

MĚSTO MIMOŇ

Mírová 120, 471 24 Mimoň, tel. 487805001, e-mail podatelna@mestomimon.cz

Směrnice Rady města Mimoň č. 07/2015

Zásady pro pronájem a užívání bytů ve vlastnictví města Mimoň

Stran: 9

Účinnost od: 01. 01. 2016

Zpracoval	dne	Vydal
Ing. Blanka Fialová	01.12.2015	Rada města Mimoň
		R15/975 ze dne 07. 12. 2015

čl. I.

Obecná ustanovení

- 1) Zásady pro pronájem a užívání bytů (dále jen zásady) upravují podmínky pro užívání bytů v domech ve vlastnictví města Mimoň.
- 2) Dodržování těchto zásad a dále Domovního řádu je nezbytnou podmínkou uplatnění principu „prolongace“ uzavřených nájemních smluv.

čl. II.

Užité pojmosloví

- **Bytem** je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.
- **Bytem se sníženou kvalitou** je 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.
- **Podlahovou plochou bytu** je součet podlahových ploch jednotlivých místností, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů – sklepy zděné 100%, kóje, balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.
- **Ústředním vytápěním** je zdroj tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění, kterým jsou vybaveny všechny obytné místnosti bytu.
- **Obytnou místností** je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané vyhláškou 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu, která je určena k trvalému bydlení
- **Drobné opravy** souvisí s běžnou údržbou bytu a jsou specifikovány v čl. VI.
- **Nájemné** je platbou za užívání bytu, který přenechává pronajímatel nájemci do užívání. Zahrnuje i platbu za příslušenství bytu jako je např. sklep, sklepní kóje, balkon, lodžie, terasa) a vybavení bytu (například kuchyňská linka, umyvadlo, vana)
- **Služby** poskytované pronajímatelem dle těchto zásad jsou služby za dodávku tepla, teplé vody - dále jen TV, vodné, stočné, za osvětlení společných prostor, za svoz komunálního odpadu, případně za instalaci a provoz společné antény nebo kabelové televize, za úklid společných prostor, služby domovníka a za zajištění provozu výtahu.
- **Záloha na úhradu služeb** – zúčtovatelné smluvně stanovené měsíční částky na úhradu plnění spojených s užíváním bytu
- **Výpočtový list** obsahuje přehled skladby celkové částky k úhradě a zahrnuje výši nájemného a seznam předepsaných záloh na poskytnuté služby, Výše záloh a její úprava je aktualizována dle počtu osob bydlících v bytě, dle ročního vyúčtování za předcházející rok a dle zásad.
- **Nájemce = také příjemce služeb**

- **Pronajímatel = také poskytovatel služeb**

čl.III.

Nájemné a úhrada za služby, poplatek z prodlení

- Nájemné a záloha na úhradu služeb jsou uvedeny ve „výpočtovém listu“ (vzor dle přílohy)
- Výši měsíční zálohy na úhradu ceny služeb určuje pronajímatel podle spotřeby nájemce v minulém zúčtovacím období resp. předpokládané spotřeby a podle jednotkových cen energií a vody.
- Nájemce je povinen uhradit platbu za nájemné a zálohy za služby nejpozději do posledního dne příslušného měsíce.
- Měsíční úhradu za užívání bytu a služeb s ním spojených platí nájemce
 - prostřednictvím SIPA
 - nebo v hotovosti na pokladně Mimoňské komunální a.s. (Mírová 76, Mimoň)
 - nebo převodem na účet města Mimoň, jehož číslo s variabilním symbolem je uvedeno na výpočtovém listu
- Pronajímatel si vyhrazuje právo
 - zálohy za služby v oprávněných případech (např. změna jednotkových cen) jednostranně zvýšit nebo snížit vždy k 1.7. příslušného roku
 - rozšířit počet poskytovaných služeb v případě, že dojde ke zkvalitnění bydlení
 - zvýšit nájemné podle platných právních předpisů a na základě usnesení rady města Mimoň a představenstva Mimoňské komunální a.s.
 - Nezaplatí-li nájemce zálohu na služby nebo vyúčtování služeb do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše je stanovena obecně závazným právním předpisem.
 - Stanovení výše měsíčních záloh na služby je platné a neměnné po dobu minimálně jednoho roku od uzavření nájemní smlouvy. Toto neplatí v případě povinných záloh při nastěhování nebo odstěhování spolubydlících osob.

čl.IV.

