Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená mezi smluvními stranami:

1. **Statutární město Ostrava**
   Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky,
   se sídlem Ostrava – Mariánské Hory, Přemyslovců 63
   zastoupený: Ing. arch. Lianou Janáčkovou, starostkou městského obvodu
   IČ: 00845451, ev. č. 10
   DIČ: CZ00845451
   bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 030015-1649321399/0800, KS 0308

   „dále jen pronajímatel"

2. **podnik:** **Česká pošta, s.p.**
   se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1
   IČ: 471 14 983
   DIČ : CZ47114983
   Zastoupen: [redacted] ředitelem divize správy majetku
   Zapsán v obchodním rejstříku: Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565
   bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s. číslo účtu: 102639446/0300
   Korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., PČM/02, Poštovní 1368/20, 728 60 Ostrava1
   Adresa pro zasílání daňových dokladů: Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1

   „dále jen nájemce"

společně pak „smluvní strany"

EVIDENCE SMLUV	Úřad městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky		
	S		
	0440	2015	B
	poř. číslo	rok	zkr. odboru

čl. I.
Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci, a to pozemku st. p. č. 1431 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č. p. 1041, ul. ul. Mariánské náměstí 3, v k. ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 2048.

Pronajímatel zde pronajímá nájemci prostor sloužící podnikání v I. nadzemním podlaží domu o celkové výměře **247,12 m²** (dále jen „předmět nájmu"). Nedílnou součástí této smlouvy je i půdorysný náčrt předmětu nájmu. Předmět nájmu může být dále ve smlouvě označen i jako nebytový/é prostor/y nebo pronajatý/é prostor/y.
Předmět nájmu má samostatný vchod do budovy, který je z ulice Přemyslovců.

čl. II.
Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu jako provozovny pobočky pošty. Předmětem podnikání a činnosti nájemce uskutečňovaný v předmětu nájmu bude poskytování poštovních a zahraničních poštovních služeb, výkon činnosti akreditovaného poskytovatele certifikačních služeb, výkon dalších navazujících služeb a činností v souladu s předměty podnikání a předměty činnosti zapsanými v obchodním rejstříku a výkon všech činností a služeb, které nájemce běžně poskytuje v síti svých poboček na základě smluv s obchodními (aliančními) partnery, včetně doplňkového prodeje zboží obvykle nájemcem prodávaného v síti poštovních provozoven.
2. Změnit dlouhodobý účel nájmu nebytových prostor může nájemce jen s předchozím souhlasem

pronajímatele.

3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, je mu zcela znám jeho stavebně-technický stav a s tímto jej od pronajímatele do svého užívání přijímá. Smluvní strany se dohodly, že nájemce má právo po nabytí účinnosti této smlouvy provést na/v předmětu nájmu stavební úpravy, které umožní změnu v užívání předmětu nájmu, ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tak, aby předmět nájmu mohl sloužit k účelu nájmu a provozování činností nájemce specifikovaných v čl. II. odst. 1 této smlouvy.

čl. III.
Výše nájemného a způsob placení

Výše nájemného byla stanovena dohodou stran takto: **247.120 Kč/rok**. Nájemné je dle zákona č. 235/2004 Sb. „o dani z přidané hodnoty" osvobozeno od DPH.

Pronajímatel je oprávněn upravit výši sjednaného nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:

a) inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech,
b) vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. O této skutečnosti bude nájemce zpraven písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna, nejpozději však do 31.05. příslušného kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. V případě, že pronajímatel nebude nájemce o zvýšení nájemného informovat do 31.05. příslušného kalendářního roku, jeho právo na zvýšení nájemného pro příslušný kalendářní rok zaniká,
c) nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné,
d) zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodu inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen rozdíl mezi původní výší nájemného, kterou nájemce uhradil za příslušné období a novou výši nájemného po jejím navýšení o inflaci, uhradit do 14 dnů od obdržení písemné informace – výzvy ke zvýšení nájemného.

Strany se dohodly na zálohových platbách za poskytování služeb souvisejících s nájmem (dále i jen uváděné jako služby). Zálohové platby nepodléhají DPH v souladu s ustanovením § 36 odst. 11 zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění. Tyto se nájemce zavazuje platit:

teplo	**50.000 Kč/rok** **12.500 Kč/čtvrtletí**
voda	**10.000 Kč/rok** **2.500 Kč/čtvrtletí**
nájem z nebytových prostor	**247.120 Kč/rok** **61.780 Kč/čtvrt roku**
celkem nájem a zálohy na služby:	**307.120 Kč/rok** **76.780 Kč/čtvrtletí**

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn měnit výši zálohových plateb za služby s účinností od prvního dne měsíce následujícího po změně skutečností rozhodných pro jejich výpočet.

OSTRAVA!!!
MARIÁNSKÉ HORY
A HULVÁKY

Úprava výše zálohových plateb na služby bude pronajímatelem sdělena nájemci písemným oznámením.

Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel vždy nejméně jednou ročně po obdržení vyúčtování od příslušných dodavatelů energií a služeb. Případný doplatek nebo přeplatek z vyúčtování zálohových plateb na služby spojené s užíváním předmětu nájmu je splatný jednou nebo druhou smluvní stranou na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu - faktury, a to do 30 dnů od data jeho vystavení.

- Nájemné a zálohy za služby jsou splatné v čtvrtletních splátkách do 5. dne druhého měsíce běžného kalendářního čtvrtletí (únor, květen, srpen, listopad).

Čtvrtletní splátka činí 76.780 Kč.

- Nájemné a zálohy za služby jsou hrazeny převodem z účtu nájemce č. 102639446/0300 na účet pronajímatele: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 030015-1649321399/0800, KS 0308, **VS 8611000060**.
- Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného za období od účinnosti této smlouvy do konce kalendářního čtvrtletí ve lhůtě 7 dnů ode dne účinnosti smlouvy.

Vyúčtování zašle pronajímatel nájemci prokazatelným způsobem do 14 kalendářních dnů od data jeho vystavení na adresu pro zasílání dokladů uvedených v záhlaví této smlouvy.

- V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného a záloh za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat příslušenství z dlužné částky, za každý den prodlení následující po 05.02., 05.05., 05.08. a 05.11.

