

OPATŘENÍ OBCE č. 2 /2019

pro pronajímání prostor sloužících k podnikání a jiných prostor ve vlastnictví města
Město Albrechtice

Toto „Opatření obce“ určuje základní uspořádání nájemních vztahů mezi městem Město Albrechtice, jako pronajímatelem a nájemci prostor ve vlastnictví města Město Albrechtice.

Odchyly od tohoto opatření schvaluje Rada města Město Albrechtice.

čl. 1

Stanovení hranic pásem

I. pásmo - centrum města – Nám. ČSA

II. pásmo – ostatní části města

čl. 2

Stanovení výše nájemného

1. Výše nájemného se stanoví dle umístění prostoru a jeho účelu užívání.

max. sazba/Kč/m²/měsíc (sazba je uvedena bez DPH)

Skupina	Pásmo I.	Pásmo II.
A	57	25
B	90	60

Rozlišení skupin: /dle účelu užívání/

Skupina A: prostory určené k podnikání - obchody, restaurace, lékárny, zdravotnické a hygienické zařízení, skladové, výrobní, dílenské prostory a prostory podobných užitných vlastností, služby (kadeřnictví, krejčovství, holičství, opravy apod.)

Skupina B: kanceláře, banky, směnárny, pojišťovny

V obou pásmech se jednotlivé místnosti zařadí do skupin podle účelu užívání dle tabulky v čl. 2 tohoto Opatření obce.

čl. 3

Nájemné za vybavení prostoru a technologická zařízení pronajatá s prostorem se stanoví individuálně /dohodou/.

čl. 4

Nájem je stanoven na dobu neurčitou. Výjimku schvaluje Rada města Město Albrechtice

čl. 5

Investice nájemce do budovy s užívaným prostorem

Investice do vnitřního vybavení či interiéru pronajatého prostoru, které souvisí s jeho podnikatelským záměrem, provádí vždy nájemce na své náklady.
Pronajímatel předává nájemci prostor v provozuschopném stavu, s funkčním zařízením, které je zaznačeno v pasportu, včetně platných zpráv z revizí vybraných technických zařízení.
Tyto informace budou uvedeny ve veřejné nabídce.

čl. 6

Uzavírání smluv

Nájemní smlouvy se uzavírají po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem.

čl. 7

Způsob obsazování NP

- 1/ RM schválí záměr pronajmout prostor a zpravidla stanoví závazný účel užívání, případě určí sortiment prodeje.
- 2/ Následuje veřejná nabídka.
- 3/ RM posoudí jednotlivé záměry užívání a zvolí způsob výběru nájemce:
 - a) přímo určí nájemce prostoru,
 - b) rozhodne o řízení obálkovou metodou mezi všemi nebo vybranými účastníky, z nichž vzejde vítěz a schválí výsledky výběrového řízení obálkovou metodou.
- 4) Nájemné navržené v řízení obálkovou metodou je platné po celou dobu trvání nájemního vztahu a nebude nižší než je aktuální sazba stanovená v platném Opatření obce pro pronajímání prostor ve vlastnictví Města Město Albrechtice.

čl. 8

Ostatní ujednání

1. Pravidla pro poskytování a rozúčtování nákladů spojených s užíváním prostor stanoví Příloha č. 1.
2. Popis drobných oprav a běžné údržby v prostorách včetně rozdělení povinností za jejich úhrady stanoví Příloha č. 2.


Čl. 9

Účinnost

Opatření obce č. 2/2019 bylo schváleno Radou Města město Albrechtice dne 5. 6. 2019 usnesením č.19/415R/82a.. a nabývá účinnosti dnem schválení.



Libor Švec
místostarosta



Ing. Jana Murová
starostka

Příloha č. 1

Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů, prostorů sloužících k podnikání a jiných prostorů

I. Předmět úpravy

Pravidla stanoví postup města Město Albrechtice při poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů, prostorů sloužících k podnikání a jiných prostorů v domech, které jsou ve vlastnictví města Město Albrechtice.

