

# Evidenční list

## pro výpočet nájemného

Pronajímatel:

**Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava**

**Městský obvod Vítkovice, se sídlem Mírové náměstí 1/516, 703 79 Ostrava-Vítkovice**

zastoupený: Richardem Čermákem, starostou

zastoupen na základě pověření k podpisu Mgr. Svatavou Köhlerovou, vedoucí odboru BaM

IČO: 00845451, DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

Inkasní datum: **01.03.2024**

Jméno a příjmení nájemce: **Ostravská univerzita**

Ulice, orientační číslo, č.p.: **Dehtová 7/1449**

Byt č.: 2, podlaží: 1, velikost bytu: 1+1

Obec-čtvrť: O - VÍTKOVICE

Počet evidovaných osob v bytě: 2

*Nejedná se o byt se sníženou kvalitou.*

### Základní nájemné dle podlahové plochy

místnost	plocha m <sup>2</sup>	
	skutečná	započtená
Pokoj 1	21,10	21,10
Kuchyň	11,60	11,60
Předsíň	2,00	2,00
Koupelna	3,20	3,20
Spíž	1,50	1,50

### Nájemné za vybavení bytu

předmět	období pořízení	období odpisu	%	měsíční odpis Kč
PS	9.2023	9.28	20,00	98,33
Kuchyňská linka	6.2011	6.26	6,60	85,83
PT Beta 4	10.2017	10.27	10,00	92,79
PT	12.2023	12.33	10,00	183,26
El.bojler 80L				0,00
Vodoměr SV	9.2023	9.28	20,00	17,02
Infrazářič	6.2011	6.26	6,60	5,39

celkem 39,40 39,40 celkem 482,62

Základní nájemné Kč: 3 152,00 (sazba 80,00 Kč/m<sup>2</sup> × ZPP 39,40 m<sup>2</sup> = 3 152,00 Kč)  
Nájemné za vybavení bytu Kč: 482,62  
Slevy Kč: 0,00  
**Měsíční úhrada za nájem bytu: 3 634,62**

### Výpočet měsíční úhrady:

úhrada za nájem bytu (zaokrouhleno) ..... 3 634,00  
osvětlení společných prostor ..... 16,00  
vodné a stočné ..... 1 000,00

**Měsíční úhrada celkem Kč 4 650,00**

### Evidence osob

jméno příjmení datum narození poznámka

Ostravě dne: 14.02.2024

Statutární město Ostrava  
městský obvod Vítkovice



OSTRAVA  
VÍTKOVICE



OSTRAVSKÁ UNIVERZITA  
Rektorát  
Dvořákova 7 / 701 03 Ostrava  
www.osu.cz

podpis pronajíma

po

## Příloha č. 2: Postup stanovení nájemného za vybavení bytu

a) u předmětů, jejich životnost dosud neuplynula, se stanovuje ve výši vypočtené podle vzorce:

$$N_o = \frac{P_a \times P_o}{100} \cdot 12$$

kde

$N_o$  = maximální měsíční nájemné za předmět vybavení bytu,

$P_a$  = pořizovací náklady předmětu vybavení

$p_o$  = roční procento opotřebení předmětu vybavení.

Pořizovací náklady tvoří kupní cena a účelně vynaložené náklady na dopravu a montáž v bytě. Pokud byl předmět vybavení pořízen na úvěr, též úrok z úvěru a po dohodě s nájemcem i další prokazatelné náklady.

### Roční procento opotřebení a životnost předmětů vybavení bytu:

	Roční % opotřebení	Životnost v letech
sporák, vaříč	20	5
kuchyňská linka	10	10
vestavěná skříň	10	10
elektrický bojler	20	5
průtokový ohřívač vody	10	10
zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění: plynový kotel + topidla	10	10
kamna na tuhá paliva	20	5
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii	12,5	8
měřicí zařízení na studenou vodu	20	5
měřicí zařízení na teplou vodu	20	5

U zařízení kombinovaných (např. kotel, který slouží nejen k vytápění, ale i k ohřevu vody) se pro výpočet maximálního nájemného použije procento opotřebení toho vybavení, pro které je stanoveno procento vyšší.

b) U předmětů, jejich životnost uplynula nebo není-li známa pořizovací cena nebo datum pořízení předmětu vybavení se nájemné stanoví ve výši: 0,- Kč.