Rozúčtování nákladů za služby. Reklamace

- Způsob rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytu se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. (Nový občanský zákoník a zákonem č.67/2013 Sb. (Zákon o službách) a vyhláškou 269/2015 Sb, o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
- Rozúčtováním se rozumí rozdělení nákladů za zúčtovací období a zúčtovací jednotku mezi příjemce služeb (nájemce).

- Rozúčtování je prováděno jednou za rok. Zúčtovacím obdobím je leden až prosinec předcházejícího kalendářního roku.
- Poskytovatel služeb (pronajímatel) seznámí nájemce s rozúčtováním služeb písemnou formou - vyúčtováním (vyúčtování je písemný doklad, na jehož základě se provede vyrovnání přeplatků a nedoplatků) do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období
- [Finanční vyrovnání provede poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě do 31.07. příslušného kalendářního roku.](#)
- Nájemce může podat proti vyúčtování reklamaci nejpozději ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování Pronajímatel je povinen reklamaci vyřídit do 30 dnů od jejího obdržení. V případě uznané reklamace provede opravu rozúčtování a nájemce s tím neprodleně písemně seznámí.
- V případě uznané reklamace nájemců celého domu je splatnost přeplatků a nedoplatků do tří měsíců od ukončení reklamačního období.
- Pokud pronajímatel nevrátí přeplatek nebo nájemce nezaplatí nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit poplatek z prodlení ve výši stanovené pro případ nedodržení termínu splatnosti nájemného.
- V případě, že nájemce má u pronajímatele nezaplacený dluh na nájemném, ponechává si pronajímatel přeplatek do výše skutečného dluhu.
- Pronajímatel je povinen na žádost nájemce prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady.
- Nájemce je povinen oznámit poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro vyúčtování. V případě, že nájemce nesplní oznamovací povinnost je povinen uhradit pokutu 10,- Kč za každý den prodlení.
- Princip výpočtu úhrad za služby, který je podrobně popsán v příbalové informaci, kterou obdrží nájemník společně s vyúčtováním služeb, se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. a vyhláškou č. 269/2015 Sb. (dále jen vyhláška) a jeho princip a základní ustanovení je následující:

Náklady na vytápění v příslušném bytě :

- Náklady na vytápění v rámci zúčtovací jednotky se rozdělí na složku základní ve výši 40% a složku spotřební ve výši 60% celkových nákladů.
- Složka základní se rozdělí mezi příjemce služeb v poměru velikosti jejich započítatelné podlahové plochy bytu k celkové ploše bytů v domě.
- Složka spotřební se rozdělí mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů měřidel pro rozdělování nákladů na vytápění (tzn. podle odečtu dílků poměrových měřičů tepla umístěných na jednotlivých radiátorech tak, že se pro daný byt přepočítá celkový výdaj na dům podle poměru dílků naměřených v bytě k celkovému jejich součtu v domě)
- Poloha jednotlivých místností je zohledňována příslušnými koeficienty dle vyhlášky
- Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalovány zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, v zúčtovací jednotce

hodnotu o 20% nižší a hodnotu o 100% vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období

- Pokud dojde k překročení rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice a to dle vyhlášky, §3, odst.2a-c)
- V případě, že příjemce služeb poškodí zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, hradí náklady spojené s jeho opravou a opětovnou montáží
- Ostatní dle vyhlášky

Náklady na poskytování teplé vody (dále jen TV) jsou rozúčtovány takto:

- a) náklady na teplo spotřebované na ohřev teplé vody se v rámci zúčtovací jednotky rozúčtují** jako součet základní složky, která tvoří 30% celkových nákladů a rozdělí se mezi příjemce služeb na základě podílu podlahové plochy bytu k podlahové ploše celého domu a složky spotřební, která tvoří 70% celkových nákladů a rozdělí se mezi příjemce služeb podle náměru příslušného bytového vodoměru TV tak, že se pro daný byt přepočítá celkový výdaj na dům dle fakturačního vodoměru Energie Holding a.s. podle poměru náměru příslušného bytového vodoměru TV k celkovému součtu náměru bytových vodoměrů v domě, a to způsobem, který je dán vyhláškou MMR č. 269/2015 Sb..
- b) základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0% a spotřební složka 100% nákladů.** Náklad na spotřebovanou vodu použitou k poskytování TV se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u příjemců služeb.
- c) V případě, že příjemce služeb poškodí zařízení pro rozdělování nákladů na teplou vodu, hradí náklady spojené s jeho opravou a opětovnou montáží**

Náklad na studenou vodu (Vodné a Stočné)

