Statutární město Ostrava
Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
rada městského obvodu

Pravidla

PRA 2025 – 01

Pravidla pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů a rozúčtování služeb v bytech a nebytových prostorech ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Účinnost: 1. 1. 2026

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

Vydala:
Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
Usnesením č. 3313/RMOb2226/68/25
dne 15. 12. 2025
s účinností od 1. ledna 2026
za vydavatele Ing. David Witosz, místostarosta _____

Pravidla nahrazují:
PRA 2024 – 01 Pravidla pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů a pro rozúčtování služeb v bytech a nebytových prostorách ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Věcná příslušnost:
Odbor správy domovního fondu

Zpracovatel:
Bc. Martin Cyž, vedoucí oboru správy domovního fondu_____

Závazné pro:
- zaměstnance zařazené do Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
- nájemníky bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, kteří závaznost těchto pravidel stvrdili ve své nájemní smlouvě, dodatku nájemní smlouvy nebo jiné dohodě

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

Obsah

Článek I. - Úvodní ustanovení 4
Článek II. - Pravidla pro hrazení drobných oprav bytů, nebytových prostorů a nákladů spojených s jejich běžnou údržbou 4
Článek III - Pravidla provádění stavebních úprav nebo jiných změn v bytech a nebytových prostorech nájemcem (změny na věci) 5
Článek IV. – Pravidla pro hrazení výměny zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků v bytech nebo nebytových prostorech 6
Článek V. – Informační povinnost nájemců 8
Článek VI. – Pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byt 8
Článek VII. – Závěrečná ustanovení 10

Vymezení pojmů

úřad	Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
pronajímatel	městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
správce (technik)	subjekt vykonávající správu bytů a nebytových prostorů
nájemce	nájemce bytu nebo nebytového prostoru
služby	poskytovaná plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě
byt	místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení
nebytový prostor	zde jsou souhrnně zahrnuty pojmy: **prostor sloužící podnikání -** prostor nebo místnost, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen **nebytový prostor -** prostor nebo místnost, jehož účelem není ani bydlení ani provozování podnikatelské činnosti
pravidla	pravidla pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů a rozúčtování služeb v bytech a nebytových prostorech ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Článek I. - Úvodní ustanovení

Tato pravidla upravují podmínky:

- pro provádění a úhradu drobných oprav a nákladů, spojených s běžnou údržbou bytu a nebytových prostor,
- provádění stavebních úprav nebo jiných změn v bytech a nebytových prostorech nájemcem,
- výměn a úhrad zařizovacích předmětů,
- pro rozúčtování služeb,

v bytech a nebytových prostorech ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

Je-li tak sjednáno v nájemní smlouvě, jsou tato pravidla její nedílnou součástí. Vzhledem k tomu, že má městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz historicky sjednány nájemní vztahy, ve kterých toto ujednání chybí, bude v těchto případech vždy při výměně zařizovacích předmětů uzavírána Dohoda o přijetí pravidel. Odboru správy domovního fondu Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz se tímto svěřuje rozhodování o uzavírání Dohody o přijetí pravidel. Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz zmocňuje vedoucího odboru správy domovního fondu k podpisu Dohod o přijetí pravidel.

Článek II. - Pravidla pro hrazení drobných oprav bytů, nebytových prostor a nákladů spojených s jejich běžnou údržbou

1. Drobné opravy bytů a náklady spojené s jejich běžnou údržbou jsou pro tato pravidla definovány nařízením vlády č. 308/2015 Sb. (ve znění pozdějších předpisů), které vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu, přičemž uvedené nařízení vlády je aplikováno rovněž na nebytové prostory (nebytovými prostory se pro účely těchto pravidel rovněž rozumí prostory sloužící podnikání), v případě, že se tak pronajímatel s nájemcem dohodne.

2. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytů a nebytových prostor, včetně výměny napájecího zdroje pro hlásiče požáru, detektoru oxidu uhelnatého a jiných podobných zařízení, hradí nájemce (neplatí pro nájemce, kteří uzavřeli poprvé nájemní smlouvu na konkrétní byt nebo nebytový prostor po dobu prvních šesti měsíců a jen v případě, že zařízení či zařizovací předměty prokazatelně nebyly nájemcem zničeny), nedohodne-li se jinak.

3. Povinností nájemníka je mimo jiné provádět pravidelnou (roční) údržbu - servisní prohlídku a čištění klimatizace, pronajatých plynových kotlů a spotřebičů, včetně analýzy spalin (vyjma plynových sporáků) umístěných v pronajatých objektech, která zajistí jejich efektivní a bezpečný provoz. Kopii protokolu o provedení kontroly a čištění plynových spotřebičů (tj. plynových kotlů, lokálních topidel, ohřívačů vody, atd…) je nájemce povinen dodat pronajímateli (odbor správy domovního fondu na adrese Tyršova 1761/14, Ostrava). Při poruše klimatizace a plynového spotřebiče bude pronajímatel požadovat dodání tohoto protokolu.

