

Zásady pro poskytování finančních prostředků spojených s pronájmem bytu ve správě MČ Brno-Slatina

(dále jen „zásady“)

Část I. Úvodní ustanovení

Tyto zásady jsou určeny pro nájemce bytu v majetku statutárního města Brna v domech svěřených MČ Brno-Slatina do její správy Statutem města Brna. Zásady se vztahují k problematice vybavení bytu, jeho údržbě a financování. Zásady vychází ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění.

Veškeré formuláře spojené s těmito zásadami lze stáhnout na webu - www.mcslatina.cz nebo osobně získat na bytovém odboru ÚMČ.

Zásady jsou rozděleny do 6 částí:

- Část I. - Úvodní ustanovení
- Část II. - Zařizovací předměty
- Část III. - Drobné opravy a běžná údržba bytu spojená s jeho užíváním
- Část IV. - Standardizace vybavení bytu při jejich předávání novému nájemci
- Část V. - Příspěvek na bytové jádro
- Část VI. - Závěrečná ustanovení

Část II. Zařizovací předměty

Zařizovací předměty, které pronajímatel považuje za povinné

Byt musí být vybaven zdrojem vytápění, splachovacím záchodem, v koupelně musí být umyvadlo, vana, příp. sprchový kout.

Zařizovací předměty nepovinné

Jedná se o předměty, které jsou v bytě umístěny, avšak nejsou povinným zařízením. Mohou to být zpravidla: kuchyňský sporák, kuchyňská linka, elektrické spotřebiče nebo se může jednat o nábytek v podobě např. vestavěné skříně.

Zařizovací předměty mají postavení pronajatých movitých věcí, jsou-li ve vlastnictví pronajímatele a jsou uvedeny v evidenčním listě.

Seznam zařizovacích předmětů ve vlastnictví pronajímatele:

Zařizovací předmět	A	B	C	D
	Maximální hodnota	Doba splatnosti v letech	Maximální měsíční splátka	Paušální měsíční poplatek
Kuchyňský sporák	7.800,-	4	163,-	20,-
Plynový kotel kombinovaný	48.000,-	10	400,-	50,-
Plynový kotel kondenzační	60.000,-	10	500,-	50,-
Kuchyňská linka	15.000,-	6	208,-	10,-
Vodoměry SV, TUV	1.000,-	5	20,-	-
RTN (registr topných nákladů)	1.000,-	10	10,-	-

Částky jsou uvedeny v Kč včetně DPH, nřín recyklačních příspěvků a nutných přidružených prací

Zařizovací předmět je buď ve vlastnictví pronajímatele anebo nájemce. Pokud je zařizovací předmět ve vlastnictví pronajímatele, pak nájemce hradí po dobu splatnosti v měsíčním předpisu nájemného pravidelnou splátku za užívání tohoto předmětu (viz sloupec „C“ tabulky). Za užívání předmětu po uplynutí doby splatnosti je nájemci předepsán paušální poplatek (viz sloupec „D“ tabulky). Tabulka uvádí seznam zařizovacích předmětů při pořízení pronajímatelem, kde je vždy uveden maximální limit pořizovací ceny (viz sloupec „A“ tabulky).

Pořídí-li si nájemce zařizovací předmět (kuchyňská linka a sporák) na své náklady s předchozím souhlasem pronajímatele, nehradí pronajímateli za jeho užívání žádné poplatky a je oprávněn při ukončení nájmu vzít tento zařizovací předmět s sebou. To neplatí v případě plynového kotle, který zůstává jako součást bytu ve vlastnictví pronajímatele.

Část III.

Drobné opravy a běžná údržba bytu spojená s jeho užíváním

Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. 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 výše nákladů.

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, 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, ohříváčů 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).

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v bodech a) až i), jestliže **náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- 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.

