



Správa města Sezimovo Ústí

Průmyslová 1095

391 02 Sezimovo Ústí

Závazný postup při opravách, údržbě a rekonstrukcích bytového fondu a pořízování vybavení bytů

Obsah:

1. Úvod
2. Legislativní předpisy
3. Definice pojmů
4. Běžná údržba bytu
5. Drobné opravy bytu
6. Střední opravy bytu hrazené pronajímatelem
7. Velké opravy bytu hrazené pronajímatelem
8. Velké opravy domu
9. Rekonstrukce bytu před novým pronájmem
10. Vybavení bytu
11. Závěr

	Zpracovali		Schválil
Jméno	Jiří Stejskal	Ing. Zdeněk Havlůj	Rada města Sezimovo Ústí usnesení č. 4/2020 13. ledna 2020
Funkce	vedoucí bytové správy	ředitel	
Datum	3. ledna 2020	3. ledna 2020	
Podpis			

1. Úvod

Tento Závazný postup při opravách, údržbě a rekonstrukcích bytového fondu a pořizování vybavení bytů (dále jen „Závazný postup“) řeší situace, které mohou nastat v souvislosti s nakládáním s bytovým fondem ve smyslu jeho údržby, oprav, rekonstrukcí, investic, zhodnocení a vybavení bytů.

2. Legislativní předpisy

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zejména § 2257, odst. 2.
- Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

3. Definice pojmů

- **Běžná údržba bytu** = udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu.
- **Drobné opravy bytu** = 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 nákladů na opravu.
- **Střední opravy bytu hrazené pronajímatelem** = běžné opravy bytu, které nespádají do definice drobné opravy bytu a nejsou ani velkými opravami bytu hrazenými pronajímatelem.
- **Velké opravy bytu hrazené pronajímatelem** = nutné opravy bytu zásadnějšího charakteru, na které vzniká nárok po uplynutí lhůty určené pro dlouhodobý pronájem.
- **Velké opravy a rekonstrukce domu** = akce týkající se většího počtu bytů v domě.
- **Rekonstrukce bytu před novým pronájmem** = uvedení bytu do standardního stavu k pronájmu před zahájením výběrového řízení.
- **Vybavení bytu** (dříve tzv. zařizovací předměty) = pořízení zařízení bytu, které neodmyslitelně patří k užívání bytu.

4. Běžná údržba 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 v § 4 písm. g) Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (viz článek 5), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, např. kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Běžnou údržbu bytu hradí v souladu s výše uvedenou legislativou **nájemce** (§ 2 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.)

5. Drobné opravy bytu

Rozeznáváme dva druhy drobných oprav bytu:

A. Drobné opravy bytu podle věcného vymezení (§ 4 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.):

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, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, 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).

B. Drobné opravy bytu podle výše nákladů (§ 5 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.):

Další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, 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.

Drobné opravy bytu dle A. a B. **hradí** v souladu s výše uvedenou legislativou **nájemce** s následující výjimkou (§6 výše citovaného předpisu):

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v A. a B. 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.

6. Střední opravy bytu hrazené pronajímatelem

Jedná se o nutné výměny a stavební úpravy částí bytu po uplynutí stanovených min. lhůt. Jsou prováděny zejména vlastními pracovníky.

Minimální lhůty, po jejichž uplynutí je možné provést střední opravu a limitní pořizovací ceny bez montáže:

- | | | |
|------------|----------|----------------------|
| • WC | -20 let | - 3 500,- Kč vč. DPH |
| • umyvadlo | - 20 let | - 1 500,- Kč vč. DPH |

- | | | |
|--------------------------|----------|----------------------|
| • baterie umyvadlo, dřez | - 10 let | - 1 700,- Kč vč. DPH |
| • baterie se sprchou | - 10 let | - 2 200,- Kč vč. DPH |

Střední opravy jsou prováděny na základě žádosti nájemce a po uznání oprávněnosti vedoucím bytového oddělení. V případě požadavku na opravu v nadlimitní ceně uhradí nájemce rozdíl.

7. Velké opravy bytu hrazené pronajímatelem

Jedná se o nutné výměny či stavební úpravy částí bytu po uplynutí min. 35ti let užívání bytu stejným nájemcem (příp. více nájemci s tím, že byt nebyl při přechodu nájmu uváděn do standardu dle článku 9.) v rozsahu max. jako v článku 9. (standardní stav), přičemž záleží na stavu bytu.

Tyto jsou prováděny na základě písemné žádosti nájemce buď vlastními pracovníky, nebo externí firmou s ohledem na vytížení vlastních lidských zdrojů, příp. si opravu zajistí nájemce sám a SM mu uhradí příslušné náklady.