čl. IV.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. **Nájemce je povinen:**
   a) řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné,
   b) neužívat pronajaté prostory k jinému, než sjednanému účelu s výjimkou období provádění Změny v užívání předmětu nájmu,
   c) pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která porušením povinnosti vznikla,
   d) nést ze svého náklady spojené s běžnou údržbou a náklady na drobné opravy; pro vymezení rozsahu povinností nájemce a pronajímatele se obdobně použije příloha č. 2 Směrnice č. 10/2014, kterou se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem statutárního města Ostravy ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky; Směrnice č. 10/2014 je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 2,
   e) umožnit pronajímateli nebo jeho pracovníkům přístup do pronajatých nebytových prostor a jejich nedílných součástí a příslušenství v doprovodu zástupce nájemce za účelem údržby, oprav a kontrol dodržování podmínek této smlouvy, na základě předchozího písemného oznámení, jež bude nájemci doručeno nejméně 7 dní předem,
   f) v případě doručení výpovědi, pronajaté prostory nejpozději do posledního dne výpovědní doby vyklidit a vrátit pronajímateli (o předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele pověřená osoba),
   g) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu,
   h) nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena zákonná nebo jiná odpovědnost pronajímatele nebo nájemce,
   i) po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl, pokud se strany nedohodnou jinak,
   j) odstranit škody, které jeho zaviněním (nebo zaviněním jeho pracovníků) vzniknou v pronajatých a navazujících prostorách,
   k) je oprávněn přenechat část nebytového prostoru do podnájmu na dobu určitou po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu

l) s výjimkou případu dle čl. XI předmětu nájmu projednat instalaci strojů, zařízení a všechny stavební úpravy, opravy, včetně jakýchkoliv zásahů do stavebních konstrukcí předem s pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas. Podrobnosti financování budou v takovém případě upraveny zvláštní dohodou.

2. **Nájemce je oprávněn:**
užívat nebytový prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu nájemního vztahu.

3. **Pronajímatel je povinen:**
a) zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno užívat předmět nájmu k účelu nájmu dle čl. II. této smlouvy,
b) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno. Pronajímatel je oprávněn v případě nedodržení povinnosti nájemce stanovené v bodě l, písmene f) tohoto článku, vystěhovat a uložit na příhodné místo majetek nájemce uložený v pronajatých prostorách a to vše na náklady nájemce,
c) před případným převodem vlastnického práva k nemovité věci, ve které se nachází předmět nájmu, informovat nového vlastníka (zájemce) o existenci nájmu, o všech povinnostech pronajímatele a právech nájemce vyplývajících z této Smlouvy a prokazatelně jej seznámit s aktuálním zněním této smlouvy. Pronajímatel je povinen nechat nového vlastníka (zájemce) písemně potvrdit, že se seznámil s aktuálním zněním této smlouvy a toto potvrzení je pronajímatel povinen nájemci doručit nejpozději do 15 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva nového vlastníka nemovité věci, ve které se nachází předmět nájmu, do katastru nemovitostí,
d) oznámit nájemci veškeré skutečnosti mající vliv na provoz a užívání předmětu nájmu, o kterých se dozví, a to alespoň na emailovou adresu e-podatelna@cpost.cz,
e) poskytovat nájemci nezbytnou součinnost tím, že udělí bez zbytečného odkladu souhlasy do veřejnoprávních řízení. Neudělení takového souhlasu, ačkoliv k tomu nebudou dány podmínky, se považuje za porušení této smlouvy, jež dává nájemci právo od této smlouvy odstoupit,
f) obnovit původní stav předmětu nájmu v případě, že úmyslně nebo z hrubé nedbalosti způsobí v/na předmětu nájmu vznik škody. Do dne dokončení obnovení původního stavu předmětu nájmu nebo jeho části a jeho předání zpět nájemci, povinnost nájemce k placení nájemného nezaniká. Nájemce je v takovém případě povinen hradit nájemné v poměrné výši, jež bude odpovídat procentnímu podílu funkčních celků plochy předmětu nájmu, jejíž užívání nebylo vznikem škody znemožněno, k celkové pronajímané ploše předmětu nájmu, která činí 247,12 m^2.

4. Nájemce má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že pronajímatel nepředá nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni nabytí účinnosti této smlouvy.

čl. V.
Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni nabytí účinnosti této smlouvy. O předání bude pořízen písemný předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou smluvních stran.

čl. VI.
Požární bezpečnost

Nájemce je povinen v pronajatém nebytovém prostoru dodržovat zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně (ve znění pozdějších předpisů) a předpisy týkající se bezpečnosti práce.

OSTRAVA!!!
MARIÁNSKÉ HORY
A HULVÁKY

čl. VII.
Pojištění

Součástí nájmu není pojištění nájemce v pronajatých nebytových prostorách. Pronajímatel neodpovídá zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

čl. VIII.
Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možné ukončit pouze a výlučně některým z následujících způsobů:
   a) písemnou dohodou smluvních stran,
   b) výpovědí nájemce, anebo pronajímatele i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 10 měsíců a počíná běžet od prvého dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
   c) odstoupením od smlouvy z důvodů stanovených touto smlouvou nebo zákonem. Odstoupením od Smlouvy se Smlouva ruší ex nunc (okamžitá účinnost). Vzájemná plnění poskytnutá smluvním stranami do odstoupení se nevrací. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na zaplacení smluvní pokuty.
2. Zákonné důvody skončení smlouvy nejsou tímto článkem dotčeny.

čl. IX.
Zvláštní ujednání

Rada Městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky rozhodla na své 3. schůzi konané dne 28. listopadu 2006 pod číslem usnesení 32/3 o složení kauce za nebytový prostor. Kauce byla stanovena ve výši **dvou měsíčních nájmů a záloh za služby**. Kauce bude složena nájemcem do **30 dnů** od podpisu této smlouvy na účet pronajímatele č. **1038-1649321399/0800** a na tomto účtu bude ponechána po dobu trvání nájemního vztahu. Po ukončení Smlouvy o nájmu nebytových prostor bude nájemci vrácena v celkové výši do **jednoho** měsíce a to v případě, že nebude vůči nájemci evidována pohledávka na nájemném a službách. V opačném případě bude kauce použita k úhradě pohledávky. Výše kauce činí částku **51.186 Kč.**

čl. X
Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):

- záměr obvodu pronajmout nebytový prostor rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na 4. schůzi konané dne 15.12.2014, pod číslem usnesení 0096/RMOb-MH/1418/4
- záměr obvodu pronajmout předmět této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce statutárního města Ostravy – Úřadu městského obvodu Mariánské Hory od 18.12.2014 do 05.01.2015

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění:
O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na základě usnesení č. **0492/RMOb-MH/1418/19 ze dne 29.06.2015.**

čl. XI.
Udělení souhlasu

1. Pronajímatel souhlasí s tímto rozsahem provedení technického zhodnocení:
   Stavební úpravy související s vybudováním provozovny pošty v předmětu nájmu v podobě rozvodů elektroinstalace datových sítí, kamerového systému, vyvolávacího systému, nových rozvodů silnoproudu a nového osvětlení, rozvodů klimatizace, mechanického zabezpečení (bezpečnostní dveře), úpravy výkladce pro výměniště, nového sociální zázemí a místností pro skartování, balíkového skladu a šatny, pokládka keramické dlažby, opravy omítek a maleb včetně zpracování projektové dokumentace.

