jednomu bytu
- b) z technického hlediska se jedná o opravy uvolněných dlaždic, parket nebo pásů PVC. Upevnění a výměna prahů. Upevnění a náhrada podlahových lišt
- c) pokud se prokáže na základě technického posouzení, 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

3.2.2. Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměna zámků, kování klik, rolet a žaluzií:

- a) jednotlivou částí okna se rozumí i celé křídlo, pokud jinak není třeba celé okno vyměnit
- b) do této skupiny patří i zasklívání jednotlivých částí i celého okna, a to bez ohledu, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce bytu nebo povětrnostními vlivy

3.2.2.1. Mezi povinnosti nájemce patří tedy hradit veškeré opravy, jako například:

- a) opravy a výměny dělicích příčlích a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří
- b) zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkónů
- c) tmelení oken a dveřních tabulek
- d) opravy a výměny částí obložení okenních parapetů
- e) opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřích spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejničků, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů
- f) výměna těsnění oken a dveří

3.2.2.2. U rolet a žaluzií se nerozlišuje, zda se jedná o kovové, dřevěné, plátěné nebo plastové, ani zdali se jedná o rolety či žaluzie umístěné na vnitřní straně okna či vnější. Nájemce hradí zejména:

- a) opravy a výměny navíjecího mechanismu
- b) vyspravování plátna
- c) výměny šňůry
- d) opravy dřevěného svinovacího zařízení rolety
- e) opravy vyklápěcího zařízení žaluzie
- f) spojení lišt a krycích plechů

3.2.3. Výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech.

3.2.3.1. Nájemce bytu zajišťuje a provádí opravy a výměny:

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

3.2.3.2. Opravy elektroinstalace, bez ohledu na způsob instalace rozvodů v bytě, hradí pronajímatel, pokud nebyla poškozena nájemcem bytu.

3.2.4. Výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu a výjimkou hlavního uzávěru pro byt.

3.2.4.1. 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.

3.2.4.2. Domovní plynoinstalace vč. připojených plynových zařízení podléhají periodické revizi. Revizi plynoinstalace a plynových zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel.

3.2.4.3. Revizi plynoinstalace a plynových zařízení nelze zaměňovat za pravidelnou roční kontrolu plynových spotřebičů podle ČSN 38 64 05. Roční kontrolu a pravidelnou revizi plynových spotřebičů hradí provozovatel zařízení, nájemce bytu.

3.2.4.4. Povinnost provozovatele, nájemce bytu, zajišťovat roční kontrolu a revizi plynových spotřebičů se vztahuje na zařízení, ve vlastnictví pronajímatele i ve vlastnictví nájemce, instalované v bytě samotném, nebo prostorách užívaných nájemcem bytu.

3.2.4.5. Pravidelná roční kontrola plynových spotřebičů pro atmosférický kotel musí obsahovat:

- a) kontrolu, vyčištění teplosměnných ploch výměníku
- b) kontrolu, vyčištění hořáku
- c) kontrolu, dotlakování expanzomatu
- d) kontrolu, vyčištění filtru ÚT
- e) kontrola funkce a bezpečnosti plynového kotle
- f) seřízení výkonu plynového kotle
- g) kontrolu plynotěsnosti
- h) měření účinnosti!!!
- i) vystavení protokolu o kontrole

3.2.4.6. Pravidelná roční kontrola plynových spotřebičů pro kondenzační kotel musí obsahovat:

- a) kontrolu, vyčištění teplosměnných ploch výměníku
- b) kontrolu, vyčištění hořáku
- c) kontrolu, dotlakování expanzomatu
- d) kontrolu, vyčištění filtru ÚT
- e) kontrola funkce a bezpečnosti plynového kotle
- f) seřízení výkonu
- g) kontrolu plynotěsnosti
- h) měření emisních a spalovacích poměrů včetně vystavení protokolu naměřených hodnot
- i) měření účinnosti!!!
- j) vystavení protokolu o kontrole

3.2.5. Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků.