O oprávněnosti a rozsahu velké opravy rozhoduje vedoucí bytové správy po konzultaci s ředitelem SM. Podrobněji jsou způsoby realizace oprav popsány v přílohách tohoto Závazného postupu.

8. Velké opravy a rekonstrukce domu

Jedná se o nutné výměny či stavební úpravy týkající se všech bytů v domě, příp. všech bytů v jednom vchodu (okna, střecha, vstupní dveře, hromosvody, balkony, rozvody vody, otopný systém apod.) prováděné na základě plánu schváleného Radou města Sezimovo Ústí. Tyto opravy a rekonstrukce jsou prováděny zpravidla externí firmou.

9. Rekonstrukce bytu před novým pronájmem

Jedná se o uvedení bytu po ukončení nájmu do standardního stavu, aby bylo možné tento nabízet ve výběrovém řízení novým nájemcům.

Standardní stav (ve velké většině případů jde zejména o kuchyň a sociální zařízení):

- Kuchyně musí mít na min. průměrné úrovni obklad a podlahovou krytinu, stěny jsou začištěny, připraveny k vymalování, dále funkční rozvod elektro, vody, odtoku odpadních vod a pákovou baterii.
- Kuchyně musí dále mít průměrnou kuchyňskou linku, sporák (příp. el. troubu s dvojvařičem). Toto vybavení bytu hradí následně nájemce v nájmu – viz článek 10. tohoto Závazného postupu.
- Koupelna má průměrné obložení a dlažbu, odpovídající vanu nebo sprchový kout, funkční baterii se sprchou, začištěnou omítku nad obklady a je vymalována na bílo. Má funkční osvětlení.
- WC má průměrné obložení a dlažbu a odpovídající běžnou mísu se splachováním, začištěnou omítku nad obklady a je vymalováno na bílo. Má funkční osvětlení.
- V celém bytě jsou zachovalé dveře, odpovídající prahy (lišty) a nátěr zárubní. Vstupní dveře jsou rovněž v odpovídajícím stavu.
- V celém bytě jsou běžné funkční zásuvky elektro a vypínače.
- Podlahy v pokojích a předsíni jsou připraveny k položení krytiny, stěny začištěné, připravené k vymalování.
- Dále je v předsíni a pokojích položeno lino průměrné kvality. Po dohodě s nájemcem je možné ponechat tyto podlahy bez krytiny s tím, že si tuto zajistí nájemce sám. SM mu proplatí náklady až do výše ceny průměrného lina včetně pokládky. Případné vyšší náklady (plovoucí podlaha, vinylová podlaha, apod.) budou řešeny smlouvou o spolupodílení se na nákladech. Nájemce uhradí rozdíl. Cena za průměrné lino včetně pokládky a lišt činí 750,- Kč/m² včetně DPH.

Předmětné rekonstrukce jsou prováděny na základě rozhodnutí vedoucího bytové správy po konzultaci s ředitelem SM po předání bytu předchozím nájemcem. Dosažení výše uvedeného standardu je prováděno buď vlastními pracovníky, nebo externí firmou s ohledem na vytížení vlastních lidských zdrojů (s výjimkou podlahové krytiny).

Po rekonstrukci je byt nabízen ve výběrovém řízení novému nájemci, přičemž všichni uchazeči se mají možnost přesvědčit o jeho stavu.

10. Vybavení bytu

Jedná se zejména o výměnu kuchyňské linky a sporáku (příp. dvojvaříče či el. trouby s plotýnkami). Dále se jedná o měřiče tepla, vody apod.

Vybavení bytu (dříve zařizovací předměty) je spláceno nájemcem v příslušných splátkách, jejichž výše byla určena při jejich pořízení s ohledem na životnost (viz níže) a pořizovací cenu.

Životnost vybavení bytu:

- kuchyňská linka - 20 let
- sporák - 15 let
- el. trouba s plotýnkami - 10 let
- vodoměry - 5 let
- poměrové měřiče tepla - 10 let

V případě úplného splacení kuchyňské linky, sporáku a trouby v nájmu po uplynutí doby životnosti má nájemce následující tři možnosti:

- platí dále symbolickou částku 10,- Kč / měsíc (linka a sporák) nebo 5,- Kč (trouba)
- příslušné vybavení odevzdá k likvidaci a pořídí si je z vlastních prostředků
- požádá písemně SM o výměnu

V posledním případě SM pořídí příslušné vybavení bytu, přičemž limitní pořizovací ceny jsou následující:

- kuchyňská linka - 25 tis. Kč vč. DPH
- sporák - 10 tis. Kč vč. DPH
- el. trouba s plotýnkami - 5 tis. Kč vč. DPH

- Žádá-li nájemce zařízení bytu v částce vyšší než limitní, uhradí rozdíl. Nájemce může uhradit část zařízení bytu, i když je pořizovací cena podlimitní. Pak bude zbytek hradit příslušným **nížším** měsíčním nájmem.