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v bodech a) až i) a podle výše nákladů 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 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, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí nájemcem obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů (plynospotřebiče aj.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Nájemce je zejména povinen na vlastní náklady zajišťovat pravidelné kontroly a čištění plynových spotřebičů (kuchyňský sporák a plynový kotel). Kontrola a servis plynových spotřebičů v bytě se provádí nejméně **jednou za rok**. Revize plynových spotřebičů se provádí nejméně **jednou za 3 roky**. Tyto práce může provádět pracovník nebo organizace, která má k této činnosti osvědčení odborné způsobilosti. Pokud nájemce tyto povinnosti nesplní a neprokáže jejich dodržování doložením revizní zprávy, nemá nárok na proplacení opravy plynového spotřebiče.

Údaje o životnosti předmětů vybavení bytu, které udává výrobce, jsou pouze orientační; nemají povahu závazného právního předpisu. Uplynutí doby životnosti nezakládá právní nárok nájemce na výměnu daného předmětu, pokud tento předmět je ještě funkční a naopak nájemce má právo na výměnu, jestliže se odbornou prohlídkou předmětu prokáže nutnost jeho výměny, i když ještě doba životnosti neuplynula.

Žádost o opravu nebo výměnu předmětu vybavení bytu, kterou je povinen provést pronajímatel, podává nájemce na předepsaném formuláři na bytovém odboru ÚMČ. Oprávněnost požadavku posoudí technik bytového odboru, v případě potřeby si vyžádá posudek odborníka.

Při žádosti o opravu nebo výměnu předmětu vybavení bytu je rozhodující, zda byl předmět řádně užíván, což má nájemce doložit záznamy o provedených prohlídkách a čištění. Pokud se prokáže, že potřeba výměny (nebo i větší opravy) byla vyvolána poškozením nebo nesprávným užíváním nájemcem, tedy, že nájemce způsobil škodu porušením své povinnosti řádně užívat byt, pak je povinen hradit veškeré náklady na opravu nebo výměnu předmětu vybavení bytu.

O vyřízení této žádosti bude nájemce vyrozuměn, nejpozději však do 30 dnů od podání žádosti.

Na zařizovací předměty uvedené v následující tabulce může nájemce získat od pronajímatele příspěvek. Výše finančního příspěvku je limitní. Převyšuje-li částka výši poskytnutého příspěvku, rozdíl hradí nájemce na své náklady.

Seznam drobných zařizovacích předmětů, na jejichž výměnu může pronajímatel poskytnout nájemci finanční příspěvek:

Zařizovací předmět	Maximální příspěvek
vana, sprchový kout	5.000,-
umyvadlo	1.500,-
WC mísa	2.000,-
splachovací nádržka	1.000,-
baterie vanová, sprchová	1.000,-
baterie umyvadlová	800,-
baterie dřezová	1.000,-
dřez kuchyňský	1.000,-
kuchyňská pracovní deska	2.500,-
kuchyňský odsavač par	2.500,-
WC a koupelňový ventilátor	2.000,-
<i>Částky jsou uvedeny v Kč včetně DPH, příp. recyklačních příspěvků a nutných přidružených prací.</i>	

Část IV.

Standardizace vybavení bytu při jejich předávání novému nájemci

Byt, který předává pronajímatel novému nájemci (netýká se dohody o postoupení nájemní smlouvy k bytu - tzv. výměně bytu) musí minimálně splňovat:

