



Směrnice č. 1/2026

**pro údržbu bytového fondu ve správě
městského obvodu Ostrava–Hrabová**

(dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba
a drobné opravy související s užíváním bytu)

Schváleno:

Radou městského obvodu Hrabová
usnesením 2159/RMOB-Hra/2226/99
dne 22.6.2026
s účinností od 1.7.2026

Milan Slíva, starosta

Ing. Květoslava Hrabovská



Čl. 1 – Účel směrnice

Tato směrnice stanoví pravidla a postupy pro zajištění řádné údržby bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Ostravy svěřeného do správy městského obvodu Hrabová, a to v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Směrnice je závazná pro:

- zaměstnance zařazené do Úřadu městského obvodu Hrabová
- nájemníky bytů a nebytových prostor ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených do správy městského obvodu Hrabová

Čl. 2 – Vymezení pojmů

Pro účely této směrnice se rozumí:

- Bytovým fondem: Veškeré bytové domy, byty a nebytové prostory ve správě městského obvodu Hrabová.
- Vlastníkem: Statutární město Ostrava, svěřená správa nemovitostí městskému obvodu Hrabová.
- Správcem: Odbor financí s správy majetku Úřadu městského obvodu Hrabová.
- Údržbou: Pravidelná činnost směřující k zachování provozuschopnosti, bezpečnosti a vzhledu staveb (např. revize, opravy, malby, úklid apod.).

Čl. 3 – Právní rámec

Tato směrnice vychází zejména z:

- zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon,
- zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,
- změny sazeb v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. platné od 1.1.2026

Čl. 4 – Povinnosti vlastníka

Vlastník stavby dle § 2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. zajišťuje zejména:

1. Pravidelnou kontrolu technického stavu staveb, jejich částí a zařízení;
2. Vedení dokumentace o provedených kontrolách, revizích a údržbě;
3. Odstranění zjištěné závady bez zbytečného odkladu;
4. Bezpečné užívání staveb pro nájemce, veřejnost a další osoby;
5. Zabezpečení stavby proti nepřístupu nepovolaných osob
6. Přístup k požárně bezpečnostním zařízením, uzávěrům médií a jiným důležitým prvkům.



Čl. 5 – Evidence a dokumentace

Správce bytového fondu je povinen:

1. Vést technickou dokumentaci každé stavby;
2. Archivovat revizní zprávy a záznamy o údržbě po dobu minimálně 10 let;
3. Zaznamenávat termíny a výsledky kontrol do centrální evidence údržby;
4. Zajistit přehled o plánovaných a provedených opravách (preventivních i havarijních).

Čl. 6 – Druhy kontrol a revizí

Typ kontroly/revize	Periodicita (min.)	Poznámka
Kontrola technického stavu budovy	1× ročně	Vizuální prohlídka všech konstrukcí
Revize elektroinstalace	v intervalech stanovenými příslušnými technickými normami a revizním technikem	Podle ČSN 33 1500
Revize plynového zařízení	1× za 3 roky	Dle zákona č. 458/2000 Sb.
Prohlídka plynového zařízení	1x ročně	Dle nařízení vlády 190/2022
Revize komínů	1–3× ročně (podle paliva)	Dle vyhlášky č. 34/2016 Sb.
Revize výtahů	1× měsíčně (provozní), 1× ročně (odborná) další dle druhu zařízení	Dle ČSN EN 81
Kontrola požárního zařízení	1× ročně	Dle zákona č. 133/1985 Sb.
Revize hromosvodů obytných domů	1x za 4 roky	norma ČSN EN 62305-3

Čl. 7 – Postup při zjištění závad

1. Závady zjištěné při kontrole nebo hlášené nájemcem eviduje správce.
2. U havarijních závad je zásah zajištěn neprodleně, ostatní se řeší dle plánu údržby.
3. Opravy a zásahy jsou zdokumentovány.

Čl. 8 – Financování údržby

Údržba je financována:

- z rozpočtu statutárního města Ostravy, městského obvodu Hrabová,
- z příjmů z nájmu,
- případně z jiných zdrojů (dotace, fondy, havarijní rezerva).



Čl. 9 – Odpovědnost

Za plnění této směrnice odpovídá:

- referent odboru financí a správy majetku (bytový technik), který koordinuje údržbu a evidenci;
- technici a revizní technici, kteří provádí odborné úkony dle harmonogramu;
- nájemci, kteří jsou povinni hlásit závady a umožnit přístup k zařízení.