- a) se rozdělí mezi příjemce služeb na základě poměru náměru odečtu spotřeby vody v jednotlivém bytě k její celkové spotřebě za dům dle fakturačního vodoměru, kterým je rozúčtován na byt podíl celkového nákladu za dům, který účtuje SČVK a.s.**
- b) Způsob výpočtu a případné dopočty v případech, kde není vodoměr na studenou vodu, je prováděn vyhl.č. 428/2001Sb. v platném znění (120/2011Sb).**
- c) V případě, že příjemce služeb poškodí zařízení pro rozdělování nákladů na studenou vodu, hradí náklady spojené s jeho opravou a opětovnou montáží**

Náklad za úklid společných prostor se rozúčtuje dle počtu osob přihlášených v daném bytě. Do nákladu jsou započítávány platy uklízeček včetně všech zákonných odvodů a náklady na nákup čisticích prostředků používaných na úklid domů

Náklad na domovníka se rozúčtuje rozpočítáním uznatelných nákladů na činnost domovníka rovným dílem na každý byt. Uznatelná část nákladů se stanoví odpočtem výdajů, které nesouvisí s činností domovníka v bytových domech.

Náklad na výtah se rozúčtuje podle podílu počtu osob hlášených v bytě k celkovému počtu osob hlášených v domě, kterým se vyjádří podíl z celkových nákladů. Náklad se nekalkuluje na byty v přízemí. Do těchto nákladů se zahrnuje paušální náklad na běžnou údržbu a opravu výtahu dle plánu oprav a revizí vyplývajících z povinnosti uživatele vyhrazených zařízení, náklady na jednotlivé opravy nad rámec běžné údržby dle jednotlivých vchodů (např. úmyslné poškození výtahů – uražená tlačítka, rozbitá skla dveří a další) a náklady na elektrickou energii nutnou pro provoz výtahu.

Náklad na společné osvětlení se rozúčtuje podle součtu nákladů za elektrickou energii dle stavu elektroměru a nákladů na opravy (podle jednotlivých domovních vchodů), které se na jednotlivý byt rozdělí na základě podílu počtu osob přihlášených v bytě k celkovému počtu osob hlášených v domovním vchodě.

Náklad za komunální odpad se rozúčtuje jako podíl na celkovém výdaji za likvidaci směsného odpadu dle počtu osob přihlášených v bytě k celkovému počtu osob přihlášených v domě nebo domech, kterým je určena jedna nebo soubor nádob na směsný odpad. Netýká se sídliště Plouznice.

Náklad za satelitní příjem televize (kabelová televize) je účtován měsíčním poplatkem dle rozsahu programové nabídky v jednotlivých bytech. Tato služba je rozpočítávána na byt pouze u těch nájemníků, kteří neuzavřeli individuální smlouvu přímo s dodavatelem a je rozúčtována podle počtu kabelových zásuvek.

Náklad na provoz, kontrolu a čištění komínů a kouřovodů se rozúčtuje jako podíl na celkovém nákladu podle počtu využívaných vyústění do komínů.

- Není-li možné na některé služby provést vyúčtování podle těchto pravidel, provede se vyúčtování příslušné služby podle individuálních podmínek s maximální snahou dodržet platnou legislativu. Použití zvláštních podmínek bude uvedeno ve vyúčtování pro jednotlivé uživatele.

čl.V.

Práva a povinnosti nájemce

- Nájemce je povinen
 - užívat byt, včetně jeho příslušenství a společné prostory a zařízení domu řádně podle jejich určení
 - při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě nebylo vytvořeno prostředí omezující nebo znemožňující ostatním uživatelům domu výkon jejich práv
 - pronajímatel doporučuje nájemci uzavřít do 3 měsíců od přidělení bytu pojištění odpovědnosti za škody
 - písemně nahlásit všechny změny rozhodné pro stanovení výše nájemného a rozsah poskytovaných služeb do 30 dnů ode dne jejich vzniku. Nájemce bere na vědomí, že nesplnění této povinnosti je hrubým porušením jeho povinností se všemi právními následky.

- oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav v bytě a umožnit jejich provedení, jakož i provedení jiných nezbytných oprav. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této jeho povinnosti vznikla.
- zajišťovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu bytu v rozsahu podle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu – podrobně v čl. VI, této směrnice.
- odstranit závady a poškození v bytě způsobené jím samotným či osobami, které jsou v bytě spolu s ním nahlášený. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu.
- umožnit pronajímateli výkon práva kontroly řádného užívání bytu a po předchozí výzvě umožnit instalaci a údržbu technických zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, stejně jako odpočet naměřených hodnot.
- zajistit pronajímateli přístup i k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Jakýkoliv mechanický zásah nájemce do těchto technických zařízení je hrubým porušením povinností nájemce.
- Nezajistí - li nájemce včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo - po předchozím písemném upozornění nájemce- provést opravy sám a požadovat za ně v plné výši náhradu.
- Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přenechat pronajatý byt jiné osobě do podnájmu, ani zcizovat nebo pronajímat třetím osobám vybavení bytu, které je ve vlastnictví pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení je hrubým porušením povinností nájemce.
- Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil takový počet osob, který je přiměřený jeho velikosti. Pronajímatel si vyhraduje právo vyslovení souhlasu s přijetím další osoby do bytu, nejedná-li se o osobu blízkou nebo o další případy hodné zvláštního zřetele.
- Pronajímatel nevydá souhlas s přijetím další osoby do bytu, pokud tato je dlužníkem města Mimoň nebo Mimoňské komunální a.s. Přijetí takové osoby do bytu je hrubým porušením nájemní smlouvy
- Využití příjmu televizního signálu ze zařízení ve vlastnictví pronajímatele je podmíněno uzavřením vlastní odběratelské smlouvy nájemce s provozovatelem kabelové televize. V případě zájmu nájemce o zřízení jiného televizního příjmu je k technickému řešení umístění potřebného zařízení na stavební části domu třeba písemného souhlasu pronajímatele.
- Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.

čl.VI.

Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Drobné opravy a údržba bytu je podrobně vymezena v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

- Za drobné opravy se považují zejména 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) výměnu 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 požárů indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů a teplé a studené vody a další dle Nařízení 308/2015 Sb.
- g) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.
- h) U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění
- i) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.
- 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 předchozích odstavcích, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne 1.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu související 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. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v předchozích odstavcích částku 100,- Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
 - Pokud nájemník financuje drobné opravy v bytě, je nutné, aby předkládal potvrzení o zaplacení drobných oprav. Po vyčerpání limitu hradí drobné opravy pronajímatel. Pokud nájemník nepředloží doklad o drobné opravě do jednoho měsíce od provedení, nebude zařazen do souhrnu nákladů na daný byt a nebude započítán do stanoveného limitu.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádějí obvykle při užívání bytu. Jsou jimi zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým

rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zřízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených odrážce g) tohoto článku a další dle nařízení 308/2015 Sb..

Čl. VII.

Stavební úpravy v bytě

- Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy jen po předchozím souhlasu pronajímatele a projednání se stavebním úřadem a po uzavření písemné dohody o úpravě bytu a o finančním vypořádání nákladů spojených s úpravami bytu.
- Nájemce je povinen předložit pronajímateli písemnou žádost s návrhem úprav v bytě, které by chtěl realizovat. Součástí návrhu je časový harmonogram, předpokládaný rozpočet, případně projektová dokumentace úprav.
- Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad, nájemce nesmí provádět jakékoliv stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě či nebytových prostorách. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy a pronajímatel je oprávněn požadovat, aby nájemce provedené změny bez odkladu odstranil.
- Pro případ vyslovení souhlasu s úpravami se nájemce zavazuje zajistit provedení prací v souladu s příslušnými právními předpisy, zejm. zák. č. 183/2006 Sb.
- V případě souhlasu pronajímatele s úpravami bytu je nájemce povinen provést úpravy tak, aby nerušil ostatní nájemce v domě. Po skončení úprav je nájemce povinen předložit pronajímateli konečný rozpočet včetně doložených daňových dokladů a kolaudační rozhodnutí, pokud toto je třeba.
- Po provedení úprav je nájemce povinen umožnit pronajímateli kontrolu jejich provedení a předložit fotografickou dokumentaci původního a aktuálního stavu.

Čl. VIII

Závěrečná ujednání

- Věci neupravené těmito zásadami se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č.89/2012 Sb., zákon občanský zákoník, zákonem č.67/2013 Sb., zákon o službách, vyhláškou č.269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a Nařízením vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- Účinnost této směrnice je dnem 1.1. 2016.
- Směrnice byla schválena Radou města Mimoň dne 07. 12. 2015 pod č.R15/975. Tato směrnice ruší Směrnici č. 3/2014 schválenou usnesením Rady města Mimoň R14/76 ze dne 10. 2. 2014 ve znění Dodatku č.1 schváleného usnesením Rady města Mimoň R15/453 ze dne 15.6.2015.

František Kaiser
Starosta města Mimoň