3.2.5.1. Nájemce hradí opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě, hradí také opravy a výměny sifonů a lapačů tuku.

3.2.5.2. Obdobně jako u hlavního uzávěru plynu pro byt nahradí nájemce bytu ani výměnu hlavního uzávěru vody pro byt, který je součástí vodoinstalace v domě.

3.2.6. Opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3.2.6.1. Do této skupiny se zahrnují opravy indikátorů vytápění a certifikace bytových vodoměrů na teplou vodu a vodoměrů na studenou vodu po pěti letech.

3.2.6.2. Pokud se týká výměny termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavice u radiátorů ústředního vytápění dálkového vytápění je povinnost jejich úhrady na straně pronajímatele. Ustanovení neplatí v případě zjevného poškození termoregulačního ventilu nebo termostatické hlavice nájemcem bytu.

3.3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií sprch, ohřivačů vody, bidetů, umývadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících 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.

3.3.1. V tomto ustanovení jsou uvedeny opravy vyjmenovaných předmětů vnitřního vybavení bytu bez ohledu na výši nákladu.

3.4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí uvedených podle bodu 3.3

3.5. Drobné opravy a výměny drobných součástí, které hradí nájemce a které hradí pronajímatel podle předmětů a zařízení, které jsou součástí bytu.

3.5.1. Kotle na tuhá paliva

3.5.1.1. Hradí nájemce:

- a) výměny plátů, ploten, vík ploten
- b) výměny roštu
- c) opravy, výměny táhla k roštu, případně roštového lože či rukojeti roštu
- d) výměny a opravy šamotování
- e) vymazání topeniště šamotem
- f) provádění ochranných nátěrů
- g) výměny a doplňování šroubů, nýtů apod.
- h) upevňování a opravy ochranných rámu
- i) opravy, výměny popelníků
- j) výměny kouřových rour a kolen
- k) opravy a výměny regulátoru tahu
- l) vymazání spár
- m) výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

3.5.1.2. Nájemce je povinen provádět pravidelné čištění, kontrolu a revizi spalinových cest.

3.5.1.3. Pravidelné čištění, kontroly a revize zajišťuje pronajímatel.

3.5.1.4. Pravidelné čištění, kontroly a revize hradí nájemce.

3.5.2. Sporáky elektrické

3.5.2.1. Hradí nájemce:

- a) opravy a výměny plotýnek
- b) výměny dvířek u pečící trouby, výměna dna trouby
- c) výměna závěsů dvířek trouby, výměna skel ve dvířkách trouby
- d) výměny topných spirál v troubě

- e) výměny vařidlové desky
- f) výměny držáků horního topného tělesa
- g) výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- h) opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- i) opravy pečicí trouby
- j) výměny přívodního kabelu
- k) výměny plechů, pekáčů a roštů do pečicí trouby
- l) uvedení do provozu při výměně elektrického sporáku
- m) výměna pečicí trouby

3.5.3. Sporáky plynové a kombinované

3.5.3.1. Hradí nájemce:

- a) mazání kohoutů
- b) výměny kohoutů Copreci
- c) opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- d) výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při změně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
- e) výměny regulátoru tlaku plynu
- f) opravy a výměny hořáků
- g) výměny grilovacích hořáků – sestava
- h) výměny mřížek
- i) výměny knoflíků
- j) výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
- k) výměny termopojistky
- l) výměny termostatů trouby
- m) výměny dvířek pečicí trouby
- n) výměny výsuvného dna trouby
- o) výměny kouřovodu
- p) výměny lišt
- q) výměny směšovačů
- r) výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních a velkých)
- s) výměny a doplňování šroubů, nýtů, přichytek (kapiláry, pérových), redukcí, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- t) opravy pečicí trouby (výměna pečicí trouby, výměna topných tyčí)
- u) výměny plechů, pekáčů a roštů do pečicí trouby
- v) pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům
- w) výměny přívodního kabelu
- x) výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- y) výměny přívodu plynu
- z) uvedení do provozu plynového nebo kombinovaného sporáku