Pronajímatel bere na vědomí orientační výši nákladů 2.987.000 Kč a souhlasí s jejich případným navýšením.

2. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas s provedením technického zhodnocení předmětu nájmu pronajímatele.

3. Úpravy zde uvedené jsou dle ustanovení § 33 odstavce 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, technickým zhodnocením pronajatého majetku pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje po dokončení prací a odsouhlasení výše nájemcem vynaložených nákladů na technické zhodnocení předmětu nájmu uzavřít s nájemcem smlouvu o odpisování technického zhodnocení v souladu s ustanovením § 28 odstavce 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
4. Smluvní strany se dohodly na způsobu vypořádání hodnoty technického zhodnocení mezi pronajímatelem a nájemcem v případě ukončení nájemní smlouvy před úplným odepsáním hodnoty technického zhodnocení nájemcem tak, že **pronajímatel nájemci neuhradí zhodnocení, zůstatkovou cenu technického zhodnocení ani jakoukoliv investici a nebude trvat na uvedení předmětu nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany později jinak.**
5. Bude-li potřeba, zavazuje se pronajímatel vystavit nájemci samostatný souhlas s provedením technického zhodnocení nájemcem v souladu s touto smlouvou.
6. Strany se dohodly, že veškeré úpravy, stavební úpravy, další činnosti spojené se stavebními úpravami a údržba předmětu nájmu budou prováděny na vlastní náklady nájemce a k jeho tíži. Nedohodnou-li se strany jinak, nájemce není oprávněn požadovat jejich refundaci po pronajímateli, a to včetně investic, zhodnocení, anebo technického zhodnocení nemovitosti.

čl. XII.
Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy na oficiálních webových stránkách statutárního města Ostrava, městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky www.marianskehory.cz, anebo na jiných stránkách určených ke zveřejňování smluv uzavřených statutárním městem Ostrava, městským obvodem Mariánské Hory a Hulváky, a to včetně všech případných příloh a dodatků. Tyto stránky jsou trvale veřejně přístupné a obsahují údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
2. Pronajímatel je povinen před zveřejněním této smlouvy znečitelnit osobní údaje obsažené v textu smlouvy, zejména pak křestní jméno a příjmení, akademický nebo vědecký titul, rodné číslo, datum narození, název ulice, číslo popisné, resp. orientační (evidenční) v adrese trvalého pobytu a o číslech bankovních účtů nepodnikajících fyzických osob.
3. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. Sb., ve znění pozdějších předpisů. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou po dohodě smluvních stran.
4. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, pronajímatel obdrží tři vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží nájemce.
5. V případě, že některá ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu původního neúčinného ustanovení.
6. Nájemce bere na vědomí, že na pozemku p.č. 1431, v k.ú. Mariánské Hory, jehož součástí je stavba č.p. 1041, ve které se nachází předmět nájmu vázne věcné břemeno zřízené pro Veolia Energie ČR, a.s., IČ: 45193410, se sídlem 28. října 3337/7, 702 00 Moravská Ostrava, vedené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj v Opavě, Katastrálním pracovištěm Ostrava pod sp. zn. V-3210/2001-807. Nájemce prohlašuje, že byl s obsahem tohoto věcného břemena seznámen.
7. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2304 odst. 2 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou smluvních stran.

OSTRAVA!!!
MARIÁNSKÉ HORY
A HULVÁKY

8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem **01.07.2015.**

Přílohy této smlouvy:

Příloha č. 1 – Půdorysný náčrt předmětu nájmu
Příloha č. 2 – Směrnice 10/2014

V Ostravě dne 30.6.2015

[redacted]

starostka městského obvodu

V Praze dne 30-06-2015

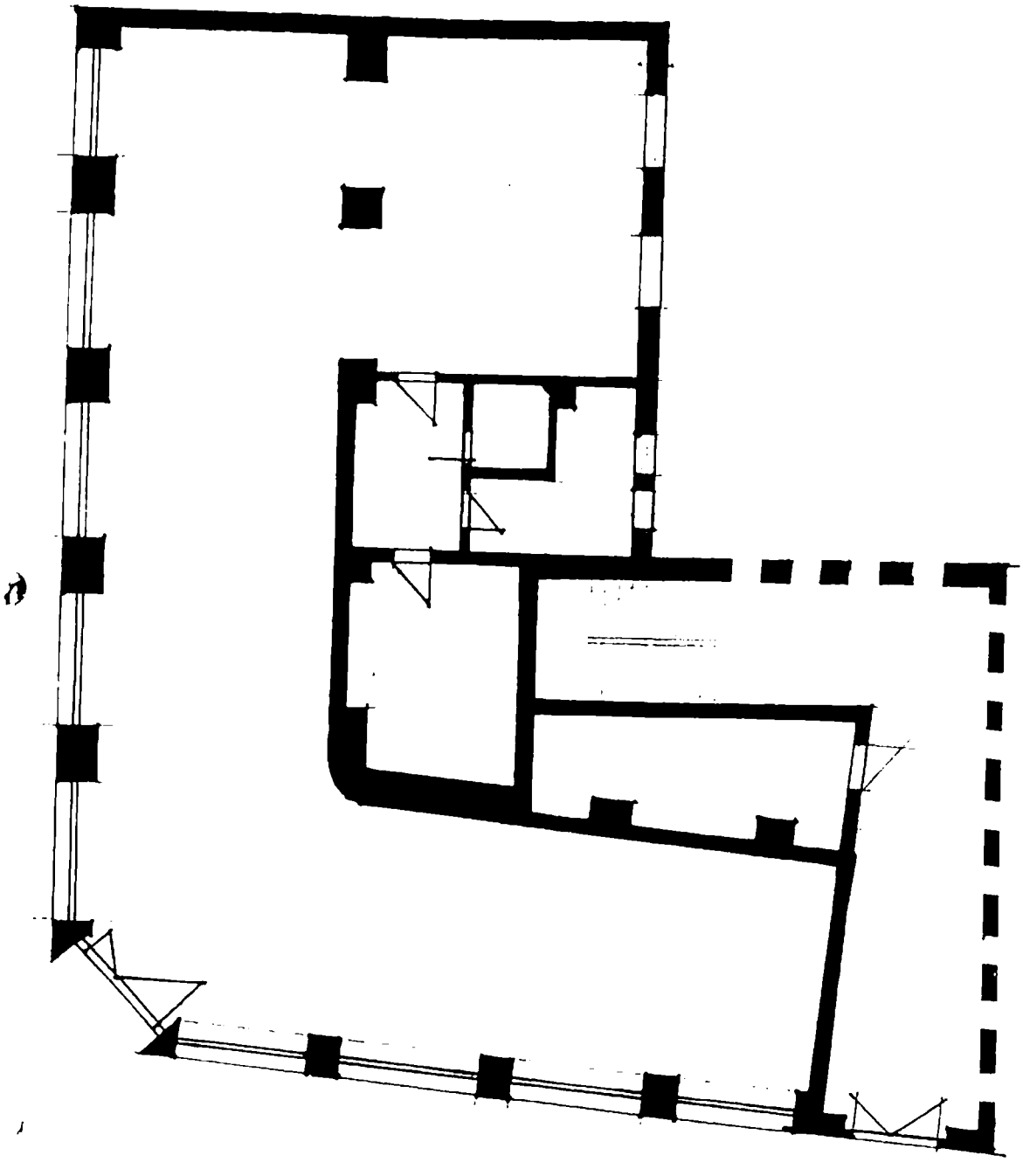
[redacted]

