

Pravidla při úhradě nákladů na udržovací práce a drobné opravy nebo výměny částí zařízení a vybavení v bytě v majetku města Bohumín.

Názvosloví:

Drobné opravy: jedná se o opravy, které souvisí s užíváním bytů, jejich příslušenstvím a vybavením. Mezi drobné opravy patří i výměna součástí jednotlivých předmětů zařízení nebo vybavení.

Udržovací práce: jsou to práce, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. (malování bytu, opravy omítek, drátkování nebo pastování podlahy, nátěry oken a dveří, seřízení oken a pod.)

Nájemce je povinen hradit obvyklé udržovací práce a níže uvedené drobné opravy a výměny částí zařízení a vybavení v bytě.

A. Drobné opravy a výměny částí zařízení a vybavení bytu

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 balkonů, lodžii a teras, pokud ovšem patří výhradně k jednomu bytu.

Poznámka: Pokud se však prokáže, že podlaha nebo podlahová krytina je po dlouholetém (řádném) užívání natolik opotřebená, že je nutná celková výměna, má nájemce právo na provedení výměny bez své finanční účasti.

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

Nájemce je povinen hradit opravy jednotlivých částí oken a dveří. Jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé křídlo, pokud jinak není třeba celé křídlo nebo celé okno vyměnit. Do této skupiny oprav patří i zasklení okna, a to bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy.

Mezi povinnosti nájemce patří tedy hradit veškeré opravy, jako jsou např.:

- opravy, výměny dělicích příčlív a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkonů
- tmelení oken a dveřních tabulek
- opravy a výměny části obložení okenních parapetů
- opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, prizmatického skla nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů
- výměny těsnění oken a dveří
- seřízení oken
- výměnu a všechny úpravy i opravy žaluzií
- výměna a všechny úpravy i opravy věšáků na prádlo instalovaných v bytě

c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,

jde-li o vypínače, zásuvky, jističe, zvonky, domácí telefony i elektrické zámky, rozvodů pro internet a televizi - vztahuje se povinnost nájemce na úhradu nákladů nejen jejich oprav, ale také jejich výměnu.

Bude se jednat např. o opravy a výměny:

- vypínačů všeho druhu,
- pojistek a jističů všeho druhu (Poznámka – výměna hlavního jističe včetně jeho navýšení z důvodu podhodnocení proudové hodnoty pro byt je na úhradu pronajímatele)
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu,
- osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich jednotlivých součástí,
- telefonní šňůry, kabelů pro internet nebo televizi
- vložky mikrotefonní a sluchátkové,
- seřízení domácího telefonu. (výměnu domácího telefonu hradí pronajímatel, pokud nebyl poškozen nájemcem)

To platí i v případě, že je zařízení umístěno mimo byt, pokud slouží výhradně pro jediný byt. Opravy elektroinstalace (bez ohledu na způsob instalace rozvodů v bytě) však hradí pronajímatel, pokud nebyla poškozena nájemcem bytu.

d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního závěru pro byt

Nájemce hradí opravy a výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu. Hlavní uzávěr plynu pro byt hradí pronajímatel. Jiné opravy na plynoinstalačním potrubí (např. demontáž rozvodů či přetěsnění závitových spojů) hradí rovněž pronajímatel.

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

Nájemce hradí opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě, hradí také opravy a výměny sifonů a lapačů tuku. Obdobně, jako u hlavního uzávěru plynu pro byt, nehradí nájemce bytu ani výměnu hlavního uzávěru vody pro byt, který je součástí vodoinstalace v domě.

f) opravy měřičů tepla a teplé vody

Nájemce bytu hradí opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody v bytě. Do této skupiny oprav se zahrnují také náklady na přecejchování bytových vodoměrů na teplou nebo studenou vodu. Pokud se týká výměny např. termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavic a měřičů tepla u radiátorů ústředního (dálkového) vytápění, hradí jejich výměnu pronajímatel. (celkový náklad uhradí následně nájemce formou měsíčního nájmu za vybavení bytu).

g) další opravy zařízení a vybavení bytu

Nájemce hradí rovněž 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.