**Statutární město Ostrava**  
**Městský obvod Vítkovice**

**Zásady dodržování domovního pořádku**

K zabezpečení pořádku a čistoty v obytných domech, řádného občanského soužití a zajištění řádného užívání bytů a společných prostor v domech ve vlastnictví městského obvodu Vítkovice, **vydávám Zásady dodržování domovního pořádku**, které vychází z ustanovení Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v úplném znění .

**I.**

**Obecná ustanovení**

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení ( např. k podnikatelské činnosti ).
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány ( např. sklepy, komora mimo byt ).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené ke společnému užívání v domě ( vchod, chodba, kočárkárna atd.).
5. Základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemců bytů vymezuje Občanský zákoník, nájemní smlouva a tyto Zásady dodržování domovního pořádku, které jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy.
6. Nájem bytu vzniká písemnou nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechá nájemci za nájemné byt do užívání, a to buď na dobu určitou nebo neurčitou. Nájem bytu lze vypovědět z důvodů stanovených v zákoně.
7. Nájemce bytu je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do dvou měsíců ode dne, kdy ke změně došlo. Nesplní-li nájemce tuto povinnost podle výše uvedeného, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 2272 odst. 1 občanského zákoníku.
8. Po zániku práva k užívání bytu je dosavadní nájemce bytu povinen jej odevzdat správci domu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k normálnímu opotřebení.
9. O převzetí a předání bytu sepíše zástupce pronajímatele domu zápis se skutečným stavem bytu, jeho příslušenstvím a vybavením a označí zjištěné závady. Má-li závady odstranit nájemce bytu, musí být stanoveny lhůty a způsoby jejich odstranění.
10. Pokud nájemce ze zdravotních nebo jiných závažných důvodů dočasně neužívá byt, je povinen zabezpečit tento byt proti vzniku eventuálních havárií ( voda, plyn, elektro ).

**II.**

**Prohlídky domů a bytů**

Pronajímatel bytového fondu je oprávněn po předchozí písemné výzvě adresované nájemci k přístupu do domů a bytů za účelem kontroly, zda nájemci užívají společné prostory v domě a byty řádným způsobem, případně z titulu oprav, montáže měřící a regulační techniky, její kontroly a provedení odečtů měřidel.

### III.

#### Stavební úpravy a změny

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě ( změny rozvodů vody , plynu, elektro, zhotovení nebo zazdívání otvorů dveří apod.), bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Ve vybraných případech stavebních úprav musí nájemce požádat stavební úřad o vydání stavebního povolení nebo ohlášení s předložením výkresové dokumentace.

Nájemce bytu odpovídá za případné škody vzniklé neodborným provedením změn nebo úprav. Budoucí připojení nového odběrného elektrického nebo plynového zařízení ( bojler, plynové topení ) je nájemce povinen předem projednat s příslušnou energetickou nebo plynárenskou organizací. Zřizovat rozhlasové , televizní antény a satelity na střeších, balkonech, lodžích, v oknech a na vnějších zdech lze jen po projednání s pronajímatelem a postupem s ním dohodnutým. Stejný postup platí i pro umístování dalších předmětů na střeších, oknech apod.

