

# Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "občanský zákoník")

## Čl. 1 Smluvní strany

- Město Nové Město na Moravě**  
se sídlem Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě  
IČ: 00294900  
DIČ: CZ00294900  
zastoupené Stanislavem Markem, místostarostou  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
č.ú.: 27-1300900267/0100  
na základě Mandátní smlouvy uzavřené dne 09.09.2011 zastoupené správcem  
**Realitní kancelář PAMEX, s.r.o.**  
Strojírenská 2426/46, 591 01 Žďár nad Sázavou  
IČ : 26930498  
(dále jen „pronajímatel“)

- a  
(dále jen „nájemce“)

## Čl. 2 Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

## Čl. 3 Předmět nájmu

- Pronajímatel je vlastníkem bytu č. 11 v domě č.p. 301 na ulici Drobného stojícího na pozemku p.č. 337, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na LV č. 1, pro obec a katastrální území Nové Město na Moravě.
- Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do užívání byt č. 11 o velikosti 2+kk a celkové výměře 51,4 m<sup>2</sup>, v domě č.p. 301 na ulici Drobného v Novém Městě na Moravě, v 2. nadzemním podlaží (dále jen „byt“) za účelem zajištění bytových potřeb nájemce.
- Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle této smlouvy (k nastěhování a obývání).

## Čl. 4 Služby související s užíváním bytu

Pronajímatel je povinen po dobu trvání nájmu zajistit nájemci tyto služby spojené s užíváním bytu: dodávky pitné vody (teplé i studené), odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných částí domu, úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání a provoz výtahu.

## **Čl. 5 Výpočtový list**

Přesná specifikace bytu, jeho vybavení s příslušenstvím, a výpočet nájemného a záloh na úhradu za služby spojené s užíváním bytu (dále jen „zálohy na služby“) je obsažen ve výpočtovém listu bytu, který je součástí této smlouvy jako její příloha č. 1, a který nájemce při převzetí podepisuje a svým podpisem stvrzuje pravdivost údajů v něm obsažených.

## **Čl. 6 Nájemné a zálohy na služby**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční úhrady sestávající z nájemného a záloh na služby.
2. Výše nájemného je stanovena ve výši 59,- Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu.
3. Nájemné a zálohy na služby (plnění) poskytované v souvislosti s užíváním bytu, se platí do posledního dne daného kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy za služby platí. Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na služby (plnění) poskytované v souvislosti s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodloužení.

## **Čl. 7 Změny v počtu osob nájemcovi domácnosti**

1. Spolu s nájemcem může v bytě (v domácnosti) žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly být řádně užívat a žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pronajímatel v souladu s ust. § 2272 odst. 2 občanského zákoníku požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil bez písemného souhlasu pronajímatele jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu, tedy:
  - u bytů o velikosti do 32 m<sup>2</sup> (včetně) maximálně 2 osoby
  - u bytů o velikosti od 32 m<sup>2</sup> do 52 m<sup>2</sup> (včetně) maximálně 4 osoby
  - u bytů o velikosti od 52 m<sup>2</sup> a více maximálně 6 osobPorušení této povinnosti nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) smlouvy.
2. Nájemce může přijmout do bytu (do domácnosti) další osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné. Osobou blízkou se pro účely této smlouvy rozumí příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen "partner") a osoby, které s nájemcem trvale žijí; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Skutečnost, že se jedná o osobu blízkou ve smyslu této smlouvy, je pronajímateli povinen prokázat nájemce. Porušení této povinnosti nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí.

Porušení této povinnosti nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) této smlouvy postupem dle čl. 14 odst. 2 této smlouvy, tj. důvodem pro její ukončení.