Pravidla jsou vydávána v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákonem č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník.

II. Základní pojmy

1. Plněním se obecně rozumí dodávka tepla, teplé vody, studené vody a ostatních služeb, mezi které patří úklid a osvětlení společných prostor v domě, užívání výtahů, služba domovníka, náklady spojené s provozem společné televizní antény, čištění komínů, plateb poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, apod.
2. Zúčtovací jednotkou je jednotlivý byt, společný prostor domu, prostor určený k podnikání nebo jiný prostor užívaný na základě nájemní smlouvy.

III. Určující ustanovení

1. Zúčtovacím obdobím je období kalendářního roku, tj. od 1.1. do 31.12., během kterého Jsou poskytovány služby spojené s užíváním bytu, prostoru určeného k podnikání nebo jiného prostoru.
2. Zálohy na plnění dle bodu II. 1. se platí nejpozději do posledního dne daného měsíce v případě bytů, v ostatních případech do pátého dne měsíce následujícího po ukončení příslušného platebního období, pokud není dohodnuto jinak.
3. Způsob rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele za zúčtovací období stanoví vyhláška č. 372/2001 Sb., v platném znění.
4. Náklady za stočné a vodné (dále jen SV) za zúčtovací jednotky s instalovanými podružnými vodoměry budou rozúčtovány v poměru hodnot odečtených na poměrových vodoměrech instalovaných v jednotkách.
V zúčtovacích jednotkách, kde nejsou osazeny podružné vodoměry, budou rozúčtovány náklady na SV podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování nebo účelu užívání prostoru.
5. Náklady na osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, pokud je sjednán, službu domovníka, popřípadě další služby se rozúčtují podle počtu osob užívajících zúčtovací jednotku, pokud není dohodnuto jinak.
6. Náklady na provoz a čištění komínů se rozúčtují podle počtu využívaných zaústění do komínů zúčtovací jednotky.
7. Případné náklady za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů zúčtovací jednotky se účtují podle podmínek sjednaných ve smlouvě o poskytování služeb.

Příloha č. 2

Pravidla pro stanovení finanční účasti nájemníků na údržbě a opravách předmětu nájmu

I. Předmět úpravy

Pravidla stanoví postup města Město Albrechtice a nájemce po dobu trvání nájmu při opravách a údržbě bytů, prostorů sloužících k podnikání a jiných prostorů v domech, které jsou ve vlastnictví města Město Albrechtice.

II. Základní pojmy

1) Za drobné opravy bytu, prostoru sloužícímu podnikání a jiného prostoru včetně jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jeho součástí a je ve vlastnictví pronajímatele se 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 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.

2) 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, pečicích 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 a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

3) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 2).

4) 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 odstavci 2), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč. Provádí-li se na těžce 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

5) Za běžnou údržbu bytu, prostoru sloužícímu podnikání a jiného prostoru včetně jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jeho součástí a je ve vlastnictví pronajímatele se považuje jeho udržování a čištění, které se provádějí obvykle při jeho delším užívání.

Udržování a čištění se týká zejména 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, kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích

termostatů etážového topení, radiátorů a rozvodů ústředního vytápění, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, malování a vnitřní nátěry.

Běžnou údržbu bytu, prostoru sloužícímu podnikání a jiného prostoru včetně jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jeho součástí a je ve vlastnictví pronajímatele hradí nájemce.