ředitel divize správa majetku

[redacted]

OSTRAVA!!!
MARIÁNSKÉ HORY
A HULVÁKY

[redacted]



Mariánské nám. 1041/3

SMĚRNICE Č. 10/2014

kterou se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem Statutárního města Ostravy ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky

Platnost od 01.03.2014

OBSAH

Článek		Strana
1	Úvodní ustanovení	3
2	Způsob pronájmu bytů	3
3	Podání žádosti o pronájem bytu	4
4	Podnájem bytu (části bytu)	5
5	Souhlas s přijetím další osoby do bytu sjednání nájemní smlouvy	5
6	Výše nájmu	5
7	Ukončení nájmu	7
8	Výměna bytů	7
9	Pronájem prostor sloužící k podnikání	8
10	Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu	8
11	Následky úmrtí, sňatku, rozvodu a opuštění domácnosti nájemcem	8
12	Závěrečná ustanovení	9

PŘÍLOHY		Počet stran
č. 1	Přehled maximálně možných úhrad nájemníkům	1
č. 2	Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu	9

Článek 1
Úvodní ustanovení

1. Směrnice upravuje v souladu s ustanovením zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen OZ) v platném znění pravidla pro uzavírání nájmů bytů ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
2. Domovním fond jsou domy s byty a prostory sloužícími podnikání, domy jenom s byty, domy jenom s prostory sloužícími podnikání.
3. Bytový fond jsou byty, jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny k účelu bydlení a nachází se v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Statutárního města Ostravy svěřených městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
4. Prostor sloužící podnikání je prostor nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen a nachází se v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Statutárního města Ostravy svěřených městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky.

Článek 2
Způsoby pronájmu bytu

1. O uzavření nájemní smlouvy rozhoduje svým usnesením rada městského obvodu. Rozhoduje na základě návrhů, které předkládá bytový odbor. Bytový odbor navrhuje žadatele ze seznamu žadatelů o pronájem bytu, ale i předkládá žádosti občanů o konkrétní byt.
2. Nájemní smlouvy jsou uzavírány prostřednictvím bytového odboru Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
3. První nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou, maximálně na 2 roky. Na základě žádosti nájemce před uplynutím nájemní smlouvy může Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky rozhodnout o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou nebo při řádném užívání bytu a řádném, včasném placení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu na dobu neurčitou, za podmínek splnění článku 3, bodu 2, odstavce d) a e) této směrnice.
4. Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky může při svém rozhodování zvýhodnit žadatele, který:
   a) uvolní byt, svěřený městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky a žádá jiný byt, byt bude vrácen v řádném technickém stavu, bez závad
   b) na vlastní náklady provede opravu neobyvatelného bytu, bez nároku na případné kompenzace, s nájemcem bude uzavřena nájemní smlouva s přesnými podmínkami rozsahu a kvality jím provedených oprav s uvedením termínu realizace, při nesplnění rozsahu, kvality oprav či termínu bude nájemní smlouva ukončena

f) jestliže žadatel sám požádá o vyřazení ze seznamu

Článek 4
Podnájem bytu

1. Nájemce, který chce byt přenechat do podnájmu třetí osobě, musí písemně požádat o souhlas Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky prostřednictvím bytového odboru. Souhlas je vydáván zcela výjimečně, a to řádným nájemcům, kteří nemohou pronajatý byt dočasně užívat (např. z důvodu studijního či pracovního pobytu mimo své trvalé bydliště).
2. Žadatel doloží:
   a. písemnou žádost s odůvodněním podnájmu
   b. návrh podnájemní smlouvy mezi nájemcem bytu a třetí osobou (osobami), které má být podnájem umožněn
3. O souhlasu s podnájmem bytu rozhoduje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Tento souhlas je udělován na dobu určitou, maximálně na 1 rok. Podnájem lze opakovaně povolit pouze 1x, a to vždy maximálně o 1 rok.
4. Udělené povolení podnájmu může být z důvodu hodných zřetele Radou městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky odvoláno.
5. Podnájem části bytu upravuje ustanovení § 2274 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Článek 5
Souhlas s přijetím další osoby do bytu po sjednání nájemní smlouvy

1. Nájemce musí požádat o souhlas s přijetím další osoby do bytu (to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou § 22 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.).
2. Souhlas s přijetím další osoby do bytu uděluje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.

Článek 6
Výše nájmu

1. Základní měsíční nájem dle velikosti bytu:

a) byty se standardní kvalitou:	
- byty v domech s pečovatelskou službou	40 Kč/m^2/měsíc
- byty v domě Nájemnická 949/16	70 Kč/m^2/měsíc
- ostatní byty	50 Kč/m^2/měsíc
b) byty se sníženou kvalitou:	
- byty v domech na ulici Bílá, Cottonové, Hany Kvapilové, Bedřišská, Jasinkova, Kordova a Strmá 808/5	35 Kč/m^2/měsíc
- ostatní byty	45 Kč/m^2/měsíc

RMOb může rozhodnout o vyšší sazby za m^2 z důvodu investic do domu nebo bytů.