3. Přejme-li nájemce do své domácnosti další osobu, je povinen tuto změnu (zvýšení) počtu osob pronajímateli oznámit, a to bez zbytečného odkladu ode dne, kdy došlo ke změně. Neoznámí-li nájemce pronajímateli změnu ani do 2 měsíců ode dne, kdy tato změna nastala, má se za to, že hrubě (závažně) porušil svou povinnost.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu rovněž snížení počtu členů jejich domácnosti.
5. Nájemce je oprávněn přihlásit se na základě této smlouvy do bytu k trvalému pobytu. Jinou osobu, vyjma osoby blízké, je k trvalému pobytu oprávněn přihlásit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) této smlouvy postupem dle čl. 14 odst. 2 této smlouvy, tj. důvodem pro její ukončení.

## **Čl. 8**

### **Podnájem bytu**

1. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ust. čl. 8 odst. 1 a 2 této smlouvy, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí.

## **Čl. 9**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti jsou povinni dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, a udržovat čistotu a pořádek v domě. V době nočního klidu od 22.00 hodin do 6.00 hodin nesmějí používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak rušit hlukem.
2. Společné prostory a zařízení domu jsou nájemce a osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti, povinni používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny, a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel domu. Vchody, chodby, schodiště, apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv.
3. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, jsou povinni chovat se tak, aby nepoškozovali majetek pronajímatele a neomezovali ostatní spolubydlící nájemníky v bytech a jejich práva.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nutných oprav a povolit vstup do bytu pro likvidaci havárií ohrožujících bezpečný provoz domu.
5. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnost, že nebudou po dobu delší než dva měsíce přítomen v bytě a o tom, že jim bude byt po tuto dobu obtížně dostupný. To neplatí v případě, že nájemci není tato skutečnost předem známa. V oznámení uvedou osobu, která po dobu jejich nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplnění této povinnosti nájemcem se považuje za porušení povinností nájemce závažným způsobem, vyjma případů, kdy porušením této povinnosti nevznikne vážná újma.
7. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak účelu užívání bytu dle této smlouvy, zejména udržuje po celou dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání.
8. Umísťování věcí na vnější konstrukci balkonů a oken či na fasádu nebo střechu domu je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce je oprávněn umísťovat televizní, rozhlasové antény, satelity vč. svodů na vnější konstrukce balkonů, oken, na fasádu nebo na střechu domu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti ze strany nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení smlouvy).
10. Nájemce je oprávněn chovat zvířata v bytě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a s podmínkou úhrady příslušného poplatku dle příslušné vyhlášky města. Jako maximální stav, který nebude narušovat výkon práv vlastníka a užívacích práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu pronajímatel stanoví tyto limity:
  - jeden pes o hmotnosti nepřesahující 20 kg
  - dva a více psů o součtu hmotnosti celkově nepřevyšující 20 kg
  - dvě a více koček o součtu hmotnosti celkově nepřevyšující 10 kgPorušení této povinnosti ze strany nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) smlouvy.
11. Nájemce je odpovědný za zvířata chovaná v bytě. Je zejména povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty je jejich vlastník povinen neprodleně odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

## **Čl. 10 Stavební úpravy**

1. Nájemce může provádět stavební úpravy, přestavbu či jinou změnu bytu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Odmítnout udělit souhlas se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, je možné pouze z vážného a spravedlivého důvodu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

## **Čl. 11 Poškození a vady bytu**

1. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je současně povinen umožnit pronajímateli odstranění těchto vad a poškození. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat byt pro jeho vady.
2. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebením pronajatého bytu, odpovídá nájemce za vzniklé škody, a to i za škody způsobené osobami, jimž umožnil k pronajatému bytu přístup. Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě nebo bytě sám nebo ti, kdo s nimi bydlí. Nestane-li se tak, pronajímatel závady odstraní na náklady nájemce.

## **Čl. 12 Běžná údržba a drobné opravy**

1. Pronajímatel je povinen udržovat po celou dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu bytu a hradit drobné opravy související s užíváním bytu. Specifikace oprav, které hradí nájemce na své náklady jsou uvedeny v příloze č.2 této smlouvy.