Čl. 10 – Věcné vymezení předmětů údržby bytového fondu

Údržba bytového fondu se vztahuje na části staveb, jejich konstrukce, zařízení a technické systémy uvedené v příloze č. 1

Čl. 11 – Vymezení předmětů údržby bytového fondu dle nákladů

Pokud se jedná o opravu předmětu neuvedeného v čl. 10 považuje se za drobnou opravu jen v případě, že nepřekročí finanční limit viz níže.

S účinností od **1. ledna 2026** se nájemce zavazuje hradit náklady na **drobné opravy a běžnou údržbu bytu** v souladu s § 2257 a § 2258 občanského zákoníku a s prováděcí vyhláškou č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Za drobné opravy se považují opravy jednotlivých předmětů nebo částí bytu, jejichž **náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.500,- Kč** (slovy: jedentisícpětsetkorunčeských). Souhrnný roční limit úhrad za drobné opravy prováděné nájemcem činí **150 Kč za každý metr čtvereční podlahové plochy bytu**.

Čl. 12 – Specifikace a nájemné za zařizovací předměty

ZP a konstrukční prvky budou pronajímatelem vyměněny pouze za současného splnění těchto podmínek:

- a) Stav ZP nebo konstrukčního prvku brání řádnému užívání bytu
- b) Oprava ZP nebo konstrukčního prvku není možná nebo účelná
- c) Výměnu ZP nebo konstrukčního prvku doporučí zaměstnanec pronajímatele na základě kontroly ZP nebo konstrukčního prvku na místě samém, popř. bude výměna doporučena odborným servisním technikem (např. u plynových a elektrických spotřebičů)
- d) ZP nebo konstrukční prvek nebyl zničen nebo poškozen nájemcem, nebo osobami kterým nájemce umožnil přístup do bytu/nebytového prostoru.

Žádným předpisem není stanovena povinnost pronajímatele vybavit byt vestavěným nábytkem (kuchyňská linka, vestavěné skříně). Je na uvážení pronajímatele, zda těmito ZP byt vybaví (na základě schválení Radou městského obvodu Hrabová).



V pronajatém bytě běžné kvality bude koupelna osazena vanou nebo sprchovým koutem.

Nájemci bytu nevzniká nárok na výměnu ZP a konstrukčního prvku automaticky přestože uplynula minimální doba životnosti.

V případě, že nájemce bude chtít vyměnit ZP nebo konstrukční prvek před uplynutím doby jeho životnosti, popř. bude požadovat namísto nového standardního ZP nebo konstrukčního prvku jiný stejného určení, jehož pořizovací cena přesahuje cenu obvyklou nebo který neodpovídá původnímu standardu, je povinen tuto skutečnost předem nahlásit pronajímateli. Zaměstnanec pronajímatele určený organizačním řádem rozhodne, zda provedení takové výměny povolí a zároveň stanoví podmínky k provedení takové výměny do celkové výše 100.000,- Kč bez DPH. V případě vyšší ceny rozhoduje Rada městského obvodu Hrabová.

Pronajímatel provádí na svůj náklad po uplynutí orientační minimální doby životnosti výměnu ZP-inventáře, za který platí nájemce měsíční nájem

Tab.1

Zařizovací předmět inventář	Životnost roky	Roční opotřebení %	Zůstatková Hodnota Kč	Orientační cenová hladina ZP Kč
Sporák plyn-kombi	10	10	10	6.000-9.000
El. vařič	10	10	10	1.500-2.500
Kuchyňská linka 2,5m bez spotřebičů	10	10	10	35.000-45.000
Vestavěná skříň	10	10	10	7.000-9.000
PL/EL. ohřívač vody	8	12,5	10	12.000
Plynový kotel	10	10	10	35.000-40.000
El. topidlo	10	10	10	2.000-3.000
El. koupelnový žebřík	10	10	10	2.800-4.000
Vodoměr SV/TUV dálkový odečet	5	20	5	1.100-2.800
Měřiče a regulátory tepla	8	12,5	5	1.500-2.000
Infrazářič	10	10	10	1.500-2.000
Digestoř	10	10	10	2.500-4.000

Orientační ceny jsou uváděny bez montáže, dopravy a dalších prací (revize, kontroly, zkoušky). Výměny ZP a konstrukčních prvků hradí pronajímatel v obvyklých cenách a s ohledem na zachování daného standardu.

K nájemnému se připočítává měsíční nájemné za vybavení bytu, jehož životnost dosud neuplynula. Výše nájemného je stanovena procentem ročního opotřebení viz Tab.1.

Po uplynutí životnosti inventáře platí nájemce sazbu zůstatkové hodnoty-viz Tab.1.