III. Určující ustanovení

1. Kamna pokojová na tuhá paliva

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- výměny plátu, ploten, vík ploten
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popříp. roštového lože či rukojeti roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště
- opravy a výměny dvířek, držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměny a doplňování šroubků, nýtů apod. na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámu
- opravy a výměny popelníků
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátorů tahu
- vymazání spár
- čištění spotřebičů
- výměny kruhových plotýnek
- výměny slídy
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny kamen včetně dopojení na kouřovod

2. Sporáky elektrické

Drobné opravy, které hradí nájemce

- opravy a výměny plotýnek
- opravy dvířek u pečící trouby, výměny dna trouby
- výměny pantů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny vařidlové desky
- výměny držáků horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtků a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- opravy pečící trouby
- čištění spotřebičů
- výměny přívodního kabelu

- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- Větší opravy, které hradí pronajímatel
- výměny pečící trouby
 - výměny sporáku včetně dopojení

3. Sporáky plynové a kombinované

Drobné opravy, které hradí nájemce

- mazání kohoutů
 - výměny kohoutů
 - opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynů
 - výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) vč. výměn tělesa trysky troubového hořáku
 - výměny regulátoru tlaku plynu
 - opravy a výměny hořáků
 - výměny grilovacích spirál
 - čištění spotřebičů
 - výměny mřížek
 - výměny knoflíků
 - výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
 - výměny termopojistky
 - výměny termostatů trouby
 - výměny pantů, dvířek pečící trouby
 - výměny lišt
 - výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů, příchytěk, redukci,
 - čištění spotřebičů
 - výměny ostatních drobných součástí
 - opravy pečící trouby
 - výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
 - výměny přívodu plynu
- Větší opravy, které hradí pronajímatel:
- výměny pečící trouby
 - výměny topných tyčí
 - výměna sporáku včetně dopojení

4. Elektrické vařiče

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vařičů
- výměny termostatů
- výměny signálního světla
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- výměny přívodního kabelu nebo hadice
- čištění spotřebičů

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny obou plotýnek nebo obou hořáků
- výměna vařiče

5. Plynové průtokové ohřivače KARMY

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- čištění spotřebičů a kouřovodů
- výměny termočlánků
- výměny rour a kolen na odvod spalin (kouřovodů)
- výměny těsnění
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny tlakového pera, ventilů
- výměny páky
- opravy plynových a vodních dílů
- promazání
- výměny termopojistky
- opravy a výměny regulačního zařízení hořáku
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtků a dalších drobných součástí

Větší opravy, které hradí pronajímatel :

- výměny výměníků
 - výměny plynových a vodních dílů
 - výměny hořáků
 - výměny pláště karmy
 - výměna ohřivače
- ## 6. Elektrické průtokové ohřivače a boilery

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- výměny přívodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikropínače, držáku
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny ventilů
- čištění provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu a termopojistky
- výměny příruby
- opravy a výměny stykače na noční proud

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny vrchního krytu
- výměny kompletního výměníku
- výměny tlakové nádoby
- výměny topného tělesa

7. Plynová topidla

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- čištění
- opravy a výměny termočlánků

- výměny přívodu zapalováčku
 - výměny hořáku zapalováčku
 - výměny trysek
 - výměny průhledového skla a jeho těsnění
 - výměny příruby
 - výměny knoflíků
 - výměny termopojistek
 - opravy a výměny termostatů
 - výměny regulátoru tlaku plynu
 - výměny přívodu vzduchu
 - výměny odtahu spalin
 - opravy a výměny hořáků
 - opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
 - výměny horního a předního krytu
 - výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtků a dalších drobných součástí
 - pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům
- Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny výměníků
- výměny plynových ventilů
- výměny kombinace
- výměny piezozapalovače
- výměny termoregulátoru

8. Plynové kotle etážového topení

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- čištění spotřebiče a kouřovodů
- výměny membrán, těsnění
- opravy termopojistky
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
- dotlakování expanzních nádrží (tlakových)
- výměny napouštěcích ventilů
- výměny regulačních ventilů
- výměny termopojistek a pojistek vody
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtků a dalších drobných součástí

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny čerpadla
- výměny ohřívacího tělesa
- výměny hořáku
- výměny tlakových expanzních nádrží
- výměny el. panelů
- výměny výměníků užitkové vody
- výměny termostatů
- výměny trojcestného ventilu

9. Kotel etážového topení na tuhá paliva

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých
- přírub

- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtků a dalších drobných součástí
- výměny přírub
- opravy a výměny odzdušňovacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- opravy dvířek
- výměny roštu
- výměny kouřových rour a jejich čištění
- utmelení kotle kolem dvířek a pláště
- vyčištění kotle od sazí a popele
- seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles

10. Infrazářiče

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny celého topného tělesa

Nájemce hradí ostatní opravy a výměny jako např.