## **Čl. 13 Trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 3 měsíce, a to od 08.11.2016 do 07.02.2017.
2. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## **Čl. 14 Skončení nájmu bytu**

1. Nájem bytu může být ukončen písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
2. Nájem bytu může být ukončen oběma smluvními stranami písemnou výpovědí v souladu s platnými právními předpisy.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, zejména pokud:
  - a) nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců;
  - b) poškozuje byt závažným nebo nenapravitelným způsobem;
  - c) způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě, v němž se byt nachází, bydlí;
  - d) užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.Pronajímatel je v tomto případě oprávněn požadovat, aby mu nájemce odevzdal byt bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

## **Čl. 15 Odevzdání bytu**

1. Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den kdy nájem končí.
2. Součástí skončení nájmu bytu je fyzické odevzdání bytu nájemcem pronajímateli.
3. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, vyklizený a s provedeným hygienickým nátěrem. K běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, se nepřihlíží. Zjistí-li se nadměrné opotřebení nebo poškození bytu, zavazuje se nájemce vzniklou škodu uhradit. O odevzdání bytu se vyhotoví zápis, v němž bude specifikován stav bytu při jeho odevzdání.
4. V případě, že nájem bytu skončí a nájemce byt nevyklidí a neodevzdá pronajímateli v den skončení nájmu, souhlasí nájemce s tím, že k vyklizení bytu přistoupí svépomocně pronajímatel a provede jeho vyklizení nejpozději do 60 dnů ode dne skončení nájmu bytu, a to na náklady nájemce. V tomto případě, je pronajímatel oprávněn byt otevřít a věci, které se v bytě nachází uskladnit na náklady nájemce po dobu 6 měsíců. V případě, že si nájemce uskladněné věci v průběhu 6 měsíců nevyzvedne, je pronajímatel oprávněn veškeré vyklizené věci na náklady nájemce zlikvidovat.
5. Jestliže nájemce neodevzdá byt nejpozději v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá případně kdy byt svépomocně vyklidí pronajímatel.

#### **Čl. 16 Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Nové Město na Moravě přijatým na její 20. schůzi konané dne 01.02.2016 pod bodem 11. programu, č. usnesení 11/20/RM/2016.
3. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru pronajímatele nájemce výslovně prohlašuje, že je s touto skutečností obeznámen a souhlasí se zpracováním svých údajů pronajímatelem s ohledem na zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny druhou stranou, nezpřístupní třetím osobám bez písemného souhlasu druhé strany a nepoužijí tyto informace k jiným účelům, než je k plnění podmínek smlouvy.
4. Nájemce souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů (jména a příjmení, adresy trvalého bydliště, data narození) obsažených v této smlouvě pronajímatelem (příp. jeho zaměstnanci), a to pouze pro účely vedení evidence a majetkoprávní agendy, projednání v orgánech pronajímatele a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv, apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. všude tam, kde lze uvedením osobních údajů předejít záměně účastníků právního vztahu. Tento souhlas je poskytován na dobu neurčitou, nejdéle však do okamžiku, kdy pomine účel, pro který budou uvedené osobní údaje zpracovány, s výjimkami stanovenými zvláštními zákony. Nájemce si je zároveň vědom svých práv podle § 12 a 21 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce dále souhlasí s tím, že ze strany pronajímatele bude, resp. může být, při dodržení podmínek stanovených zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně

některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněna tato smlouva, její část nebo dílčí informace týkající se této smlouvy a jejího plnění.

6. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
  - a) příloha č. 1 - výpočtový list bytu,
  - b) příloha č. 2 - běžná údržba a drobné opravy v bytě a jejich úhrada.
8. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení této smlouvy.
9. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
11. Tato smlouva nabývá platnosti dne 08.11.2016 a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami dne 07.11.2016.

V Novém Městě na Moravě dne 07.11 2016

V Novém Městě na Moravě dne 07.11.2016

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....