V případě, že se jedná o ZP nebo konstrukční prvek, který není uveden v Tab.1 stanoví dobu životnosti a orientační standardní cenu v jednotlivých případech pronajímatel.

U dodávaného zařízacího předmětu-kuchyňská linka je standardní provedení délka 2,4 m, vybavení el. kombinovanou troubou, varnou deskou, digestoří. Maximální cena kuchyňské linky je 60.000,- Kč včetně DPH, dopravy a montáže. Nadstandardní provedení a výbavu nad tento rámec si hradí nájemce.

Stavební úpravy v pronajatém bytě na vlastní náklady se řeší vždy na základě žádosti na Úřad městského obvodu Hrabová. Nájemce nemá nárok na náhradu za pevně zabudované prvky ani stavební úpravy po ukončení nájmu.

Čl. 13 – Ukončení nájmu a předání bytu nebo nebytového prostoru

Nájemce je povinen předat byt v bezvadném stavu a je povinen provést opatření dle přílohy č. 2 této Směrnice. V případě, že není nájemce schopen provést opatření nutné pro předání bytu budou mu účtovány práce a předměty dle Přílohy č.3.

Čl. 14 – Závěrečná ustanovení

1. Tato směrnice nabývá účinnosti dnem: 1.7.2026
2. Ruší se předchozí interní předpisy, které jsou s touto směrnicí v rozporu.

Nájemce se zavazuje řídit Směrnicí č. 1/2026 pro údržbu bytového fondu, umožnit přístup zaměstnanci pronajímatele a hradit drobné opravy podle limitů uvedených v čl. 11 Směrnice.



Příloha č. 1 Věcné vymezení předmětů údržby bytového fondu

Údržba bytového fondu se vztahuje na následující části staveb, jejich konstrukce, zařízení a technické systémy:

I. Stavební konstrukce a povrchy

1. Střešní plášť a klempířské prvky
 - Krytina, oplechování, svody, žlaby, atiky, prostupy, světlíky
2. Fasády a obvodový plášť
 - Omítky, zateplení, nátěry, obklady, dilatační spáry
3. Nosné a nenosné konstrukce
 - Zdi, příčky, stropy, podlahy, schodiště, balkóny, lodžie
4. Vstupní prostory a komunikační trasy
 - Vchodové dveře, schodiště, podesty, chodby, madla, zábradlí
5. Okna a dveře
 - Rámové konstrukce, skla, těsnění, kliky, zámky
6. Sklepy, půdy, kolárny, sušárny a technické místnosti
 - Povrchy, dveře, podlahy, větrání

II. Technická zařízení budov (TZB)

1. Elektrické rozvody a zařízení
 - Domovní rozvody, hlavní rozvaděče, svítidla, zásuvky, jističe
2. Rozvody vody a kanalizace
 - Potrubí, stoupačky, uzávěry, armatury, vodoměry, čerpadla
3. Plynové zařízení
 - Domovní plynovody, uzávěry, regulátory, detektory úniku
4. Vytápění
 - Kotle, výměníky, rozvody tepla, radiátory, term ventily
5. Ohřev teplé vody
 - Bojlery, ohřívače, zásobníky, výměníky, cirkulační čerpadla
6. Větrání a vzduchotechnika
 - Rejstříky ventilace, mřížky, ventilátory, vzduchovody
7. Odvodnění střech
 - Svodové potrubí, vpusti, lapače střešních splavenin
8. Hromosvody a uzemnění
 - Svody, jímací zařízení, uzemňovací soustava

III. Požárně bezpečnostní zařízení

1. Hasící přístroje, hydranty, suchovody
2. Samouzavírací zařízení dveří, protipožární uzávěry
3. Únikové cesty a nouzové osvětlení
4. Evakuační značení, plánky, pokyny
5. Elektrická požární signalizace (EPS)
6. Detektory kouře, CO, plynu



IV. Výtahy a zvedací zařízení

1. Osobní nebo nákladní výtahy
 - Kabina, šachty, dveře, ovládací panely, pohon, signalizace
2. Invalidní plošiny, schodišťové sedačky (pokud jsou instalovány)

V. Společné prostory a vnější plochy

1. Chodby, schodiště, výtahové haly
2. Vstupní dveře, zvonková tabla, domovní telefony
3. Osvětlení společných prostor
4. Domovní informační nástěnky, schránky
5. Přístupové cesty, zpevněné plochy, chodníky
6. Přístřešky, pergoly, popelnicová stání
7. Okolní zeleň, oplocení, branky, vrata (jsou-li součástí pozemku)