- výměny přívodní šňůry
- opravy a výměny termostatu
- opravy topných spirál

11. Elektrická akumulční kamna

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostatů
- výměny pojistného a prostorového termostatu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny celého topného tělesa

12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- drobné opravy příčlív, dvířek, příp. výměny skel atd.
- výměny úchytek, kování, klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů (podle § 6)
- opravy ochranného rámu u dřezu
- nástřiky dřezu
- výměny dřezu u kuchyňské linky
- výměny pracovní desky (stolu) u kuchyňské linky
- výměny dveří nebo celých křídél u kuchyňské linky

13. Elektrická zařízení a STA

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny vypínačů, pojistek a jističů všeho druhu
- oprava a výměna zásuvek, anténních zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu, transformátoru, zvonku, baterií a jiných drobných součástí elektrorozvodů patřící jednotce
- oprava a výměna osvětlovacích těles, popřípadě jednotlivých součástí
- oprava a výměna domácího telefonu, popřípadě jednotlivých součástí

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměna rozvaděče jednotky
- výměna rozvodů jednotlivých okruhů elektrorozvodů
- výměna rozvodů STA až po anténní zásuvku

14. Okna, dveře, kování, zámky, podlahy

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- tmelení a zasklívání oken
- oprava a výměna vnitřních parapetů
- oprava a výměna dělicích příčlů a lišt všeho druhu
- oprava a výměna spojovacích komponentů, klik, oliv, štítku, tlačítka, skla, nárazníku, mezdveřních spojů, rolet, západek, závěsu, kolejniček, kladek, ventilací, řetízku, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů, pantů, jednotlivých částí celoobvodového kování
- oprava a výměna prahu, podlahových lišt
- opravy a výměny vrchních části podlah
- vnitřní nátěry oken a dveří
- povrchové údržby podlah (broušení, lakování, atd.)

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměna celoobvodového kování
- výměna nosných částí podlah
- výměna podlahových záklopů

15. Sanitární zařízení

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku
- opravy a výměny dvířek u obezdění vany
- všechny opravy van a umyvadel vč. nástřiku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
- oprava a výměna sifonu
- oprava baterie
- výměna ramínka baterie
- výměna sprchovací hadice
- výměna sprchovací růžice
- opravy odpadního a přepadního potrubí až po stoupačku
- opravy baterie, sprchy
- výměny těsnění, řetízku, zátek ke všem předmětům
- opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny veškerých kuželek, 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
- čištění kanalizačních a vodovodních rozvodů až po stoupačky
- podpurná madla, sedátka do sprchových koutů

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny klozetové nádrže
- výměny mušle
- výměny klozetové mísy
- výměna vany, umyvadla,

V případě vybavení bytu záchodem COMBI, jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty, jejich případnou opravu hradí nájemce, ale výměnu pronajímatel.

V případě vybavení bytu dálkovým (ústředním) vytápěním nehradí nájemce ani výměnu regulačního ventilu či termostatické hlavice, za předpokladu, že mu pronajímatel neprokáže poškození vlivem neodborného či nešetrného zacházení.

Provádění pravidelných revizí rozvodů a zařizovacích předmětů v jednotkách je povinností nájemce, jedná se především o elektrické a plynové rozvody a spotřebiče, které jsou součástí jednotky.

Provádění deratizace, desinfekce a desinsekce v celém domě včetně společných prostor i bytů hradí pronajímatel, ale jen v případě, že zdroj nečistoty nebo hmyzu není v jednotce.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení, které nejsou uvedeny, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 500,- Kč, přičemž náklady za dopravu se do celkových nákladů za opravu nezapočítávají.

