

Standardy stavu přidělovaných bytů

Čl. I

Obecná ustanovení

Standardy stavu přidělovaných bytů obsahují základní pravidla pro předávání bytů novým nájemníkům. Vymezují rozsah a kvalitu vybavení bytů podle jejich velikosti, stáří, zatřídění, dodávky služeb (způsob vytápění, výroba nebo dodávka TUV, vody, odvod odpadních vod, příjem televizního signálu, provoz výtahu, čištění komínů), stavu zařizovacích předmětů a vybavení, a dále stav příslušenství bytu pokud je součástí nájmu bytu.

Tyto standardy zároveň respektují nutnost vyváženosti aktuálního stavu bytového fondu, finančních potřeb a zdrojů organizace Byterm Rýmařov a možností plnění požadavků nájemníků. Stanovují hranice mezi povinnostmi organizace a povinnostmi nájemníků ve věci úhrad za vybavení pronajímaných bytů.

Čl. II

Členění bytů

1) Byty se člení na:

- a) Standardní kvality – byty, které nesplňují definici bytů se sníženou kvalitou dle písm. b)
- b) Se sníženou kvalitou - byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství. Základním příslušenstvím se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod; základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu. Ústředním vytápěním se rozumí vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.

2) Konkrétní rozdělení bytů je obsahem Pravidel pro hospodaření s byty v majetku města.

Čl. III

Požadavky na stav přiděleného bytu

1) Každý přidělený byt musí splňovat následující podmínky:

- a) Hygienická, tj. bílá malba. Pokud není provedena, je novému nájemníkovi vyplacena paušální platba ve výši 1.000,- Kč v případě bytu 2+1, resp. 1.500,- Kč v případě bytu 3+1, v ostatních případech platba přiměřeně odpovídající velikosti bytu.
- b) Byt je vyklizený.
- c) Byt je způsobilý k řádnému užívání tzn., že umožňují bezproblémové uspokojování základních potřeb spojených s užíváním bytu v rozsahu dodávek:
 - studené vody
 - odvozu a odvádění odpadních vod vč. čištění jímek
 - tepla – dálkově, etážově, lokálně (plynem, elektřinou, tuhými palivy)

- teplé vody – dálkově, vlastním zdrojem (bojler, karma, kombinovaný kotel),
- elektřiny (provoznuschopná elektroinstalace, dodávka ale není součástí poskytovaných služeb)
- příjmu televizního signál (v domech vybavených STA)
- provozu výtahu (v domech vybavených výtahem)
- čištění komínů

Minimální rozsah poskytovaných služeb dle členění bytů:

SLUŽBA:	BYT :	standardní	se sníženou kvalitou
Studená voda		X	X
Odvoz a odvádění odpadních vod vč. čištění jímek		X	X
Teplota – dálkově		X	
Teplota - etážově, lokálně - plyn, elektřina		X	X
Teplota - etážově, lokálně - tuhá paliva			X
Teplá voda – dálkově		X	
Teplá voda – vlastním zdrojem (bojler, karma, kombin. kotel)		X	X
Elektřina (dodávka není součástí poskytovaných služeb)		X	X
Příjem televizního signál (v domech s min. 6 bytovými jednot.)		X	
Provoz výtah (v domech vybavených výtahem)		X	
Čištění komínů		X	X

- 2) Při převzetí bytu obdrží nájemce revizní zprávy elektroinstalace a plynových spotřebičů, které osvědčují, že revidované zařízení je bez závad a schopné provozu. V případě generální opravy elektroinstalace je přípustné, aby kompletace zásuvek a vypínačů proběhla po předání bytu nájemníkovi, poté, co si nájemník provede vlastní výmalbu přiděleného bytu.
- 3) Příslušenství bytu (sklep, sklepní místnost, půda, komora mimo byt) musí být předáno vyklizené.

Čl. IV

Drobné opravy hrazené nájemníkem

Nájemce v souladu s § 2257, odst. 2 zákona č. 89/2012, Sb. Občanský zákoník provádí a hradí drobné opravy bytu. Vzhledem k neexistenci platné právní úpravy rozsahu drobných oprav, stanovil pronajímatel tyto podle nařízení č. 258/1995 Sb., kde jsou taxativně vyjmenovány.

- 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 věcného vymezení nebo podle výše nákladu. Opravy si musí nájemník hradit od uzavření nájemní smlouvy v plném rozsahu.
- 2) 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 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,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
- 3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích 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, tohoto článku.
- 5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500,- Kč. 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.

Čl. V

Proplacení nákladů nájemníkům

- 1) Na základě uzavřené dohody o provedení stavebních úprav bytu a vypořádání s nájemníkem proplácí Byterm nájemníkům v průběhu nájemního vztahu, vždy po skončení stavebních úprav a předložení dokladů o realizaci následující vybavení a zařízení v těchto standardních cenách¹:
- Kuchyňská linka 120 cm, vč. dřezu 3.990,- Kč
 - Kuchyňská linka 150 cm, vč. dřezu 6.900,- Kč
 - Kuchyňská linka 180 cm, vč. dřezu 8.200,- Kč
 - Baterie vanová 1.000,- Kč
 - Baterie dřezová 1.000,- Kč
 - Vana 2.500,- Kč
 - Sprchový kout 6.000,- Kč
 - Umyvadlo 800,- Kč
 - WC kompletní 3.000,- Kč
 - Dlažba (koupelna, WC) 250,- Kč/m²
 - Obklady 200,- Kč/m²
- 2) Konkrétní posouzení a schválení rozsahu proplácených nákladů provede pracovník provozu organizace podle velikosti, zatřídění bytu, stavu a stáří zařizovacích předmětů a vybavení.

¹ Částka je ročně aktualizována dle běžných nákupních cen zjišťovaných na trhu

Čl. E
Závěrečné ustanovení

- 1) Tyto standardy byly schváleny radou města Rýmařova dne 24.3.2014 přijetím usnesení č. 3956/67/14.
- 2) Tyto standardy nabývají účinnosti dnem 1.4.2014.

Ing. Petr Klouda
starosta města

Ing. Jaroslav Kala
místostarosta města