1. Nepoškozené nátěry vnitřních dveří, doplnění dveří, klik, štítků, zámků a zasklení;
2. Radiátory ústředního nebo etážového topení a rozvody těchto systémů bez netěsností, bez poškozených nátěrů, funkční termoregulační ventily a rozdělovače topných nákladů;
3. Funkční okna včetně kování, neporušená skla (netýká se okenních žaluzií);
4. Funkční rozvody vody a hlavní bytové uzávěry. Nepoškozené obklady v koupelně a WC, nepoškozená klozetová mísa včetně splachovacího zařízení, vana nebo sprchový kout;
5. Funkční elektrický rozvod v bytě, doplnění vypínačů, zásuvek, jističů, apod. včetně revizní zprávy;
6. Funkční základní osvětlovací tělesa;
7. Omítky bez zjevných závad, jednoduchá malba v barvě bílé;
8. Funkční ventilátory a příp. odsavač páry;
9. Funkční zásuvka STA;
10. Funkční rozvod plynu a funkční plynové spotřebiče, pokud jsou vybavením bytu včetně revizní zprávy;
11. Podlaha standardní: PVC krytina, parkety, dlažba - podle původního vybavení bytu nebo podle povolených stavebních úprav. Povrch podlahy nesmí být výrazně poškozen;
12. Funkční kuchyňská linka, pokud byla v původním vybavení bytu a nebyla vyřazena z evidence.

Konkrétní rozsah vybavení v bytě může být upraven po dohodě s nájemcem, kterému byl byt přidělen.

Popis vybavení a technického stavu bytu je uveden v předávacím protokolu, který s novým nájemcem sepíše technik bytového odboru při fyzickém předání bytu, jehož jedno vyhotovení obdrží nájemce.

Při předání bytu bude pořízena technikem bytového odboru podrobná fotodokumentace, která vypovídá o aktuálním stavu bytu. Pro potřeby bytového odboru ÚMČ je tato dokumentace archivována.

Povinnosti nájemce - žadatele z Registru II.

Na základě žádosti může být stávajícímu nájemci přidělen velikostně jiný byt za podmínky vrácení užívaného bytu. V tomto případě je nájemce povinen ve lhůtě 2 měsíců od ukončení nájemního vztahu zaplatit pronajímateli náklady (dle vystavených faktur) spojené s uvedením bytu do stavu způsobilého k dalšímu užívání; jedná se zejména o vymalování, opravy nebo revizní práce.

Část V. Příspěvek na bytové jádro

Nájemce bytu, který má v bytě stávající umakartové jádro a má zájem ke zlepšení svého bydlení, má možnost požádat pronajímatele o finanční příspěvek na bytové jádro ve výši **50.000,- Kč**.

Příspěvek není nárokový.

Jedná se o náhradu umakartového jádra za jádro zděné včetně úprav rozvodů vody, plynu a elektro podle vybraného typového projektu.

Základní podmínky pro získání příspěvku:

- a) provedení rekonstrukce je zabezpečeno a hrazeno nájemcem;
- b) na základě žádosti na předepsaném formuláři si nájemce zvolí vybraný typový projekt poskytnutý bytovým odborem ÚMČ;
- c) podmínkou pro poskytnutí příspěvku je provedení prací zabezpečované výhradně odbornou firmou nebo živnostníkem s oprávněním na výkon těchto prací;
- d) před samotným zahájením prací musí být uzavřena vzájemná **dohoda o poskytnutí příspěvku na provedení stavebních úprav** mezi pronajímatelem a nájemcem;
- e) nájemce je povinen v průběhu stavebních prací pořizovat fotodokumentaci, ze které bude zcela zřejmé, že stavební práce probíhaly v souladu s poskytnutým a schváleným projektem. Tato fotodokumentace bude sloužit pro potřeby bytového odboru ÚMČ;
- f) příspěvek bude nájemci uhrazen až po prohlídce dokončeného díla, předložení revizní zprávy elektro, plynu, zkoušek těsnosti, fotodokumentace a příslušných daňových dokladů, a to nejpozději do 30 dnů od splnění všech náležitostí.

Část VI. Závěrečná ustanovení

Tyto zásady nahrazují „Zásady pro poskytování finančních prostředků spojených s pronájmem bytu ve správě MČ Brno-Slatina“ schválené RMČ dne 27. 1. 2014.

Zásady byly schváleny na VII/24. schůzi RMČ konané dne 13. 1. 2016.

Zásady nabývají účinnosti dne 13. 1. 2016.



Jiří Ides, starosta



Mgr. Petr Semrád, místostarosta