3.5.4. Elektrické průtokové ohřivače a bojler

3.5.4.1. Hradí nájemce:

- a) opravy a výměny stykače na noční proud
- b) výměny příruby
- c) opravy a výměny termostatu a termopojistky
- d) opravy topného tělesa
- e) provádění ochranných nátěrů
- f) čištění tlakové nádoby
- g) opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera
- h) opravy a výměny membrány
- i) výměny mikrospínače, držáku, páky
- j) výměna těsnění a signálního světla
- k) výměna přívodní šňůry včetně vidlice
- l) uvedení do provozu při výměně
- a) výměny vrchního krytu
- b) výměny kompletního výměníku
- c) výměna tlakové nádoby
- d) výměna topného tělesa

3.5.5. Kuchyňské linky, vestavěné a přistavěné skříně

3.5.5.1. Hradí nájemce:

- a) drobné opravy příčlív, dvířek, případně výměny skel
- b) výměny úchytek, kování, klik
- c) výměna zásuvek
- d) opravy a obnovy nátěrů
- e) opravy ochranného rámu u dřezu
- f) nástřiky dřezu u kuchyňské linky
- g) výměny dřezu u kuchyňské linky
- h) výměny pracovní desky u kuchyňské linky
- i) výměny dveří nebo celých křidel u kuchyňské linky

3.5.6. Sanitární zařízení

3.5.6.1. Hradí nájemce:

- a) opravy a výměny výtokových ventilů – kohoutky, baterie, sprchy
- b) opravy a výměny dvířek u obezdění vany
- c) všechny opravy van a umývadel včetně nástřiku vany
- d) upevnění uvolněného umývadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol
- e) opravy a odpadního a přepadového ventilu
- f) opravy baterie a sprchy
- g) výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
- h) opravy a výměny podpěr, růžic a táhel
- i) opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek

- j) opravy a výměny 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
- k) opravy a výměny ochranných rámců dřezů a výlevek

3.5.6.2. Hradí pronajímatel:

- a) výměny klozetových nádrží
- b) výměny mušlí
- c) výměny klozetových mís

3.5.6.3. V případě vybavení bytu klozety Combi, jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty. Jejich případné opravy hradí nájemce, ale výměnu hradí pronajímatel.

3.6. 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 ustanoveních bodů 3.2 až 3.5, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 500,- 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

3.6.1. Finanční limit 1 500,- Kč se uplatňuje pouze v těch případech, kdy jde o opravu nebo výměnu součástí předmětů vnitřního vybavení bytu, které nelze zařadit do některé skupiny, uvedené v předchozích ustanoveních.

3.7. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v bodech 3.2 až 3.6 v kalendářním roce částku rovnající se 150 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Náklady na dopravu se do nákladů na tyto opravy nezapočítávají a hradí je nájemce.

3.8. 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.

3.8.1. Nárok na úhradu nákladů za drobné opravy po překročení limitu podle bodu 3.7 a 3.8 má nájemce bytu na základě schválení oprávněné žádosti podané pronajímateli.

3.8.2. Součástí žádosti nájemce jsou originály vystavených daňových dokladů o provedení opravy v daném kalendářním roce s uvedením limitu pro daný byt užívaný nájemcem bytu. Poslední doklad předkládaný jako součást žádosti nesmí být starší 10 dnů. Dále nájemce uvede způsob finančního vyrovnání, v hotovosti na pokladně nebo převodem na uvedený účet.

3.8.3. Předkládané daňové doklady musí mít všechny náležitosti podle platných právních předpisů.

3.8.4. O oprávněnosti žádosti, způsobu a termínu finančního vyrovnání bude nájemce bytu vyzooměn písemně do 30 dnů od podání žádosti.

3.8.5. V ojedinělých případech může nájemce uplatňovat žádost na úhradu nákladů za drobné opravy po překročení ročního limitu podle bodu 3.7 a 3.8 do 31.12., pro daný rok uvedený na daňovém dokladu vystavený pronajímateli bytu za provedení drobné opravy dodavatelem.