V případě vodoměrů se tyto v souladu s příslušnou legislativou mění každých 5 let, takže se nájem v příslušné výši hradí nepřetržitě, přičemž může být po výměně mírně vyšší s ohledem na vyšší pořizovací cenu.

V případě poměrových měřičů tepla se tyto mění každých 10 let, takže se nájem v příslušné výši hradí nepřetržitě, přičemž může být po výměně mírně vyšší s ohledem na vyšší pořizovací cenu.

11. Závěr

Veškeré opravy, stavební úpravy bytů a pořízení vybavení bytů se zaznamenávají do příslušných pasportů. Všechny zásahy do bytů uvedené v tomto Závazném postupu se předávají a přejímají na základě předávacího protokolu (jak mezi dodavatelem a SM, tak mezi SM a nájemcem). Veškeré předávací protokoly jsou založeny v příslušných pořadačích na bytové správě, následně pak v archivu.

V případech neuvedených v tomto Závazném postupu či v případech nejasných rozhoduje vedoucí oddělení bytového hospodářství po konzultaci s ředitelem SM.

Ve všech případech řešených externím dodavatelem se při jeho výběru postupuje v souladu s příslušným vnitřním předpisem. Tento Závazný postup byl schválen RM dne 13. 1. 2020 usnesením č. 4/2020 a nabývá účinnosti 1. 4. 2020.

Tento závazný postup se vydává na dobu neurčitou a plně nahrazuje vnitřní předpis Správy města VP 02/17.

Přílohy:

- 1. Způsoby a postup při velkých opravách dlouhodobě pronajatých bytů.
- 2. Formulář pro realizaci oprav nájemcem – způsobem A.
- 3. Tabulka příspěvků na jednotlivé opravy při realizaci způsobem A.

Příloha č. 1 – Způsoby a postup při velkých opravách dlouhodobě pronajatých bytů

1. Podmínky

Základní podmínkou realizace příslušných oprav je dlouhodobé užívání bytu nájemcem (nájemci), a to minimálně po dobu 35 let aniž by v něm byly provedeny opravy velkého rozsahu.

Dalšími podmínkami jsou:

- Stávající nájemné je vyšší než 39,- Kč/m².
- Byt neodpovídá tzv. „standardnímu stavu“ ve smyslu článku 9 tohoto předpisu.
- Opotřebením odpovídá době pronájmu (byt není tzv. „vybydlen“).
- Řádné placení nájemného po dobu min. 3 roky zpět.
- Bezproblémové užívání bytu (bez opakovaných stížností sousedů, návštěv městské policie, PČR apod.) a dodržování domovního řádu.
- Řádně podaná písemná žádost doručená poštou nebo osobně (za žádost lze považovat i podpis nájemce při osobní návštěvě na SM v úvodní části formuláře v příloze č. 2).
- Opravy, o které je žádáno, patří ke standardnímu stavu bytu (viz uznatelné položky v dalším článku tohoto dokumentu).

2. Uznatelné položky

- Kuchyně – obklad, vodoinstalace, odpad, související bourací a zednické práce, rozvod elektro včetně přívodu od jističů, podlahová krytina (neuznatelnými výdaji jsou malování včetně předchozího začištění stěn, zednické práce měnící dispozici bytu, osvětlovací tělesa, vypínače, zásuvky, prahy a přechodové lišty; ve věci dřezové baterie, kuchyňské linky a sporáku se postupuje dle článku 6. a 10. tohoto předpisu.
- Koupelna – obklad, vodoinstalace, odpady, vana nebo sprchový kout, související bourací a zednické práce, rozvod elektro včetně přívodu od jističů, podlahová krytina (neuznatelnými výdaji jsou malování včetně předchozího začištění stěn, zednické práce měnící dispozici bytu, osvětlovací tělesa, vypínače, zásuvky, prahy a přechodové lišty; ve věci sprchové či vanové baterie a umyvadla se postupuje dle článku 6. tohoto předpisu.
- Záchod – obklad, vodoinstalace, odpad, související bourací a zednické práce, rozvod elektro včetně přívodu od jističů, podlahová krytina (neuznatelnými výdaji jsou malování včetně předchozího začištění stěn, zednické práce měnící dispozici bytu, osvětlovací tělesa, vypínače, zásuvky, prahy a přechodové lišty; ve věci mísy, příp. umyvadla a baterie se postupuje dle článku 6. tohoto předpisu.
- Veškeré další místnosti v bytě a veškeré dveře nespádají do režimu článku 7. tohoto předpisu.