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít pouze z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušných orgánů státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

### IV.

#### Udržovací povinnosti nájemce bytu

1. Nájemce bytu je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav a prací spojených s obvyklým udržováním bytu, jeho zařízení a vybavení, nestanoví-li nájemní smlouva jinak. Drobnými opravami jsou méně nákladné opravy bytu, jeho příslušenství a vybavení, včetně výměny drobných součástí jednotlivých předmětů, zařízení a vybavení bytu uvedených v příloze: Drobné opravy bytu provádějí nájemce.
2. Nesplní-li nájemce bytu svou udržovací povinnost nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění učinit tak sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného průtahy pronajímateli potřebu závažnějších oprav a umožnit jejich odstranění, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
4. Nájemce bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo, po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

### V.

#### Úroky z prodlení

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.

## VI.

### Užívání společných prostor

1. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo řádně užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je užíváním bytu spojeno.
2. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práva.
3. Společné prostory v domě se užívají pouze k účelům, ke kterým jsou určeny ( vchody, průjezdy, půda, schodiště, dvory a jiné ). Tyto společné prostory se užívají jako volné z bezpečnostních a požárních důvodů. Ve společných prostorech domu není z důvodu požárně-bezpečnostních dovoleno umísťovat ( garážovat ) motocykly a motokola. Ve společných prostorech není možné nic skladovat.
4. Ke komínovým dvířkám, k hlavním uzávěrům plynu a vody, čistícím kanalizačním otvorům a jiným obdobným zařízením ve společných prostorách musí být zajištěn volný přístup. Nájemcům bytů a nepovolaným osobám je zakázáno manipulovat s uzávěry mimo stav, kdy je ohrožen majetek nájemníků nebo obce.
5. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouření.
6. Každý nájemce je povinen udržovat na svůj náklad v dobrém technickém stavu svoji poštovní schránku.

## VII.

### Udržování pořádku a čistoty v domě

1. Pořádek a čistotu ve společných prostorách si nájemci zabezpečují sami po vzájemné dohodě, pokud není stanoveno jinak ( např. dodavatelským způsobem ). Rozpis úklidu v domě je zveřejněn ve společných prostorách ( na chodbě ) domu na příslušný měsíc. Neplnění této povinnosti bude vyhodnocováno při rozhodnutích pronajímatele o prodloužení ( uzavření nové ) nájemní smlouvy k nájmu bytu nebo při výpovědi nájmu bytu dle § 2288, odst. 1, písmeno a). O pořádek a čistotu v prostorách, které jsou smluvně pronajaty , se starají tito nájemci sami. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor , jsou povinni znečištění neprodleně odstranit. Jestliže znečištění vzniklo provozem cizí organizace ( provádějící údržbu a opravy ) musí být touto organizací odstraněno.
2. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu není dovoleno.
3. Schody, chodby a výtahové kabiny je nutno mýt podle potřeby, nejméně však jednou týdně. Nejméně jednou týdně je nutné zamést schody do sklepa, volné prostory sklepů a chodby. Alespoň jednou za čtvrt roku je nutné čistit schodišťová okna a osvětlovací tělesa.
4. Domovní odpad je nutno ukládat do sběrných nádob ( popelnic nebo kontejnerů ) tak, aby nebylo znečišťováno okolí. Do odpadních nádob je zakázáno ukládat žhavý popel a škváru, odpady nebezpečné, tekuté, vypařující se, zápalné, výbušné a přilnavé ( barvy, dehet atd. ), zeminu, suť z demolic a objemný odpad, který by mohl ohrozit bezpečnost a zdraví osob nebo poškodit zařízení sběrného vozidla. Tento odpad se ukládá do sběrných dvorů.
5. Chovat nebo držet v bytě psy, kočky, hady a jiná zvířata je dovoleno se souhlasem majitele domu, pokud tato zvířata a jejich chov nezpůsobí hygienické nebo zdravotní závady a neohrožují bezpečnost a zdraví osob v domě a jeho okolí. Vypouštění a

volné pobíhání v domě a jeho okolí je zakázáno a nájemce ( majitel zvířete ) je povinen uklidit veškeré nečistoty, které tyto zvířata způsobily.