Článek III. - Pravidla provádění stavebních úprav nebo jiných změn v bytech a nebytových prostorech nájemcem (změny na věci)

1. Hodlá-li nájemce bytu nebo nebytových prostor provést na vlastní náklady stavební úpravy nebo jiné změny, musí požádat pronajímatele o vydání souhlasu před započetím jejich provádění.

   Na základě tohoto požadavku bude po rozhodnutí o udělení souhlasu mezi nájemcem a pronajímatelem uzavřena smlouva „Souhlas se změnou na věci, Smlouva o úhradě nákladů se změnou na věci“, dle vzoru schváleného radou městského obvodu, která bude obsahovat:
   - podmínky vydání souhlasu,
   - specifikaci stavebních úpravy a jiných navrhovaných změn,
   - termíny dokončení stavebních prací a změn,
   - závazek úhrady nákladů ze strany nájemce.

   Rozhodování o uzavírání „Smluv o udělení souhlasu pronajímatele se změnou na věci a o úhradě nákladů spojených se změnou na věci“ (ve znění aktuální vzorové smlouvy schválené usnesením rady městského obvodu), a to v případech, kdy není požadována finanční účast pronajímatele na úhradě nákladů spojených se změnou na věci, je svěřeno Úřadu městského obvodu, odboru správy domovního fondu.

   Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz zmocňuje vedoucího odboru správy domovního fondu k podpisu Smluv o udělení souhlasu pronajímatele se změnou na věci a o úhradě nákladů spojených se změnou na věci dle tohoto ustanovení.

   Provedl-li nájemce změny bytu, nebytového prostoru či společných částí domu bez předchozího souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení jeho povinností opravňující pronajímatele nájem vypovědět. Nájemce bude povinen všechny jím provedené změny odstranit.
   Na společných částech domu je zakázán zejména zásah do oken, okenních rámů a fasády (např. montáž antén, teploměrů apod.)

2. Hodlá-li nájemce bytu nebo nebytových prostor provést stavební úpravy nebo jiné změny a požaduje-li po pronajímateli, aby se spolupodílel na nákladech (tzv. finanční spoluúčast pronajímatele) nebo požaduje jiné úpravy vzorové smlouvy uvedené v předchozím odstavci, bude jeho žádost předložena radě městského obvodu, která stanoví podmínky vydání souhlasu a finanční spoluúčasti.

3. Hodlá-li nájemce bytu nebo nebytového prostoru vyměnit fungující zařizovací předmět v době, ve které není ukončena jeho stanovená životnost a jehož pořizovací hodnota není splacena, je povinen uhradit zůstatkovou hodnotu zařizovacího předmětu, pokud ji lze vyčíslit.

4. Požádá-li nájemce o vydání souhlasného stanoviska s instalací bezpečnostních prvků v rámci preventivních projektů městské policie, je rozhodnutí o vydání souhlasu svěřeno Úřadu městského obvodu, odboru správy domovního fondu. K podpisu souhlasu zmocňuje Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz vedoucího odboru správy domovního fondu.

Článek IV. – Pravidla pro hrazení výměny zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků v bytech nebo nebytových prostorech

1. Zařizovací předměty a konstrukční prvky budou pronajímatelem vyměněny pouze za splnění těchto podmínek:
   a) stav zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku brání řádnému užívání bytu nebo nebytového prostoru,
   b) oprava zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku není možná nebo účelná,
   c) výměnu zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku doporučí správce (technik) po provedené kontrole zařizovacího předmětu na místě samém, popř. bude výměna doporučena odborným servisním technikem vyhrazených technických zařízení (např. u plynových a elektrických spotřebičů),
   d) zařizovací předmět nebo konstrukční prvek nebyl zničen nebo poškozen nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil přístup do bytu nebo nebytového prostoru.

2. K nájemnému za pronájem bytu nebo nebytového prostoru bude připočteno maximální měsíční nájemné za vybavení bytu nebo nebytového prostoru, jehož životnost dosud neuplynula, které se určí jako jedna dvanáctina částky vypočtené z ročního procentuálního opotřebení z pořizovacích nákladů. Po uplynutí doby životnosti bude připočteno nájemné za užívání ve stanovené výši.