**SSB**



# Výpočtový list

úhrady za užívání bytu č. 11  
Drobného 301/301, Nové Město na Moravě

Podlaží: 2 Typ objektu: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle zákona 107/2006 Sb. 2+k  
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 1 Plocha m2: celková započitatelná otápěná  
55.29 51.40 47.52

Nájemce objektu: 02-00-0301 -011-02

Vlastník objektu:

Město Nové Město na M.

## Úhrada

N Smluvní nájem za plochu	3033.00 Kč
N Pronájem inventáře	170.00 Kč
Z Teplo na vytápění	1500.00 Kč
Z Vodné a stočné	155.00 Kč
Z Osvětlení společ. prostorů	15.00 Kč
Z Údržba osobního výtahu	30.00 Kč
Z Úklid společných prostor	91.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

**1103011102**

**Celkem k úhradě měsíčně**

**4994.00 Kč**

Předvolený způsob úhrady: SIPO (6240534273)

### Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 pokoj 1	24.18 m2	24.18 m2	59.00 Kč/m2	1426.62 Kč
02 pokoj 2	12.21 m2	12.21 m2	59.00 Kč/m2	720.39 Kč
03 předsíň	6.47 m2	6.47 m2	59.00 Kč/m2	381.73 Kč
04 koupelna	3.28 m2	3.28 m2	59.00 Kč/m2	193.52 Kč
05 WC	1.38 m2	1.38 m2	59.00 Kč/m2	81.42 Kč
06 balkon	5.60 m2	2.80 m2	59.00 Kč/m2	165.20 Kč
07 sklep-kóje	2.17 m2	1.09 m2	59.00 Kč/m2	64.02 Kč
-----				
Nájemné za plochu celkem:				3032.90 Kč

### Úhrada nájemného za zařizovací předměty

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
vodoměr TUV	1.00	01.12.2008	889.00 Kč	12.50	8.00	9.00 Kč
vodoměr SV	1.00	01.12.2008	889.00 Kč	12.50	8.00	9.00 Kč
Termostatický ventil	3.00	01.11.2001	1950.00 Kč	12.50	8.00	15.00 Kč
Sporáky elektrické	1.00	01.11.2001	6500.00 Kč	6.60	15.00	36.00 Kč
Kuchyňské linky	1.00	01.11.2001	24285.00 Kč	5.00	20.00	101.00 Kč
Bytové ventilátory	1.00	01.11.2001	0.00 Kč	5.00	20.00	0.00 Kč
Lapače par	1.00	01.11.2001	0.00 Kč	5.00	20.00	0.00 Kč
-----						
Celkem za zařizovací předměty:						170.00 Kč

### Výpis spolubydlících osob

Jméno	Realitní kancelář PAMČY, s.r.o. Strojírenská 2426/46	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.			

IC: 26930498 DIČ: CZ26930498  
Provozovna: Masarykova 216  
592 31 Nové Město na Moravě

vystavil



## **Běžná údržba a drobné opravy v bytě a jejich úhrada**

Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

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 jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- Výměny elektrických koncových zařízení a rozvodových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového a digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
- Výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt
- Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónů a lapačů tuku
- Opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody
- Opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

Podle výše nákladů se za běžnou údržbu a drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, 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.

### **Elektrické sporáky**

#### ***Drobné opravy, které hradí nájemce:***

Opravy a výměna plotýnek

Výměna dvířek u pečící trouby, výměna dna trouby

Výměna závěsů dvířek trouby, výměna skel ve dvířkách trouby

Výměna topných spirál v troubě

Výměna vařidlové desky

Výměna držáku horního topného tělesa

Výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubů, 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

#### ***Větší opravy, které hradí pronajímatel***

Výměna pečící trouby – na základě odborného posudku

### **Sporáky plynové a kombinované**

#### ***Drobné opravy, které hradí nájemce:***

Mazání kohoutů

Výměny kohoutů Copreci

Opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu

Výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při změně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku

Výměny regulátoru tlaku plynu

Opravy a výměny hořáků

Výměny grilovacích hořáků – sestava

Výměny mřížek  
Výměny knoflíků  
Výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky  
Výměny termopojistky  
Výměny termostatů trouby  
Výměny výsuvného dna trouby  
Výměny kouřovodu  
Výměny lišt  
Výměny lišt  
Výměny směšovačů  
Výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých)  
Výměny a doplňování šroubů, nýtů, příchyttek (kapiláry, pérových) redukcí, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí  
Opravy pečící trouby  
Výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby  
Pročistění plynovodních přívodků od plynoměru ke spotřebičům  
Výměny přívodu plynu  
Uvedení do provozu  
Výměna topných tyčí  
**Větší opravy, které hradí pronajímatel:**  
Výměna pečící trouby

### **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 průhledného skla a těsnění průhledného skla  
Výměny příruby  
Výměny knoflíků  
Výměny termopojistek  
Opravy 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  
Pročistění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům

#### ***Větší opravy, které hradí pronajímatel:***

Výměny výměníků  
Výměny plynových ventilů  
Výměny kombinace  
Výměny hořáků topidla  
Výměny piezozapalovače  
Výměny termoregulátoru

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

#### ***Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:***

Drobné opravy příčlív, dvířek, příp. výměny skel atd.  
Výměny úchytek, kování, klik

Výměny zásuvek  
Opravy a obnovy nátěrů  
Opravy ochranného rámu u dřezu  
Nástřiky dřezu

**Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

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

**Sanitární zařízení**

**Drobné opravy, které hradí nájemce:**

Opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku  
Opravy a výměny dvířek u obezdění vany  
Všechna opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany  
Upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.  
Opravy odpadního a přeladného 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 rámu 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.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které hradí nájemce jsou zejména náklady spojené s udržováním a čištěním bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů jako jsou plynospotřebiče, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a dále pak vnitřní nátěry.

**Rozsah poskytovaných služeb:**

**a) Výtahy**

**Drobné opravy, které hradí nájemce:**

Do ceny za užívání výtahu, kterou hradí nájemce, je zahrnuta cena el. energie vč. všech souvisejících poplatků, náklady na čištění a mazání výtahu, výměna žárovek, běžné opravy a údržbu, nátěry kabin a šachet, výměna rozbitých skel dveří a šachet výtahu, náklady na výtahového technika a dozorce.

**Větší opravy, které hradí pronajímatel:**

Revize zařízení, výměna a oprava hnacího zařízení a vodících lišt, výměna lan.

**b) Osvětlení společných prostor**

**Náklady za služby a drobné opravy, které hradí nájemce:**

Do ceny za osvětlení společných prostor, kterou hradí nájemce, je zahrnuta cena el. energie vč. všech souvisejících poplatků, výměna žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, pohybových čidel, schodišťových automatů, jističů, osvětlovacích těles, el. zámků, el. vrátných, zvonkových panelů apod. nebo opravy těchto zařízení, dále i údržba akumulátorů nouzového osvětlení. Do této

služby je zahrnuta i spotřeba el. energie vč. všech souvisejících poplatků u STA, odtahových ventilátorů a obdobných zařízení, pokud nemají vlastní elektroměr.

***Větší opravy, které hradí pronajímatel:***

Revize zařízení, výměna rozvodů el. energie, zavedení jiného systému osvětlení.

**Poznámka:**

Ukazatele životnosti konstrukčních prvků domů a bytů, popříp. údaje o životnosti, které udává výrobce, jsou ovšem pouze orientační; nemají povahu závazného právního předpisu. Jinak řečeno, uplynutí doby životnosti nezakládá právní nárok nájemce na výměnu, pokud tento předmět je ještě funkční a naopak nájemce má právo na výměnu, jestliže se prohlídkou předmětu prokáže nutnost jeho výměny, i když ještě doba životnosti neuplynula. Rozhodující také je, zda byl předmět řádně užíván.