3.8.6. Pro zjednodušení a urychlení vyřízení žádosti nájemce bytu o úhradu nákladů za drobné opravy po překročení ročního limitu podle bodu 3.7 a 3.8, se doporučuje nájemcům bytu sledování výši nákladů vynaložených na drobné opravy v průběhu kalendářního roku a archivaci vystavených daňových dokladů.

3.8.7. Přehled ročních limitů pro jednotlivé byty je uveden v Příloze 1.

3.8.8. Náklady na drobné opravy prováděné v bytě po uznání oprávněné žádosti o překročení ročního limitu hradí pronajímatel, na základě žádostí na nutné a oprávněné provedení drobných oprav.

4. Běžná údržba bytu

- 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 uvedených v kapitole 3.5, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
- 4.2. Mezi náklady hrazené nájemcem podle bodu 4.1 patří i náklady na deratizaci, desinfekci a dezinfekci bytů, jestliže se tyto práce provádějí v celém domě včetně společných prostor i bytů, hradí je pronajímatel, pokud zdroj nečistoty a hmyzu není výlučně v uzavřených prostorách jednotlivého bytu.
- 4.3. Za náklady spojené s běžnou údržbou bytů, které hradí nájemce bytu, se dále považují veškeré úkony spojené s drátkováním, broušením a lakováním dřevěných podlah včetně parket.
- 4.4. Do nákladů spojených s běžnou údržbou byt, které hradí nájemce bytu, nepatří pravidelné povinné revize domovních rozvodů elektřiny a plynu, které zajišťuje vlastník domu.
- 4.5. Čištění komínů je jednou ze služeb poskytovaných pronajímatelem s užíváním bytu a nájemci hradí skutečně vynaložené náklady.

5. Účinnost

5.1. Tato směrnice byla schválena radou města Bezručice dne 19. 1. 2026 pod usnesením čj.66/5/2026.

5.2. Tato směrnice nabývá účinnosti dne 22. 1. 2026.


Lumír Kadlec
starosta města



**Přehled ročních limitů nákladů na drobné opravy
hrazené nájemcem v kalendářním roce**

Ulice	čp.	podlaží	označení	dispozice	plocha celková (m ²)	plocha započtená (m ²)	roční limit na provádění drobných oprav (Kč)
ČSA	180	0	1	3+1	120,81	120,81	18 122
ČSA	180	0	2	3+1	135,9	135,9	20 385
Školní	183	0	1	3+1	198,36	134,95	20 243
Fučíková	249	0	1	3+1	83,2	83,2	12 480
Fučíková	249	0	2	3+1	63,69	60,17	9 026

Na Sídlišti	245	1	1	2+1	61,57	58,57	8 786
Na Sídlišti	245	1	2	1+1	40,57	39,57	5 936
Na Sídlišti	245	1	3	3+1	80,38	77,38	11 607
Na Sídlišti	245	2	4	2+1	61,57	58,57	8 786
Na Sídlišti	245	2	5	1+1	40,57	39,57	5 936
Na Sídlišti	245	2	6	3+1	80,38	77,38	11 607
Na Sídlišti	245	3	7	2+1	61,57	58,57	8 786
Na Sídlišti	245	3	8	1+1	40,57	39,57	5 936
Na Sídlišti	245	3	9	3+1	80,38	77,38	11 607
Na Sídlišti	245	4	10	2+1	61,57	58,57	8 786
Na Sídlišti	245	4	11	1+1	40,57	39,57	5 936
Na Sídlišti	245	4	12	3+1	80,38	77,38	11 607