   Minimální doba životnosti zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků, je stanovena v následující tabulce, ve které je rovněž stanoveno měsíční nájemné za užívání a pronájem zařizovacích předmětů po uplynutí živostnosti nebo v případech, kdy není známá pořizovací cena a datum jejich pořízení:

Zařizovací předmět/konstrukční prvek	**Minimální doba životnosti***		**Roční opotřebení**	**Nájemné za užívání**
	(v letech)	**(v měsících)**	**(v %)**	**(v Kč)**
elektrický vařič (jedno i dvouplotýnkový)	2	24	50	5,-
varná deska – plynová, elektrická (indukční a sklokeramická)	5	60	20	10,-
kulový plynový uzávěr	20	-	-	-
plynové hadice	5	60	20	-
detektory, vč. baterie „Projekt vybavení obecních bytů hlásiči požárů a detektorů CO“	10	120	10	5,-
detektory, vč. baterie v bytě po opravách	2	24	50	5,-

měřící a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu (ITN)	5	60	20	5,-
protipožární dveře	20	-	-	-
interiérové dveře	10	-	-	-
ocelová zárubeň	20	-	-	-
obložková zárubeň	10	-	-	-
pracovní deska	5	60	20	5,-
kuchyňská linka	5	60	20	10,-
odsávač par (digestoř)	5	60	20	5,-
elektrický topný žebřík	5	60	20	10,-
prostorový termostat	5	60	20	5,-
TRV (termoregulační ventil)	5	-	-	-
TRH (termoregulační hlavice)	5	-	-	-
vodovodní baterie (všechny typy)	5	-	-	-
domovní telefon	5	-	-	-
plynový a elektrický ohřívač vody	10	120	10	10,-
plynový a elektrický kotel	10	120	10	10,-
oběhové čerpadlo	10	120	10	10,-
čerpadlo kondenzátu	5	60	10	5,-
plynový, elektrický nebo kombinovaný sporák, včetně vestavěné trouby	10	120	10	10,-
plynová a elektrická topidla	10	120	10	10,-
kamna na pevná paliva	10	120	10	10,-
vestavěná skříň, spíž, kryt kotle	10	120	10	10,-
pračka, sušička, myčka, lednička, mikrovlnná trouba, klimatizace	5	60	20	10,-
umyvadlo	10	-	-	-
WC kombi i závěsný	10	-	-	-
splachovač	10	-	-	-
poštovní schránka, vč. zámku	15	-	-	-
vana	15	-	-	-
sprchový kout, sprchová zástěna	10	-	-	-
podlahová krytina PVC	15	-	-	-
radiátory	40	-	-	-
dřevěné palubkové podlahy, parkety	40	-	-	-
keramická dlažba	20	-	-	-
keramický obklad	20	-	-	-
teraco	40	-	-	-

* Životnost neznamená funkčnost!

3. Pronajímatel si vyhrazuje právo změny doby životnosti zařizovacího předmětu a s tím související změny částky měsíčního nájmu za daný zařizovací předmět, a to zejména u nově instalovaného inventáře v nadstandartní kvalitě s vyšší pořizovací cenou.

4. V případě, že se jedná o zařizovací předmět nebo konstrukční prvek, který není uveden v předchozím seznamu, stanoví dobu životnosti v jednotlivých případech pronajímatel s přihlédnutím k doporučení správce (technika).

5. Výměny zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků hradí pronajímatel v obvyklých cenách a s ohledem na zachování původního standardu.

6. V případě, že nájemce bude chtít vyměnit zařizovací předmět nebo konstrukční prvek před uplynutím doby jeho životnosti, popř. bude požadovat namísto nového standardního zařizovacího předmětu nebo konstrukčního prvku 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 možného finančního dorovnání zůstatkové ceny zařizovacího předmětu.

7. Uživateli bytu nevzniká nárok na výměnu předmětu automaticky, přestože již uplynula minimální doba životnosti.

8. Rozhodování o věcech uvedených v bodech 3. a 4. je svěřeno Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odboru správy domovního fondu.

Článek V. – Informační povinnost nájemců

1. Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu nahlásit:
   a) správci (technikovi):
      - potřebu oprav a údržby, které je povinen v bytě nebo nebytovém prostoru zajišťovat pronajímatel,
      - potřebu výměny zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků, a to pouze v čase jeho pracovní doby, tedy:
        - v pondělí a středu od 8:00 hod. do 17:00 hod.,
        - v úterý a čtvrtek od 8:00 hod. do 14:00 hod.,
        - v pátek od 8:00 hod. do 12:00 hod.

   b) havarijní službě, jejíž kontakt je zveřejněn ve společných prostorech domu:
      - havarijní stavy v bytě, nebytovém prostoru či ve společných prostorech domu

   c) na bezplatnou tísňovou linku 112:
      - případy, kdy dojde ke spuštění poplachové signalizace (zvukové nebo světelné) hlásiče požárů nebo detektoru oxidu uhelnatého.
2. V případě, že nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v předchozím odstavci, odpovídá za škodu tím vzniklou.

