

Pravidla pro výměny, opravu a údržbu zařizovacích předmětů v bytech ve správě městské části Praha 21

ČI. 1

Úvodní ustanovení

- 1) Městská část Praha 21, se sídlem Staroklánovická 260, 190 16 Praha 9 - Újezd nad Lesy, IČ 00240923 (dále jen „pronajímatel“), je v souladu s § 19 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, oprávněna pronajímat nemovitosti, jež jí byly svěřeny do správy, tedy i uzavírat nájemní smlouvy k bytu ve smyslu § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).
- 2) Zařizovacími předměty v bytě se rozumí vnitřní vybavení bytu, které není považováno za součást bytu, je ve vlastnictví pronajímatele a pronajímatel jej předává nájemci do užívání spolu s bytem (dále jen „zařizovací předměty“).
- 3) Žádným předpisem není stanovena povinnost pronajímatele vybavit byt zařizovacími předměty (např. vestavěným nábytkem, kuchyňskou linkou apod.). Je na uvážení pronajímatele, zda těmito zařizovacími předměty byt vybaví.
- 4) Specifikace zařizovacích předmětů, které se v bytě nacházejí, včetně stanovení nájemného za tyto zařizovací předměty, vyplývá vždy z nájemní smlouvy a jejích příloh.
- 5) Tato pravidla (dále jen „pravidla“) upravují zejména podmínky pro výměny zařizovacích předmětů (s určením orientačního časového intervalu pro jejich výměnu), a dále podmínky pro úhradu nákladů na opravy a údržovací práce na zařizovacích předmětech v bytech ve správě pronajímatele.

ČI. 2

Specifikace zařizovacích předmětů a podmínky pro jejich výměnu

- 1) Pronajímatel provádí na svůj náklad po uplynutí orientační minimální doby životnosti uvedené v těchto pravidlech výměnu zařizovacích předmětů.
- 2) Nájemci bytu nevzniká nárok na výměnu zařizovacího předmětu automaticky, přestože již uplynula minimální doba životnosti. Zařizovací předměty budou pronajímatelem vyměněny pouze za splnění těchto podmínek:
 - a) stav zařizovacího předmětu brání řádnému užívání bytu,
 - b) oprava zařizovacího předmětu není možná nebo účelná,
 - c) výměnu zařizovacího předmětu doporučí technik určený pronajímatelem po provedené kontrole zařizovacího předmětu na místě samém nebo bude výměna doporučena odborným servisním technikem vyhrazených technických zařízení (např. u plynových a elektrických spotřebičů) určeným pronajímatelem,
 - d) zařizovací předmět nebyl zničen nebo poškozen nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil přístup do bytu.

- 3) K nájemnému za pronájem bytu bude připočteno maximální měsíční nájemné za zařizovací předměty, jejichž životnost dosud neuplynula, které se určí jako jedna dvanáctina částky vypočtené z ročního procentuálního opotřebení z pořizovacích nákladů příslušného zařizovacího předmětu.
- 4) Minimální doba životnosti zařizovacích předmětů, je stanovena v následující tabulce, ve které je rovněž stanoveno měsíční nájemné (dále také jen „udržovací poplatek“) za pronájem zařizovacích předmětů po uplynutí jejich životnosti nebo v případech, kdy není známá pořizovací cena a datum jejich pořízení.

zařizovací předmět	Minimální doba životnosti* v letech	Udržovací poplatek** v Kč
Sporák, vařič	10	10
Kuchyňská linka	20	10
Vestavěná skříň	20	10
Elektrický nebo plynový ohřívač vody	10	10
Plynové topidlo	10	10
Elektrický nebo plynový kotel	10	10
Poměrová měřidla	x	5

* Životnost neznamená funkčnost!

** Po uplynutí životnosti nebo v případech, kdy není známá pořizovací cena a datum jejich pořízení, stanoví se měsíční nájemné v uvedené výši.

- 5) V případě, že se jedná o zařizovací předmět, který není uveden v tabulce v předchozím odstavci těchto pravidel, stanoví dobu životnosti v jednotlivých případech pronajímatel s přihlédnutím k doporučení technika určeného pronajímatelem či s přihlédnutím k životnosti stanovené výrobcem. Nájemné je také možné stanovit dohodou mezi pronajímatelem s nájemcem.
- 6) Výměny zařizovacích předmětů hradí pronajímatel v obvyklých cenách a s ohledem na zachování původního standardu zařizovacího předmětu.
- 7) V případě, že nájemce bude chtít vyměnit zařizovací předmět před uplynutím doby jeho životnosti, popř. bude požadovat namísto nového standardního zařizovacího předmětu jiný stejného určení, jehož pořizovací cena přesahuje cenu obvyklou nebo který neodpovídá původnímu standardu bytu, je povinen tuto skutečnost předem oznámit pronajímateli. Pronajímatel rozhodne, zda provedení takovéto výměny povolí a zároveň může stanovit podmínky k provedení takovéto výměny, včetně podmínek pro finanční úhradu ceny zařizovacího předmětu nájemcem.
- 8) Nájemce plně odpovídá za provoz a údržbu zařizovacích předmětů a je povinen zajistit potřebné a pravidelné servisní prohlídky a revize zařizovacích předmětů, které mohou v důsledku svého špatného technického stavu způsobit škody na životech, zdraví či majetku.
- 9) Co se týče údržby a oprav zařizovacích předmětů, použijí se přiměřeně ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, případně právní předpis toto nařízení nahrazující.

ČI. 3

Závěrečná ustanovení

- 1) Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklad nájemce pronajímatel (§ 2267 občanského zákoníku).
- 2) Veškeré práce zajišťované pronajímatelem budou účtovány nájemci ve složení materiál, montáž a režijní náklady.
- 3) O oprávněnosti úhrad oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů v bytech, které nejsou obsaženy v těchto pravidlech, rozhoduje pronajímatel.
- 4) Nájemce je povinen zpřístupnit byt za účelem provedení odečtů měřidel, nebo případné kontroly, že byt užívá řádným způsobem a je povinen pronajímateli nebo jím pověřené osobě umožnit provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, která jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

ČI. 4

Účinnost

Tato pravidla byla schválena usnesením Rady městské části Praha 21 č. RMČ72/1073/21 ze dne 15. 6. 2021 a nabývají účinnosti dnem 15. 6. 2021.