## VIII.

### Otevírání a zavírání domu

1. Nájemníci domu jsou povinni uzamykat vchod do domu v době od 22.00 hod do 6.00 hod., pokud ochrana domu není zajištěna jiným způsobem.
2. Po dohodě s pronajímatelem domu a všemi nájemci bytů je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech nájemců a nebrání-li trvalé uzavření domu poště a jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.

## IX.

### Praní prádla

1. Z důvodu hlučnosti je dovoleno provozovat praní v bytech od 6.00 hod do 20.00 hod.
2. Sušení prádla na balkonech nebo lodžích je dovoleno jenom takovým způsobem, aby to nadměru zbytečně nutnou neobtěžovalo ostatní uživatele domu.

## X.

### Vykládání, vyvěšování, klepání a čištění věcí

1. Vykládání koberců a podobných předmětů v oknech je zakázáno.
2. Květiny v oknech, balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty z balkonů a oken není přípustné.
4. Na chodbách a schodišti, z oken a balkonů není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty

## XI.

### Sklepy a ukládání paliva

1. Jsou-li ve sklepě ukládány potraviny, je nájemce bytu povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
2. Sklep je přístupný všem nájemcům po celou dobu nájmu, pokud není rozhodnuto jinak.
3. Nájemce musí dbát na to, aby sklepní okénka byla dobře uzavřená, aby se zabránilo vniknutí cizích osob, případně hlodavců.
4. Ve sklepě je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost , která nesouvisí s užíváním bytu.
5. Nájemce, kterému bylo dovezeno palivo, je povinen ihned po jeho složení řádně očistit chodník a společné prostory, které byly skládkou znečištěny.
6. Je zakázáno vstupovat do sklepa s otevřeným ohněm.
7. Je zakázáno svévolně využívat sklepní prostory nad rámec nájemní smlouvy.

## **XII.**

### **Klid v domě**

1. Klid v domě je stanoven od 22.00 hod večerní do 06.00 hod ranní. V této době se zakazuje provádět činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní nájemce.

## **XIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Ustanovení těchto zásad dodržování domovního pořádku platí přiměřeně i pro nájemce nebytových prostor v domě, zejména pokud jde o ustanovení týkající se udržování pořádku, čistoty a klidu v domě. Porušení těchto zásad je považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu nebytových prostor ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb.
2. Rozhodnutí o domovníkovi přísluší pronajímateli
3. Porušení zásad dodržování domovního pořádku může být považováno za porušení občanského zákoníku v ust. § 2288, odst. 1, písmeno a) – hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu.
4. Tyto zásady dodržování domovního pořádku nabývají účinnosti dnem 14.7.2020.

V Ostravě-Vítkovicích, dne 14.7.2020

Richard Čermák v.r.  
starosta  
Městského obvodu Vítkovice

# Požární a poplachové směrnice

## 1. Účel

Poplachová směrnice sleduje provedení rychlého a účinného zákroku v případě požáru, nehody, pohromy a jiného stavu nouze.

### **Při požáru volejte tel. č. 150**

V hlášení uveďte: kdo volá, kde hoří, co hoří.

Povinnost hasit požár má každá osoba, která požár zpozoruje.

## 2. Povinnost poskytnout pomoc

Každý, kdo zpozoruje požár, který může sám uhasit, je povinen neprodleně tak učinit použitím všech dostupných hasicích prostředků, která má k dispozici a případ ihned oznámit na telefonním čísle uvedeném v předchozím odstavci. Nestačí-li svými silami a prostředky na zdolání požáru sám, vyvolá poplach na uvedeném telefonním čísle a do doby, než zasáhnou hasičské jednotky, učiní vše, co je potřebné ke znemožnění šíření požáru.