2. Tato směrnice stanovuje dobu splácení zařizovacích předmětů vybavení bytu a paušální platby po skončení doby splácení předmětů takto:

Článek 3
Podání žádosti o pronájem bytu

1. Žádosti o pronájem bytu se podávají u bytového odboru Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Formulář je možno stáhnout na internetových stránkách městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky nebo vyzvednout osobně na bytovém odboru. Vyplněný tiskopis s požadovanými přílohami je žadatel povinen přinést osobně nebo jím pověřená osoba na základě plné moci s ověřeným podpisem, na bytový odbor, kde bude provedena kontrola úplnosti podané žádosti. Bytový odbor na základě těchto žádostí vede nezávazný seznam žadatelů o pronájem bytu. Podáním žádosti o pronájem bytu nevzniká městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky povinnost žadateli byt přidělit.
2. Žádost o pronájem bytu může podat občan způsobilý k právním úkonům starší 18 let, cizí státní příslušník s povolením k trvalému pobytu a pracovním povolením, který:
   a) nevlastní byt nebo obytný dům ani není členem bytového družstva
   b) vlastní nemovitost nebo je členem družstva, a jehož sociální a jiné závažné okolnosti mu nedovolují užívat stávající byt nebo vlastněnou nemovitost
   c) nemá dluh na nájemném, službách spojených s bydlením, poplatcích z prodlení z dřívějšího nájemního vztahu nebo neuhrazené škody způsobené předchozímu majiteli bytu, zároveň nedostal výpověď z nájmu v dřívějším nájemním vztahu z důvodu porušování dobrých mravů v domě nebo z jiných vážných důvodů; tyto skutečnosti doloží potvrzením od vlastníka nebo správce domu, ne starším než 3 měsíce; toto potvrzení bude zároveň obsahovat i doložení řádného placení nájemného, včetně služeb spojených s užíváním bytu
   d) nemá žádné nesplněné finanční závazky vůči Městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky
   e) při podání žádosti doloží potvrzení vydané Magistrátem města Ostravy, že on, ani členové jeho domácnosti nedluží za poplatky za komunální odpad Statutárnímu městu Ostrava
3. Tyto podmínky se vztahuji na společně žádající osoby (manžel – manželka, druh – družka, registrovaní partneři).
4. Žadatel je povinen vyplnit žádost o pronájem bytu pravdivě.
5. Součástí materiálů do Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky musí být aktualizované materiály z článku 3, bodu 2, odstavce c), d) a e) ne starší 20 dnů.
6. Žádost o pronájem bytu bude vyřazena ze seznamu:
   a) pokud se žadatel dopustil protiprávního obsazení bytu, užívá byt bez právního důvodu, v dosud užívaném bytě neplatí řádně nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem bytu nebo hrubě porušuje dobré mravy v domě
   b) jestliže byla bytová potřeba žadatele od data podání žádosti vyřešena získáním bytu do nájmu u jiného vlastníka, žadatel se stal majitelem bytu, či vlastníkem obytného domu nebo jeho části, členem bytového družstva; v případě manželů se tato podmínka vztahuje na oba z manželů; výjimku tvoří žadatel, jehož sociální a jiné závažné okolnosti mu nedovolují užívat stávající byt nebo vlastněnou nemovitost
   c) zjistí-li se prokazatelným způsobem, že žadatel při podání, potvrzení, aktualizaci nebo změně své žádosti uvedl nesprávné nebo nepravdivé údaje, které ho neoprávněně zvýhodnily
   d) pokud žadatel nenahlásí bytovému odboru změnu do 30 dnů ode dne, kdy v jeho poměrech nastala, a tato skutečnost může při posuzování žádosti o uzavření nájemní smlouvy vést ke zvýhodnění žadatele
   e) pokud se žadatel nedostaví alespoň jedenkrát v průběhu kalendářního roku na bytový odbor k provedení aktualizace žádosti o pronájem bytu, a to nejpozději do konce února

f) jestliže žadatel sám požádá o vyřazení ze seznamu

Článek 4
Podnájem bytu

1. Nájemce, který chce byt přenechat do podnájmu třetí osobě, musí písemně požádat o souhlas Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky prostřednictvím bytového odboru. Souhlas je vydáván zcela výjimečně, a to řádným nájemcům, kteří nemohou pronajatý byt dočasně užívat (např. z důvodu studijního či pracovního pobytu mimo své trvalé bydliště).
2. Žadatel doloží:
   a. písemnou žádost s odůvodněním podnájmu
   b. návrh podnájemní smlouvy mezi nájemcem bytu a třetí osobou (osobami), které má být podnájem umožněn
3. O souhlasu s podnájmem bytu rozhoduje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Tento souhlas je udělován na dobu určitou, maximálně na 1 rok. Podnájem lze opakovaně povolit pouze 1x, a to vždy maximálně o 1 rok.
4. Udělené povolení podnájmu může být z důvodu hodných zřetele Radou městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky odvoláno.
5. Podnájem části bytu upravuje ustanovení § 2274 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Článek 5
Souhlas s přijetím další osoby do bytu po sjednání nájemní smlouvy

1. Nájemce musí požádat o souhlas s přijetím další osoby do bytu (to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou § 22 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.).
2. Souhlas s přijetím další osoby do bytu uděluje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.

Článek 6
Výše nájmu

1. Základní měsíční nájem dle velikosti bytu:

a) byty se standardní kvalitou:	
- byty v domech s pečovatelskou službou	40 Kč/m^2/měsíc
- byty v domě Nájemnická 949/16	70 Kč/m^2/měsíc
- ostatní byty	50 Kč/m^2/měsíc
b) byty se sníženou kvalitou:	
- byty v domech na ulici Bílá, Cottonové, Hany Kvapilové, Bedřišská, Jasinkova, Kordova a Strmá 808/5	35 Kč/m^2/měsíc
- ostatní byty	45 Kč/m^2/měsíc

RMOb může rozhodnout o vyšší sazby za m^2 z důvodu investic do domu nebo bytů.

2. Tato směrnice stanovuje dobu splácení zařizovacích předmětů vybavení bytu a paušální platby po skončení doby splácení předmětů takto:

- k základnímu měsíčnímu nájemnému z bytu se připočte nájemné za předměty vybavení bytu specifikované v Evidenčním listu; úhrada za vybavení bytu je stanovena dohodou účastníků a vypočte se dle postupu uvedeného v tomto článku pod bodem a) nebo b)

V případě, že pronajímatel zajistí pro nájemce vybavení bytu a toto do předmětného bytu namontuje, sjednává se výše měsíčního nájemného za tyto předměty vybavení bytu dohodou smluvních stran tak, že:

a) u předmětů vybavení bytu, jejichž doba splácení (v letech) dosud neuplynula, se nájemné vypočte podle vzorce:

$$N = \frac{\frac{Pn \times Po}{100}}{12}$$

Kde: N = měsíční nájemné za předmět vybavení bytu
Pn = pořizovací náklady předmětu vybavení
Po = roční procento opotřebení předmětu vybavení

Pořizovací náklady předmětu vybavení (Pn) tvoří kupní cena a účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž v bytě.

