

Směrnice starosty Obce Dalovice č. 18/2016

Starosta Obec Dalovice vydává tato pravidla k provádění údržby bytového fondu a stanovení úhrad za opravy.

Obec Dalovice jakožto majitel domů na adrese Na Výsluní č.p. 224, 225, 226, 227, 229, 230, dále Hlavní č.p. 76, Májová č.p. 196 a domů s pečovatelskou službou na adrese Hlavní 273, dále Sadovská 100, 101, 102, 103 a bytu na adrese U Potoka 120, zabezpečuje řádný stav domovního fondu a jeho údržbu.

1. byt

Bytem ve smyslu této směrnice se rozumí část domu, místnost nebo soubor místností včetně vybavení příslušenství, určená kolaudačním rozhodnutím k bydlení.

2. nebytový prostor

Nebytovým prostorem ve smyslu této směrnice se rozumí část domu, místnost nebo soubor místností včetně vybavení příslušenství, určená kolaudačním rozhodnutím k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou ani příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru, ani společné části domu.

3. společné části domu

Společnou částí domu jsou části domu určené pro společné užívání – zejména:

- Vstup, zádveří, vestibul
- Chodby a schodiště
- Balkony, lodžie, terasy přímo přístupné ze společných částí domu
- Prádelna a sušárna s příslušenstvím
- Kočárkárna, úklidové komory a místnosti se sklepními kójemi
- Vedlejší stavby včetně příslušenství, opěrné zdi, oplocení atd.
-

Dále se za společnou část domu považují:

- Konstrukce základů
- Svislé a vodorovné nosné konstrukce
- Obvodové, výplňové a dělicí stěny
- Komíny, světlíky, ventilační šachty a průduchy
- Hromosvod
- Střecha včetně dešťových okapů, okapních svodů a dešťové kanalizace
- Domovní kanalizace až po vyústění přípojek k jednotlivým bytům, nebytovým prostorám
- Domovní vodovod až po výstupy hlavních uzávěrů STV a TUV jednotlivých bytů, nebytových prostor
- Domovní plynovod až pro přípojný hrdlo plynoměrů jednotlivých bytů, nebytových prostor
- Otopný systém, včetně armatur v jednotlivých bytech a nebytových prostorech, vyjma otopných těles a příslušných armatur
- Přípojka a rozvod elektřiny až po vstup do bytového rozvaděče jednotlivých bytů, nebytových prostor
- Domovní zvonky a jejich rozvod až po hranici bytu

Čl. 1

Postup při provádění oprav v bytě

- Opravu v bytech a sítích bytem procházejících provádí nebo zajišťuje každý nájemce samostatně

- Opravy bytu zajišťuje Obec Dalovice, prostřednictvím správce majetku obce. Zajištění opravy si mohou uživatelé zajistit samostatně prostřednictvím třetích osob, které jsou k opravám způsobilí v souladu s ustanovením zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů. U jednotlivých oprav je možné jejich provedení svépomocí.
- Provedené opravy v bytě jsou nevratné a zůstávají v bytě i po případném ukončení nájemní smlouvy.
- K provedení oprav v bytě je třeba souhlasu Obce Dalovice, případně souhlasného stanoviska správce majetku obce. Pokud nájemce provede opravu bez souhlasu Obce Dalovice, může být rozhodnuto o uvedení bytu do původního stavu.
- Žádost o povolení opravy bytu předkládá nájemce Obci Dalovice spolu s kompletní technickou dokumentací.
- Obec Dalovice je povinna se k žádosti písemně vyjádřit.
- Oprava může být zahájena po vydání souhlasu Obec Dalovice nebo nabití činnosti stavebního ohlášení nebo stavebního povolení.
- Po ukončení prací bude Obci Dalovice předána dokumentace realizovaného stavu.
- Dokumentace o opravě v bytě bude archivována v dokumentaci domu.
- Pokud v důsledku prováděné opravy vznikne jakákoliv škoda na majetku Obce Dalovice nebo dalších fyzických osob v domě, je nájemce provádějící opravu za škodu v plném rozsahu odpovědný.
- Nájemce je povinen provádět průběžně úklid společných částí domu znečištěných v důsledku prováděných oprav a zajistit na své náklady likvidaci odpadu.

Čl. 2

Drobné opravy bytu- se mění takto:

- (1) Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v Čl. 2 odst. 3 písm. g) této Směrnice, kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
- (2) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
- (3) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
 - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů

- ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
 - i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).
- (4) Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v Čl. 2 odst. 3 této Směrnice, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.
- (5) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v Čl. 2 odst. 3 a 4 této Směrnice v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- (6) Podlahovou plochou bytu se pro účely této Směrnice rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Čl. 3

Náklady spojené s opravami

Náklady na opravy a údržbu společných částí domu a náklady na opravy vyjmuté z povinné úhrady nájemců bytů hradí Obec Dalovice.

Povinné vybavení bytů v majetku Obce Dalovice: vodoměr SV, vodoměr TUV, indikátory tepla dle počtu topných těles, 3 ks vodovodní baterie (1x kuchyně, 2x koupelna), WC mísa se splachovacím systémem, umyvadlo, vana (v DPS sprchový kout), digestoř.

Čl. 4

(zrušen)

Čl. 5

Zrušovací ustanovení

Touto směrnicí se zrušují usnesení Zastupitelstva obce Dalovice týkajících se úhrad spojených s údržbou, opravami a pořizováním příslušenství bytů v majetku Obce Dalovice.

Schváleno usnesením Zastupitelstva obce Dalovice č. 21 c) ze dne 05. 09. 2016

Účinnost od 06. 09. 2016



Jiří Karas
starosta obce