Na Sídlišti	247	1	1	2+1	65,40	61,54	9 231
Na Sídlišti	247	1	2	1+1	42,53	41,38	6 207
Na Sídlišti	247	1	3	3+1	84,87	80,92	12 138
Na Sídlišti	247	2	4	2+1	65,40	61,54	9 231
Na Sídlišti	247	2	5	1+1	42,53	41,38	6 207
Na Sídlišti	247	2	6	3+1	84,87	80,92	12 138
Na Sídlišti	247	3	7	2+1	65,40	61,54	9 231
Na Sídlišti	247	3	8	1+1	42,53	41,38	6 207
Na Sídlišti	247	3	9	3+1	84,87	80,92	12 138
Na Sídlišti	247	4	10	2+1	65,82	62,19	9 329
Na Sídlišti	247	4	11	1+1	42,01	41,3	6 195
Na Sídlišti	247	4	12	3+1	85,70	84,99	12 749

Na Sídlišti	248	1	1	2+1	65,40	61,54	9 231
Na Sídlišti	248	1	2	1+1	42,53	41,38	6 207
Na Sídlišti	248	1	3	3+1	84,87	80,92	12 138
Na Sídlišti	248	2	4	2+1	65,40	61,54	9 231
Na Sídlišti	248	2	5	1+1	42,53	41,38	6 207
Na Sídlišti	248	2	6	3+1	84,87	80,92	12 138
Na Sídlišti	248	3	7	2+1	65,40	61,54	9 231
Na Sídlišti	248	3	8	1+1	42,53	41,38	6 207
Na Sídlišti	248	3	9	3+1	84,87	80,92	12 138
Na Sídlišti	248	4	10	2+1	64,89	64,18	9 627
Na Sídlišti	248	4	11	1+1	42,01	41,30	6 195
Na Sídlišti	248	4	12	3+1	86,40	82,77	12 416

Ulice	čp.	podlaží	označení	dispozice	plocha celková (m ²)	plocha započtená (m ²)	roční limit na provádění drobných oprav (Kč)
Na Sídlišti	260	1	1	3+1	69,79	65,44	9 816
Na Sídlišti	260	1	2	1+1	39,52	38,76	5 814
Na Sídlišti	260	1	3	3+1	77,98	74,23	11 135
Na Sídlišti	260	2	4	3+1	69,79	65,44	9 816
Na Sídlišti	260	2	5	1+1	39,52	38,76	5 814
Na Sídlišti	260	2	6	3+1	77,98	74,23	11 135
Na Sídlišti	260	3	7	3+1	69,79	65,44	9 816
Na Sídlišti	260	3	8	1+1	39,52	38,76	5 814
Na Sídlišti	260	3	9	3+1	77,98	74,23	11 135
Na Sídlišti	260	4	10	3+1	69,79	65,44	9 816
Na Sídlišti	260	4	11	1+1	39,52	38,76	5 814
Na Sídlišti	260	4	12	3+1	77,98	74,23	11 135
Na Sídlišti	260	5	13	3+1	65,57	62,28	9 342
Na Sídlišti	260	5	14	1+1	39,77	39,17	5 876
Na Sídlišti	260	5	15	3+1	74,69	74,09	11 114

Na Sídlišti	261	1	1	3+1	69,79	65,44	9 816
Na Sídlišti	261	1	2	1+1	39,52	38,76	5 814
Na Sídlišti	261	1	3	3+1	77,98	74,23	11 135
Na Sídlišti	261	2	4	3+1	69,79	65,44	9 816
Na Sídlišti	261	2	5	1+1	39,52	38,76	5 814
Na Sídlišti	261	2	6	3+1	77,98	74,23	11 135
Na Sídlišti	261	3	7	3+1	69,79	65,44	9 816
Na Sídlišti	261	3	8	1+1	39,52	38,76	5 814
Na Sídlišti	261	3	9	3+1	77,98	74,23	11 135
Na Sídlišti	261	4	10	3+1	69,79	65,44	9 816
Na Sídlišti	261	4	11	1+1	39,52	38,76	5 814
Na Sídlišti	261	4	12	3+1	77,98	74,23	11 135
Na Sídlišti	261	5	13	3+1	65,32	64,66	9 699
Na Sídlišti	261	5	14	1+1	39,88	39,22	5 883
Na Sídlišti	261	5	15	3+1	74,81	72,18	10 827