2. Způsoby realizace

A. Opravy si zajistí nájemce vlastními silami, obdrží příspěvek:

- Základním dokumentem celé akce je formulář, který tvoří přílohu č. 2. Do něj se vypisují veškeré proběhlé operace.


- Na základě žádosti nájemce (v případě manželů či více fyzických osob jsou nutné podpisy všech) se v předemném formuláři vyplní č. bytu, jméno nájemce a datum. Žádost se připojí k formuláři (za žádost lze považovat i podpis nájemce na SM vedle výše uvedených údajů do formuláře).
- Následuje místní šetření, na kterém je specifikován rozsah oprav a odhadnuty náklady. Toto se zapíše do formuláře. Zároveň stanoví odpovědný pracovník BS předběžnou výši příspěvku dle tabulky v příloze č. 3. a svým podpisem do formuláře povolí realizaci oprav a připojí datum (kopii předá nájemci). Zároveň jej upozorní na nutnost doložení nákladů (paragony, faktury znějící na „Správa města Sezimovo Ústí“ na materiál a práce – lze na vše, co bylo v bytě provedeno bez ohledu na uznatelnost, ale pouze do výše max. přiznaných nákladů dle příslušné tabulky) pro účely proplacení příspěvku.
- Po realizaci oprav se provede místní šetření včetně kontroly správnosti realizace (např. pracovníkem BS elektro). Do formuláře se zapíše případné rozdíly oproti původní specifikaci oprav a stanoví se konečná výše příspěvku.
- Zároveň nájemce předloží příslušné účetní dokumenty a veškerá potvrzení o správnosti realizace (oprávnění firmy elektro, doklad o zkoušce těsnosti apod.). Akce se uzavře podpisy nájemce a zástupce BS.

B. Opravy zajistí SM způsobem obdobným jako při uvádění bytu do standardního stavu před VŘ na nového nájemce:

- Tento postup je dostatečně popsán v tomto dokumentu.
- Jediný rozdíl je v uznatelnosti nákladů. Neuznatelný materiál a práce (viz článek 3. tohoto dokumentu) uhradí na základě faktury vystavené SM nájemce bytu.
- Opravy jsou zajišťovány externí firmou nebo vlastními pracovníky s ohledem na jejich vytíženost.

3. Pořadník

- Žádosti jsou řazeny do pořadníku podle data podání.
- Vyřizovány jsou dle časových, kapacitních a finančních možností s ohledem na výši přidělených finančních prostředků z rozpočtu města Sezimovo Ústí.
- Žádosti o provedení oprav způsobem A. mohou být výjimečně na základě rozhodnutí ředitele organizace z finančních důvodů předřazeny žádostem o provedení oprav způsobem B. Toto rozhodnutí nesmí zásadním způsobem měnit pořadník.

	Příspěvek na opravu dlouhodobě pronajatého bytu	
	Č. bytu:	Podpis:
	Nájemce:	Dne:
Specifikace oprav:		
		Předpokládané náklady:
Na základě místního šetření v souladu s vnitřními předpisy pronajímatele byl předběžně přiznán příspěvek v následující výši: SM tímto souhlasí se Dne: <input type="text"/>		Kč
zahájením prací.		Za SM
Rozdíly oproti předpokladu zjištěné při místním šetření:		
		Konečná výše příspěvku činí:
Výše uvedený příspěvek byl čerpán na základě následujících účetních dokladů:		
		Dne
Nájemce prohlašuje, že ve výše uvedených místnostech nebyly po dobu 35 let provedeny velké opravy a nebude po event. ukončení nájmu požadovat cenové vyrovnání. Správnost provedení oprav byla prověřena a doložena.	Nájemce	
	Pronajímatel	

Příloha č. 3 – Maximální částky příspěvku na opravy bytu (v tis. Kč vč. DPH)

Místnost	Obklad	Podlaha	Vana / sprchový kout	Voda + odpad	Elektro	Maximum
Kuchyně	3	6	xxxxxx	3	7	19
Koupelna	7	3	8	4	3	25
Záchod	4	2	xxxxxx	2	2	10