Roční procento opotřebení (Po) a doba splácení (v letech) předmětů vybavení bytu:

Kód	Zařizovací předmět	Doba splácení v letech	Roční opotřebení v %	Paušální platby po skončení doby splácení v Kč/měsíc
1, 80, 28, 27	Sporák, sporák uhelný, el. trouba, varná deska	5	20 %	10
3	Vařič	5	20 %	5
2	Kuchyňská linka (v DPS)	10	10 %	10
7	Vestavěná skříň	10	10 %	5
4, 8	El. bojler, průtokový ohřívač	5	20 %	10
12, 14, 32, 29	Kamna na pevná paliva, akumulační kamna, el.topidlo, výměník tepla	5	20 %	5
13, 17	Gamata, plynové topidlo	5	20 %	10
15, 20	Kotel pro etáž. topení, plynový kotel combi	10	10 %	10
30, 26, 5, 25	Měřící a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu	8	12,5 %	5
6	Úhrada za zajištění společné televizní antény			paušální platba 25 Kč/měs.

b) u předmětů, jejichž doba splácení (v letech) uplynula nebo není-li známa pořizovací cena nebo datum pořízení předmětu vybavení se sjednává se výše měsíčního nájemného za tyto

předměty vybavení bytu dohodou smluvních stran ve výši:
- viz tabulka v bodu a) tohoto článku – sloupec „Paušální platby po skončení doby splácení v Kč/měsíc"

3. U předmětů vybavení neuvedených pod písmenem a) tohoto článku, kterými pronajímatel po dohodě s nájemcem byt vybaví, se nájemné sjednává dohodou.
4. Tato směrnice rovněž stanovuje maximální možné úhrady nájemníkům v případě, kdy nájemník zařizovací předmět nebo vybavení bytu zakoupí – viz příloha č. 1 této směrnice.
5. Stanovuje se poplatek za STA (společnou televizní anténu) ve výši 25 Kč/měsíc/byt. V domech s pečovatelskou službou (Gen Hrušky 2035/1, Šimáčkova 1148/27) úhrada za zajištění STA podléhá ročnímu vyúčtování služeb.
6. Slevy nájmu

Vedoucí bytového odboru může z důvodu zhoršené možnosti užívání bytu bez rozhodnutí Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky poskytnout slevu do 10 % (včetně) po dobu odstraňování závady v bytě nebo domě. O vyšší slevě nájemného z důvodu zhoršené kvality užívání bytu nebo domu či v jiných odůvodněných případech rozhoduje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na základě písemné žádosti nájemce a doporučení bytového odboru, a to dočasně nebo trvale.

Článek 7
Ukončení nájmu ze strany pronajímatele

1. Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky převádí rozhodovací pravomoc Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na starostku městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky v případech ukončení nájemních smluv ze strany pronajimatele z důvodu zabránění prodlení v zákonem stanovených případech. Vedoucí bytového odboru spolu s advokátní kanceláří zastupující úřad zajistí podání výpovědi z nájmu. Čtyřikrát ročně bude Radě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky předkládán seznam podaných výpovědí.
2. Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky převádí rozhodovací pravomoc Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na starostku městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky v záležitostech Dohod o ukončení nájmu bytu a Ukončení nájmu bytu. Čtyřikrát ročně bude Radě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky předkládán seznam Dohod o ukončení nájmu bytu a Ukončení nájmu bytu.

Článek 8
Výměny bytů

1. Souhlas s výměnou bytů uděluje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na základě písemné žádosti, kterou si žadatelé mohou vyzvednout na bytovém odboru nebo získat z internetových stránek. Bytový odbor předkládá žádost spolu s dohodou o výměně žadatelů do Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
2. Žadatelé musí splňovat podmínky článku 3 této směrnice.
3. Po udělení souhlasu bude ukončen nájem dohodou k stávajícím bytům a uzavřeny nové nájemní smlouvy viz článek 2 této směrnice, pokud Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky nerozhodne jinak.

Článek 9
Pronájem prostor sloužících k podnikání

1. O uzavření nájemní smlouvy rozhoduje svým usnesením Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Rozhoduje na základě písemných žádostí doručených na podatelnu. Výši nájmu určuje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na základě polohy prostoru sloužícího podnikání, jeho technického stavu, činnosti, kterou tam má v úmyslu provozovat žadatel, investicím, ke kterým se zaváže žadatel a potřebám městského obvodu.
2. Souhlas s podnájmem části pronajatých prostor sloužících podnikání uděluje na základě písemné žádosti Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Nájemce musí přesně identifikovat podnájemce a část prostoru (nákres a velikost v m^2).

Článek 10
Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu se budou řídit podle zásad uvedených v příloze č. 2 této směrnice.

Článek 11
Následky úmrtí, sňatku, rozvodu a opuštění domácnosti nájemcem

1. V případě úmrtí nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který žil ke dni úmrtí s nájemcem a nemá vlastní byt. V tomto případě bude novému nájemci vystaveno prohlášení pronajímatele a nájemce dle § 2279 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
2. V případě úmrtí manžela/manželky (společný nájem manželů) se stává nájemcem pozůstalý manžel/manželka. Na vyžádání nájemce je vystaveno prohlášení pronajímatele.
3. Nájem po uzavření sňatku bude řešen prohlášením pronajímatele a nájemce dle § 745 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
4. Trvalé opuštění domácnosti manželem/manželkou po vzájemné dohodě manželů dle § 745 odst. 2 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., bude řešen dodatkem k nájemní smlouvě, který stanoví nového výlučného nájemce (o dodatku k nájemní smlouvě rozhodne Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky).
5. V případě žádosti nájemce o vznik společného nájmu (s jednou nebo více osobami) podle § 2270 odst. 1 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., bude uzavřen dodatek k nájemní smlouvě – souhlas stran (o dodatku k nájemní smlouvě rozhodne Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky).
6. V případě rozvodu manželů (společný nájem manželů) je vystavena nová nájemní smlouva (o nájemní smlouvě rozhodne Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky) na základě vzájemné dohody rozvedených manželů (Dohoda o dalším užívání bytu po rozvodu), nebo na základě rozhodnutí soudu o dalším užívání bytu po rozvodu.
7. Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky zmocnila vedoucího bytového odboru k podpisu prohlášení – viz odstavce 1 – 3 tohoto článku. Čtyřikrát ročně bude Radě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky předkládán seznam podepsaných prohlášení.

