

## **Směrnice – Pravidla pro užívání nájemních bytů**

Právní rámec vnitřního předpisu:

- § 2257 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.,  
občanský zákoník  
- Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

### **ČI I.**

#### **Finanční prostředky k zajištění nájemného a úhrad v souvislosti s užíváním bytu**

Před uzavřením nájemní smlouvy si vlastník a pronajímatel nájemních bytů (dále „obec“) vyhrazuje právo úhrady zálohy na nájemné a služby dle Usnesení ZO č. A/10/2019. Jedná se o finanční prostředky k zajištění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a případně k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem. Záloha na nájemné a služby ve výši 5000,00 Kč bude uhrazena bezhotovostně před podpisem nájemní smlouvy na bankovní účet obce č. ú. 2923717/0300 ČSOB, a.s. pobočka Most nebo v hotovosti v úřadovně Obecního úřadu v Želenicích. Při ukončení nájemního vztahu s pronajímatelem bude po vyúčtování nájemného, zálohových plateb za služby a případných oprav bytu, které budou nad rámec běžného opotřebení, záloha na nájemném vrácena nájemci.

### **ČI. II.**

#### **Specifikace drobných oprav v bytě**

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví obce-vlastníka bytu, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují :

- a)** opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b)** opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c)** opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích 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).

### Čl. III.

#### Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

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 funkčnosti zařízení, údržba a čistota předmětů uvedených v Čl. II, dále malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů.

### Čl. IV.

#### Způsob úhrady nákladů souvisejících s běžnou údržbou bytu

**Drobné náklady** – výměna opotřebovaného nebo poškozeného materiálu (žárovky, vypínače, vodovodní baterie aj.), drobná oprava, služby související s údržbou bytu do celkové částky 1000,- Kč se nájemci bytu **n e h r a d í**.

#### Roční limit nákladů

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

V Želenicích, dne 4.10.2019

**Účinnost od 1. 1. 2020**

Jan ZÁLEŠÁK  
starosta obce

OBEC ŽELENNICE  
Na Návsi č.p. 27  
434 01 Želenice  
IČO: 00266205