VI. Měřicí a regulační technika

1. Měřidla spotřeby médií
 - Vodoměry, plynoměry, elektroměry, kalorimetry
2. Regulace vytápění a ohřevu TV
 - Termostaty, řídicí jednotky, čidla

VII. Specifická zařízení a technologie (dle konkrétního objektu)

1. Fotovoltaické panely, solární systémy
2. Systémy chytré domácnosti (např. elektronické čipy, přístupové systémy)
3. Bezpečnostní kamery, domovní zabezpečení
4. Dešťová kanalizace, retenční nádrže

VIII. Úklid a estetická údržba

1. Pravidelný úklid společných prostor
 - Schodiště, chodby, sklepy, vstupy
2. Nátěry, malby a opravy omítek
 - Společné prostory i konstrukční části

Seznam podle věcného vymezení drobných oprav v bytech, které hradí nájemce např:

1. Údržba povrchů a drobné opravy omítek

- Zalepení prasklin nebo děr v omítce do cca 100 cm²
- Přetření nebo opravná malba malých míst na stěnách a stropěch
- Výměna drobných částí obkladů, dlažby (např. jeden rozbitý obklad)



2. Opravy a údržba dveří a oken

- Výměna nebo seřízení pantů, klik, zámků a západek
- Výměna těsnění oken a dveří
- Malá oprava prasklého skla v rámci výměny tabulek (pokud není rozsáhlá)
- Seřízení otevírání a zavírání oken a dveří

3. Údržba podlah

- Výměna poškozených lišt (např. podlahových lišt)
- Drobná oprava poškozených částí krytiny (např. výměna jednotlivých lamel v laminátu, dírek v PVC)
- Zalepení uvolněných koberců nebo PVC

4. Údržba instalací

- Výměna nebo čištění nefunkčních vypínačů, zásuvek (v rámci běžné bezpečnosti)
- Výměna žárovek, zářivek, LED svítidel
- Výměna sifonů, těsnění vodovodních baterií a dřezů (pokud jde o jednoduchou výměnu)
- Drobná oprava netěsností (např. utěsnění spoje vodovodní baterie)

5. Sanitární zařízení

- Oprava kapajícího kohoutku nebo toalety (např. výměna těsnění)
- Výměna poškozených držáků, háčků, lišt v koupelně
- Čištění a odstraňování drobných ucpávek odpadu (bez zásahu do hlavního potrubí)

6. Malé práce na vybavení bytu

- Výměna drobných částí kuchyňských spotřebičů (např. madla, knoflíky)
- Údržba a oprava vestavěných skříní a polic (výměna pantů, koleček)
- Připevnění nebo výměna drobných úchytek a háčků

7. Údržba topení a vytápění

- Odvzdušnění radiátorů
- Výměna termostatických hlavic
- Seřízení ventilu topení

8. Plynové spotřebiče

- Uvedení do provozu
- Výměna hořáků, trysek, regulátoru plynu, roštů, mřížek, ovladačů plynových sporáků
- Výměna přívodní hadice, kulového kohoutu, kabelu spotřebičů
- Čištění plynových přípojek od plynoměru ke spotřebičům
- Výměna termočlánků, těsnění, termo pojistky ohřivačů vody a plynových kotlů
- Čištění spotřebičů a kouřovodů



- Čištění před topnou sezónou
- Tlakování expanzních nádrží

Poznámka:

- Drobné opravy zpravidla nevyžadují stavební povolení ani zásahy odborných firem. Jsou obvykle hrazeny z běžné údržby bytu a často spadají do povinností nájemce nebo správce podle nájemní smlouvy.
- Za drobné opravy se nepovažují opravy většího rozsahu, které vyžadují zásah odborných řemeslníků, nebo které zásadně mění konstrukci či funkčnost bytu (např. výměna topení, rekonstrukce koupelny, výměna oken apod.).



Příloha č. 2 - předání bytu při ukončení nájmu

Následující kroky je třeba učinit před předáním bytu v návaznosti na uzavřenou nájemní smlouvu.

Je vaší povinností uvést byt do čistého stavu, vč. vyčištění podlah, kuchyňské linky, sporáku a dalších spotřebičů, spíže, vestavěných skříní, balkonu apod.

Zajistěte, aby veškeré zařízení a vybavení bytu bylo plně funkční a nepoškozené, vč. zařizovacích předmětů (WC mísa s upevněnou sedací deskou, umyvadlo, vana/sprchový kout, vodovodní baterie, sporák, bojler, karma atd.).

Odstraňte stavební úpravy provedené bez souhlasu pronajímatele, popř. tyto úpravy před předáním bytu konzultujte s naším zaměstnancem.