Článek 12
Závěrečné ustanovení

1. V odůvodněných případech, s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu, může Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky rozhodnout v souladu se svěřenými kompetencemi o výjimkách z této směrnice.
2. Pravidla pronájmů bytů zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky, jsou řešeny směrnicí č. 2/2008 městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
3. Tato Směrnice nabývá účinnosti dne 01.03.2014 a zároveň zaniká platnost Směrnice č. 6/2013.
4. O této Směrnici č. 10/2014 rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky svým usnesením **č. 2347/RMOb-MH/1014/78 ze dne 24.02.2014.**

Ostrava, dne 20.02.2014

Přílohy:
1) Přehled maximálně možných úhrad nájemníkům
2) Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Příloha č. 1

Přehled maximálně možných úhrad nájemníkům:

Zařizovací předměty a vybavení bytu	Úhrada max. v Kč	Životnost
Baterie dřezová	750	15
Baterie umývadlová	750	15
Baterie vanová	1.200	15
Umývadlo	700	20
Vana	2.800	20
WC mísa	1.000	20
Splachovač WC	700	15
WC combi	2.000	20
Podlahy, obklady, dlažby	200/m^2	PVC 25, dlažba 50
Dveře vstupní	4.500	50
Dveře vnitřní 60 cm	800	50
Dveře vnitřní 80 cm	1.000	50
Sporák včetně montáže	8.500	10
Sporák uhelný	8.000	10
Vařič	1.800	5
Pracovní deska výměna stávající	1.000 max.	15
Dřez	1.000	15
Kamna na pevná paliva	4.500 max.	10
Kuchyňská linka v domě s pečovatelskou službou	6.000	20

Příloha č. 2

Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Drobné opravy bytu a jeho vnitřního vybavení (zařizovací předměty a pořizovací předměty)
Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení (zařizovací předměty a pořizovací předměty), pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele.
Základní seznam zařizovacích předmětů je uveden v příloze č. 1 této směrnice (nejsou uvedeny všechny, ale z výčtu je zřejmé, co do této skupiny patří).
Základní výčet pořizovacích předmětů je uveden v tabulce článku 4 této směrnice (nejsou uvedeny všechny, ale z výčtu je zřejmé, co do této skupiny patří).
Drobné opravy se dělí podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

1. **Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:**
   a) **opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt**
   b) **opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií**
   c) **výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků**
   d) **výměny uzavíracích kohoutů a rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt**
   e) **opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku**
   f) **opravy měřičů tepla a teplé vody**

Je třeba zdůraznit, že opravy a výměny zde uvedené se považují za drobné opravy bez ohledu na výši finančního nákladu.

Příklady

add a)
Nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlah (palubky, parkety, PVC, dlažba, laminát apod.), a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónů, lodžií a teras, pokud ovšem patří výhradně k jednomu bytu.
Rozsah podlahové plochy vrchních částí podlah ani podlahových krytin, který by pojem drobné opravy není omezen. Bude se jednat například o:

- opravy uvolněných dlaždic či parket,
- upevnění a výměny prahu,
- upevnění, náhrady podlahových lišt.

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

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

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

- opravy, výměny dělících příčlí a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžií a balkónů
- plastová okna 1x ročně seřídit a promazat
- 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

U rolet a žaluzií se nerozlišuje, zda jde o kovové, dřevěné nebo plátěné ani, zda se jedná o rolety či žaluzie umístěné na vnitřní straně okna či vnější.

Nájemce bytu hradí zejména:
- opravy a výměny navíjecího mechanismu
- vyspravení plátna
- výměny šňůry
- opravy dřevěné svinovací rolety (žaluzie)
- opravy vyklápěcího zařízení žaluzie
- spojení lišt, výměny plíšku

add c)
Pokud jde o vypínače, zásuvky, jističe, zvonky, domácí telefony i elektrické zámky, 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 (včetně hlavního jističe pro byt)
- 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
- vložky mikrotelefonní a sluchátkové
- seřízení domácího telefonu

To platí i v případě, že jsou umístěny mimo byt pod uzavřením; nájemce je hradí, neboť jsou součástí bytu a patří k jeho vybavení (to se týká i domácích telefonů), pokud slouží výhradně pro jediný byt. Opravy elektroinstalace (bez ohledu na způsob instalace rozvodů v bytě) však hradí pronajímatel, pokud nebyla poškozena nájemcem bytu.

add d)
Podle písmena d) hradí nájemce bytu také opravy a výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu. Hlavní uzávěr plynu pro byt však tvoří výjimku, není součástí bytu a nepatří k jeho vybavení, ani když je umístěn v bytě. Nelze zahrnout opravy rozvodů v bytě ani další opravami či výměnami rozvodů plynu vyvolané náklady (např. demontáž rozvodů či přetěsnění závitových spojů). Rozvody plynu v bytech jsou součástí domovní plynoinstalace a jejich opravy a výměny hradí pronajímatel.

add e)
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.

add f)
Nájemce bytu hradit opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody v bytě. Do této skupiny oprav se zahrnují také náklady na přecejchování podružných bytových vodoměrů na teplou vodu, které se provádějí vždy po čtyřech letech (na rozdíl od přecejchování podružných bytových vodoměrů na studenou vodu, které se provádí vždy po šesti letech).

2. **Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích 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.**

Zde jsou uvedeny opravy vy jmenovaných předmětů vnitřního vybavení bytu bez ohledu na výši nákladu. Výčet těchto předmětů je taxativní a nelze jej rozšiřovat na jiné předměty zde neuvedené (pokud není v nájemní smlouvě).
Pokud by šlo o opravu předmětu zde neuvedeného (např. klimatizační zařízení, etážové topení na elektřinu, ústřední vytápění, obklady stěn, výměna poštovní schránky) považuje se za drobnou opravu jen v případě, že nepřekročí finanční limit uvedený v odstavci 4.
Vzhledem k tomu, že ve druhém odstavci se pojednává jen o opravách, nikoliv o výměnách, jde v něm prakticky jen o náklady na práce a materiál na vlastní opravu, při níž nedochází k výměně součástí zde uvedených předmětů vybavení. Zdůrazňujeme to především z důvodu, že opravou se někdy obecně rozumí i oprava předmětu provedená formou výměny součásti tohoto předmětu.
Ve druhém odstavci je však uvedena pouze oprava ve vlastním slova smyslu, při níž nedochází současně k výměně součásti, popř. se opravuje součást i tím způsobem, že se vymění některý její díl. Pokud dochází k výměně součásti, pak, platí ustanovení třetího odstavce.