Článek VI. – Pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě

Standardní služby

Poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon zejména řeší vymezení služeb, výši záloh a způsob změny jejich výše, rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování a splatnost přeplatků, možnost nahlížení do podkladů k vyúčtování, případné pokuty a úroky z prodlení. Těmito pravidly

je stanoveno rozúčtování v domech ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených do správy městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, tj. mimo bytů a nebytových prostorů v domech s více vlastníky, kde je založeno společenství vlastníků jednotek.

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a vyúčtování doručí nájemci do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce nejpozději do 31.7.

Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz zmocňuje vedoucího odboru správy domovního fondu k podpisu vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů, nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání.

Vodné a stočné (studená voda) je rozděleno mezi nájemce v poměru naměřené spotřeby vody na fakturačním měřidle (pata domu) a poměru údajů naměřených na podružných vodoměrech. V případě, že nejsou byty či nebytové prostory vybaveny vodoměry, nebo bude zjištěn v domě alespoň jeden nefunkční vodoměr, bude spotřeba vody rozdělena dle počtu osob. Celková spotřeba i celkové náklady jsou uváděny za odběrné místo (tj. dům nebo skupina domů s jedním fakturačním měřidlem na patě domu).
Osvětlení společných prostorů domu (společná elektřina) – náklady jsou rozúčtovány v poměru průměrného počtu osob užívajících byt či nebytový prostor v zúčtovacím období. Do nákladů osvětlení společných prostorů se zahrnují kromě nákladů za spotřebu el. energie a poplatků dodavatele i náklady na opravy elektroinstalace spol. prostorů jako opravy a výměny vypínačů, tlačítek, jističů a pojistek, osvětlovacích těles, zvonkových panelů, el. zámků, schodišťových automatů apod.
Úklid společných prostorů domu – náklady jsou rozúčtovány v poměru počtu bytů a nebytových prostor v domě (vč. volných).
Kominické služby – náklady na kontroly a čištění jsou účtovány podle počtu vyústění do komínového průduchu v jednotlivých bytech nebo nebytových prostorech.
Společná televizní anténa (STA) – náklady na provoz jsou rozúčtovány rovným dílem na každý připojený byt nebo nebytový prostor, a to i v případě, že nájemce odebírá televizní signál z jiného zdroje (kabelová televize, satelit apod.). Do nákladů se zahrnují opravy zařízení STA.
Užívání výtahu – náklady na provoz jsou rozúčtovány v poměru počtu členů domácností od druhého nadzemního podlaží (včetně) nahoru. Náklady zahrnují spotřebu el. energie, mazání, čištění kabinových a šachetních dveří, dozor výtahu a opravy výtahu (kromě výměny podstatných součástí jako jsou hnací zařízení, kabina, vodící lišty apod.)
Teplo a teplá voda – pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na ústřední topení (ÚT) a nákladů na poskytování teplé vody (TUV) mezi konečné spotřebitele stanoví vyhl. MMR č. 269/2015 Sb.
Teplo – vytápění – plocha rozhodná pro rozúčtování ÚT je uvedena ve výpočtovém listu. Náklady na vytápění jsou rozúčtovány v poměru těchto ploch. V případě, že jsou všechny byty nebo nebytové prostory v domě opatřeny indikátory tepla, vyúčtovává se 50% spotřeby podle poměru naměřené spotřeby a 50% spotřeby podle vytápěné plochy bytu či nebytového prostoru, a to od zúčtovacího období roku 2024.

Teplá voda – ohřev TUV – náklady na teplo k přípravě teplé užitkové vody se dělí na základní složku (30%), které se rozúčtovává v poměru podlahových ploch, uvedených ve výpočtovém listu a spotřební složku (70%), která je rozdělena poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech či nebytových prostorech.
Vodné pro TUV – náklady na vodu použitou pro ohřev teplé užitkové vody jsou rozděleny podle náměrů na vodoměrech nebo podle počtu osob v případě, že vodoměry nejsou v bytech či nebytových prostorech instalovány.
DDD – práce dezinsekční, dezinfekční a deratizační vč. monitoringu v domech s byty zajišťuje a hradí pronajímatel, pokud není nutnost provádění těchto prací prokazatelně zapříčiněna nájemcem.
V domech ve spoluvlastnictví může být rozúčtovaní upraveno na základě jiné písemné dohody.

Článek VII. – Závěrečná ustanovení

1. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklad nájemce pronajímatel (§ 2267 zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník).
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 a nebytových prostorech, které nejsou obsaženy v těchto pravidlech, rozhoduje pronajímatel.
4. Nájemce je povinen zpřístupnit byt nebo nebytový prostor za účelem provedení revize, odečtů měřidel, nebo případné kontroly, že byt nebo nebytový prostor 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 nebo nebytového prostoru a patří pronajímateli. Nezpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru je hrubým porušením nájemní smlouvy opravňující pronajímatele nájem vypovědět.

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