## 3. Způsob vyhlášení poplachu

**Poplach je vyhlášen VOLÁNÍM „HOŘÍ“**

## 4. Povinnost po vyhlášení poplachu

Při požáru je povinnost vypnutí elektrického proudu v ohroženém úseku a vypnutí hlavního uzávěru plynu. Po vypnutí elektrického proudu je nutno zahájit hašení ručními hasicími přístroji nebo jednoduchým vedením od hydrantu až do příjezdu hasičů, kdy je nutno se podřídit pokynům velitele zásahu.

Z ohroženého úseku odstraňte vysokotlaké láhve, hořlavé kapaliny, barvy a jiné hořlaviny.

**Jednejte vždy s klidem a rozvahou !    Předejděte úrazům !    Jednejte ukázněně !**

Ohrožuje-li požár další objekty, opustí všichni obyvatelé nebo zaměstnanci tyto požárem ohrožené prostory a jsou povinni se řídit pokyny velitele hasičské jednotky – velitele zásahu.

### **Důležitá telefonní čísla:**

HZS Moravskoslezský kraj, pracoviště Ostrava - Zábřeh	950 730 011
Hasičský sbor Vítkovice	950 734 011
Policie ČR	158
Obv. oddělení PČR Vítkovice	974 728 201
Záchranná služba	155
Městská policie Ostrava	156
Hlášení poruch rozvodu plynu	1239
Hlášení poruch vodovodní sítě	800 202 700
Hlášení poruch elektrorozvodů	840 850 860



Vítkovická nemocnice a.s.	595 633 111
Úřad městského obvodu Vítkovice	599 453 111
Centrum tísňového volání	974 723 220
Zelená linka pro občany	800 199 922
Poruchy veřejného osvětlení	596 622 922
Integrovaný záchranný systém	112

## 5. Povinnost obyvatel domu na úseku preventivní požární ochrany

### Každý obyvatel domu je povinen:

- počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru
- seznámit se s hasicími prostředky v domě a umět je v případě požáru použít
- znát umístění a způsob uzavření hlavního uzávěru vody, plynu a vypnutí elektrického proudu pro celý dům
- podrobit se základnímu školení o požární ochraně, které organizuje obec
- oznámit neprodleně všechny požární závady zjištěné v domě osobě odpovědné za požární ochranu
- dbát na bezpečný provoz a užívání plynových, elektrických aj. spotřebičů ve svém bytě, spotřebiče nenechat bez dozoru v době jejich provozu
- zachovat opatrnost při zacházení s hořlavými chemickými čisticími prostředky a topnou naftou
- pečovat o řádný dozor nad dětmi a zamezovat jim v přístupu k zápalkám a jiným hořlavým předmětům a látkám
- dbát pokynů osob plnících svoji pravomoc v požární ochraně
- vznikne-li požár, poskytnout účinnou pomoc při hašení a řídit se přitom pokyny osoby odpovědné za požární ochranu a velitele zásahu
- zajistit čištění a kontrolu kouřovodů, komínových těles a spotřebičů paliv

### Obyvatelům domu je zakázáno:

- provádět jakékoliv zásahy do elektrické instalace, včetně oprav pojistek a jističů, provádět instalace prozatímních elektrických vedení
- skladovat větší množství hořlavých kapalin I. třídy (benzin, líh atd.) v bytech a přilehlých prostorách
- umísťovat v obytném domě, mimo vyhrazené prostory, jiná motorová vozidla a hořlavý materiál
- zneužívat nebo poškozovat zařízení a prostředky sloužící požární ochraně
- skladovat a používat v obytném domě stlačené hořlavé plyny nebo výbušniny všeho druhu, pokud by to nebylo v souladu s příslušnými předpisy

Richard Čermák v.r.  
starosta  
Městského obvodu Vítkovice

**308/2015 Sb.**  
**NAŘÍZENÍ VLÁDY**  
ze dne 26. října 2015

**o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu**

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 1

**Úvodní ustanovení**

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2

**Běžná údržba bytu**

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání 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), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3

**Drobné opravy 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.

§ 4

**Drobné opravy podle věcného vymezení**

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, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, 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 termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5

#### **Drobné opravy podle výše nákladů**

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 § 4, 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.