3. **Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 2.**

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

1. Kamna pokojová a koupelnová a sporáky na tuhá paliva
Drobné opravy, které hradí nájemce:

- výměny plátů, ploten, vík ploten
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popříp. roštového lože či rukojeti roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlínou nebo šamotem
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště
- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečící trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměny a doplňování šroubků, nýtů apod. na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámů
- opravy, výměny popelníku
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár
- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny skla
- opravy pečících trub a plechů u kuchyňských kamen
- opravy ohřívačů vody
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

Větší opravy, které hradí pronajímatel:
- výměny ohřívačů vody

2. Sporáky elektrické
Drobné opravy, které hradí nájemce:
- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečící 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 pečící trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- uvedení do provozu

3. Sporáky plynové a kombinované
Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:
- mazání 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
- 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), redukcí, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodek od plynoměru ke spotřebičům
- výměny přívodu plynu
- uvedení do provozu

4. Elektrické a plynové vařiče
Drobné opravy, které hradí nájemce:
- opravy a výměny jednotlivé plotýnky 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 přívodek od plynoměru až ke spotřebičům

Větší opravy, které hradí pronajímatel:
- výměny obou plotýnek nebo obou hořáků

5. Plynové průtokové ohřívače (karmy):
Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:
- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů
- 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

6. Elektrické průtokové ohřívače a boilery
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 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

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
- opravy a výměny odvzdušňovacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- opravy dvířek
- výměny roštu
- výměny kouřových rour a jejich čištění
- utmelení kotle kolem dvířek a pláště
- vyčištění kotle od sazí a popele
- seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles

10. Infrazářiče
Větší opravy, které hradí pronajímatel:
- výměny celého topného tělesa

Nájemce hradí opravy a ostatní výměny, jako např.:
- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu

11. Elektrické konvektory (přímotopy)
Drobné opravy, které hradí nájemce:
- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostatů

Větší opravy, které hradí pronajímatel:
- výměny celého topného tělesa

12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně
Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:
- drobné opravy příčlí, 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

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, 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
- opravy a výměny ochranných rámů dřezů a výlevek

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.

V případě, že je byt vybaven dálkovým (ústředním) vytápěním nehradí nájemce ani výměnu regulačního ventilu či termostatické hlavice, za předpokladu, že mu pronajímatel neprokáže, poškození vlivem jeho neodborného či nešetrného zacházení.

4. **Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 1 a 2, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.**

Finanční limit se uplatňuje pouze v případech, že jde o opravu nebo o výměnu součástí předmětů vnitřního vybavení bytu, které nelze zařadit do některé skupiny, uvedené v předchozích odstavcích 1 až 3. Mezi ně patří například zařízení pro udržování čerstvého vzduchu a regulace teploty a vlhkosti vzduchu v bytě, etážové topení na elektřinu, dálkové a ústřední vytápění, klozetová mísa, obložení stěn včetně dlaždic v koupelně, poštovní schránka.
U kotlů etážového topení na elektřinu bude nájemce hradit pouze opravy, které nepřesáhnou finanční limit 500 Kč. A stejně tak bude hradit nájemce opravy pouze do 500 Kč, pokud se budou provádět opravy na přímotopných panelech. Za drobnou opravu se také považují náklady na další cejchování (přecejchování - úřední ověření vodoměru u studené vody po šesti letech) podružného bytového vodoměru na studenou vodu (dodaného do bytu nákladem pronajímatele), které nepřesáhnou hranici 500 Kč.
Důležité přitom je, že pokud se provádí na určitém předmětu několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující (pro tento limit) součet všech nákladů na související opravy. Věcná souvislost a časová návaznost je dána povahou souvisejících opravářských úkonů, které je nutné současně provést, aby se odstranila závada ve funkci určitého předmětu. Pak se náklady na potřebné opravářské úkony sčítají. Provede-li se současně na tomtéž předmětu jiná oprava nebo výměna drobné součásti, která již s odstraněním vzniklé závady přímo nesouvisí, pak se počítá samostatně a platí pro ni znovu limit (při dvou prováděných opravách tedy 1 000 Kč).

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bystu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Kromě malování a čištění podlah i stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení bytu, zejména sporáků, kuchyňských linek a dalších předmětů. Patří sem také vnitřní nátěry (opravy nátěrů včetně obnovy) u dveří, oken, vestavěného nábytku aj.
Na rozdíl od drobných oprava výměny drobných součástí podle odstavce 1 a 2, kde je výčet taxativní, práce v souvislosti s náklady spojenými s běžnou údržbou bytu nejsou vyjmenovány taxativně, ale příkladmo (srov. "zejména"). Rozhodující je, aby to byly práce spojené s udržováním a čištěním bytu, včetně jeho vybavení (nikoliv tedy opravy a výměny součástí).
Této podmínce vyhovují kromě vyjmenovaných prací také odhmyzování - deratizace, desinfekce a desinsekce bytů (jestliže se však tyto práce provádějí v celém domě včetně společných prostor i bytů, hradí je pronajímatel, pokud zdroj nečistoty a hmyzu není v bytech).
Za náklady spojené s běžnou údržbou bytů se dále považují veškeré úkony spojené s udržováním a čištěním podlah (drátkování, broušení a lakování dřevěných podlah včetně parket). Za tyto náklady se dále považují preventivní prohlídky předmětů vnitřního vybavení a jejich čištění. Do nákladů spojených s běžnou údržbou bytů, které hradí nájemce bytu, však nepatří pravidelné povinné revize domovních rozvodů elektřiny a plynu, které je podle příslušných předpisů povinen zajistit pronajímatel domu.
Nájemce bytu hradí také čištění zanesených odpadů až ke stoupačce. Opravy prasklého potrubí např. mezi dřezem a stoupačkou ani následná oprava respektive vybourání a zazdění příčky nesplňuje charakteristiku drobné opravy ani udržovacích nákladů, které je nájemce bytu povinen hradit (bez ohledu na výši vynaložených nákladů).
Pokud jde o úhradu nákladů na vnitřní nátěry (dveří včetně vchodových do bytu, vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní atd.) je tato úhrada vždy věcí nájemce, i když jde o opravu nátěrů anebo jejich úplnou obnovu. Čištění kominů je jednou ze služeb poskytovaných pronajímatelem s užíváním bytu a nájemci hradí skutečně vynaložené.