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.

h) Výměna a opravy drobných součástí zařízení a vybavení bytu

Nájemce je povinen rovněž hradit výměny nebo opravy níže uvedených částí zařízení nebo vybavení bytu:

1. Kamna pokojová a koupelnová a sporáky na tuhá paliva

Drobné výměny a opravy, které hradí nájemce:

- výměny plátů, ploten, vík ploten
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popř. roštového lože či rukojeti roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlínou nebo šamotem
- opravy, výměny a vyhlazení topeniště
- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečicí trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměny a doplňování šroubků, nýtů apod. Na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámců
- opravy, výměny popelníku
- výměny kouřových rour a kolenopravy, výměny popelníku
- 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

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny ohřívačů vody (kamnovců)
- výměny pečicí trouby

2. Sporáky elektrické

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dřívek u pečicí trouby, výměny dna trouby
- výměny závěsů dvířek trouby, výměny 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 ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- opravy pečicí trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečicí trouby
- uvedení do provozu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny pečicí trouby

3. Sporáky plynové a kombinované

Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:

- mazání kohoutů
- výměny kohoutů
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při změně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
- výměny regulátoru tlaku plynu
- opravy a výměny hořáků
- výměny grilovacích hořáků- sestava
- výměny mřížek
- výměny knoflíků
- výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
- výměny termopojistky
- výměny termostatů trouby
- výměny dřívěk pečící trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodu
- výměny lišt
- výměny směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých)
- výměny a doplňování šroubků, nýtů, příchytek (kapiláry, pérových), redukcí, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům
- výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny pečící trouby
- výměny topných tyčí

4. Elektrické a plynové vařiče

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny jednotlivých plotýnek 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 přívodů od plynoměru až ke spotřebičům

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny obou plotýnek nebo obou hořáků

5. Plynové průtokové ohřivače (karmy)

Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:

- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů
- výměny termočlánku
- výměny rour a kolen na obvod spálených plynů (kouřovodů)
- výměny těsnění
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny tlakového pera, ventilů
- výměny páky
- opravy plynových 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

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

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

6. Elektrické průtokové ohřivače a bojler

Drobné opravy, které 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

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

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

7. Plynová topidla

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezónou

- opravy a výměny termočlánku
- výměny přívodu zapalovačku
- výměny hořáku zapalovačku
- 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

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

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

8. Plynové kotle etážového topení

Drobné opravy, které 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

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

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

9. Kotel etážového topení na tuhá paliva

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub

- výměny přírub
- oprav a výměny odvodušňovacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- opravy dřivek
- výměny roštu
- výměny kouřových rour a jejich čištění
- zatmelení kotle kolem dřivek a pláště
- vyčištění kotle od sazí a popele
- seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles

10. Infrazářiče

Nájemce hradí opravy a ostatní výměny, jako např.:

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměnu celého topného tělesa

11. Elektrická akumulární kamna

Drobné opravy, které hradí nájemce:

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

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny celého topného tělesa
- výměny nabíjecího termostatu

12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně

Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:

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

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

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

13. Sanitární zařízení

Drobné opravy, které 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
- 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, průchodného ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- opravy a výměny ochranných rámců dřezů a výlevků

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny klozetové nádrže
- výměny mušle
- výměny klozetové mísy
- výměna klasického WC za WC kombi

B) Úhrada ostatních nákladů provedených v bytě

Nájemce je povinen rovněž hradit náklady na čištění zaneseného odpadního potrubí od zařizovacího předmětu po stoupačku a rovněž náklady spojené s čištěním komínu včetně odborných prohlídek.

Nájemce je povinen hradit ostatní náklady (které nejsou výše uvedené) v souvislosti s provozem bytu, které nepřevyšují jednotlivě částku 500 Kč bez DPH. Pokud se provádí na určitém předmětu několik oprav, které spolu souvisí a časově navazují , je rozhodující součet nákladů na tyto opravy.

Mezi tyto náklady nelze zahrnout:

- a) desinsekce, deratizace bytu v případě, že zamoření bytu nevzniklo vinou nájemce a vzniklo přenosem ze společných prostor nebo z jiného bytu
- b) plynorevize a elektrorevize, které podle platných předpisů je povinen zajistit pronajímatel.

majetkový odbor
MěÚ Bohumín