§ 6

#### **Roční limit nákladů**

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 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.

(2) 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.

§ 7

#### **Účinnost**

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

Předseda vlády:  
Mgr. Sobotka v. r.  
Ministryně pro místní rozvoj:  
Ing. Šlechtová v. r.

## Podrobné vymezení drobných oprav bytu prováděných nájemcem

- (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 následujícího věcného vymezení.
- (2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, (opravy uvolněných dlaždič či parket, upevnění a náhrady podlahových lišt),
  - opravy a seřízení jednotlivých částí oken a dveří, včetně promazání kování 1x ročně. Opravy a výměny zámků, kování, klik (opravy, výměny dělicích příčlí a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří, zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, tmelení oken a dveřních tabulek, opravy a výměny části obložení okenních parapetů, opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů, výměny těsnění oken a dveří).
  - opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
  - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - opravy bytových měřidel nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňující individuální regulaci teploty,
- (3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích 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 termostátů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- (4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel.

### **Sporáky plynové, kombinované, elektrické**

#### Drobné opravy, které hradí nájemce:

- mazání kohoutů
- výměny kohoutů
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
- výměny regulátoru tlaku plynu
- opravy a výměny hořáků, plotýnek
- výměny grilovacích hořáků – sestava
- výměny mřížek
- výměny knoflíků
- výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky

- výměny termopojistky
- výměny termostatů trouby
- výměny dvířek 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), redukci, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodků od plynoměru ke spotřebičům
- výměny přívodu plynu
- výměna přívodního kabelu
- uvedení do provozu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměna pečící trouby

**Elektrické vařiče**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vařičů
- výměna 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 přívodků od plynoměru až ke spotřebičům

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny obou plotýnek nebo obou hořáků

**Plynové průtokové ohříváče (karmy):**

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- pravidelné prohlídky a čištění spotřebiče – 1x ročně
- výměny termočlánku
- výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů)
- výměny těsnění
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny tlakového pera, ventilů
- výměny páky
- opravy plynových a 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

### **Elektrické průtokové ohřivače a boilery**

#### Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- výměny přívodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikropínače, 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, anodové tyče
- opravy a výměny stykače na noční proud

#### Větší opravy, které hradí pronajímatel:

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

### **Plynová topidla**

#### Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- pravidelné prohlídky a čištění před topnou sezónou
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalováčku
- výměny hořáku zapalováčku
- 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

#### Drobné opravy, které hradí pronajímatel:

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

- výměny piezozapalovače
- výměny termoregulátoru

### **Plynové kotle etážového topení**

#### Drobné opravy, které hradí nájemce:

- pravidelné prohlídky a čištění spotřebiče před sezónou
- 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

### **Infrazářiče**

#### Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny celého topného tělesa

#### Nájemce hradí opravy a ostatní výměny, jako například:

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu

### **Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně**

#### Drobné opravy, které hradí nájemce:

- drobné opravy příčlích, dvířek, příp. výměny skel atd.
- výměny úchytek, kování, klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů

#### Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny dřezu u kuchyňské linky
- výměny pracovní desky (stolu) u kuchyňské linky

### **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 výměna podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
- 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, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny klozetové nádrže
- výměny mušle
- výměny klozetové mísy

V případě vybavení bytu záchodem Combi, jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty, jejich případnou opravu hradí nájemce, ale výměnu hradí pronajímatel.

Nájemce hradí i další výše neuvedené opravy, kdy náklad na jednotlivou opravu nepřesáhne částku 1000,- Kč.

**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 a čištění předmětů, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Dále zde spadá i provádění odhmyzování – deratizace, dezinfekce a desinsekce bytu.

V Ostravě-Vítkovicích, dne 1.6.2022

Richard Čermák v.r.  
starosta městského obvodu Vítkovice