Demontujte skoby, háčky, hřebíky a šrouby (vč. vytažení hmoždinek) a začistěte díry, které po nich ve stěnách zůstanou, a celou stěnu, popř. celou místnost vymalujte na bílo.

Vymalujte na bílo, jestliže stěny mají jinou barvu nebo je malba znečištěná či jinak poškozená, odstraňte tapety, případně jiné dekorační obklady.

Dosaďte původní vnitřní dveře a zajistěte jejich funkčnost a kompletnost kování, pokud byly vysazeny a uskladněny, zkontrolujte skleněné výplně oken a dveří.

Vykliďte sklep a označte jej číslem bytu, ke kterému náleží. Zajistěte jeho zpřístupnění v době přebírky bytu.

Zkontrolujte kompletnost podlah a podlahových lišt, včetně prahů a přechodových lišt u dveří, případně doplňte, co chybí.

Předání bytu:

Měsíc až deset dní před ukončením nájemní smlouvy vás budeme kontaktovat, abychom si společně dohodli termín přebírky bytu. V domluvený termín s vámi náš technický pracovník projde byt připravený k předání a byt společně zkontrolujete.

V případě, že nezvládnete uvést byt před jeho předáním do odpovídajícího stavu svépomocí, provede náš přebírající pracovník v okamžiku předání bytu identifikaci potřebných oprav a podle přiloženého ceníku viz Příloha č.3 je následně nacení. K úhradě těchto nákladů bude použita kauce, kterou jste složili při podpisu smlouvy, nebo vám budou dodatečně vyúčtovány.

Odevzdejte našemu pracovníkovi všechny klíče uvedené v předávacím protokolu, nejméně však: 2× hlavní vchod, 2× byt, 1× sklep včetně přístupových dveří ke sklepní kóji, 1× poštovní schránka, případně také klíče od přístupu k plynoměru a elektroměru.



Příloha č. 3 Ceník oprav

	Jednotka	Kč bez DPH
Úklid bytu	m ²	110 Kč
Vyčištění sporáku	hod	400 Kč
Vyčištění KL	kpl	800 Kč
Vyčištění digestoře	kpl	250 Kč
Vyčištění balkonu	kpl	300 Kč
Vyklizení sklepa vč. odvozu a likvidace na skládce	m ³	4500 Kč
Podlaha PVC dodání + pokládka PVC	m ²	650 Kč
Samostatné olištování PVC	m	200 Kč
Obklady Demontáž obkladu + suť	m ²	550 Kč
Nový obklad	m ²	1200 Kč
Vyčištění/renovace spár	m ²	300 Kč
Výmalba – 2× malba bez jiných úprav	m ²	70 Kč
Oškrábání malby	m ²	45 Kč
Oškrábání strukturovaných omítek	m ²	180 Kč
Penetrace	m ²	30 Kč
Odstranění papírových tapet/nástřiků	m ²	90 Kč
Demontáž dřevěného obkladu, popř. PVC	m ²	300 Kč
Demontáž sádkartonové stěny	m ²	220 Kč
Otlučení omítek + likvidace suti	m ²	320 Kč
Omítka štuková	m ²	550 Kč
Zapravení děr po demontáži předmětů	ks	45 Kč
Vybourání příčky	m ³	6800 Kč
Zazdění otvoru	m ²	1900 Kč
Nátěr radiátorů článkových	článek	110 Kč
Nátěr radiátorů deskových	m ²	180 Kč
Nátěr potrubí	m	70 Kč
Nátěr dveří	ks	1800 Kč
Nátěr zárubní	ks	550 Kč
Dodání dveří plných (1kř.) vč. klik a štítků	ks	2400 Kč
Dodání dveří prosklených (1kř.) vč. klik a štítků	ks	3300 Kč
Dodání dveří vstupních bez kování (80 cm)	ks	5500 Kč
Dodání klik a štítků – vnitřní dveře	ks	440 Kč
Dodání klik a štítků – vnitřní dveře rozetové	ks	550 Kč
Dodání kování pro vstupní dveře – klika, koule	ks	1800 Kč
Dodání zámku FAB pro vstupní dveře	ks	480 Kč
Dodání zámkové vložky pro vstupní dveře	ks	620 Kč
Výměna zámku zadlabacího	ks	350 Kč
Výměna dveřních prahů dodání dveřního prahu	ks	400 Kč
Výměna dveřní zárubně – 1kř.	ks	4800 Kč
Sklepní kóje Dodání petlice	ks	170 Kč
Zasklení oken + dveří čirým sklem	m ²	1 200 Kč
Výměna kliky okna	ks	220 Kč
Dodání koncovky k parapetu	ks	95 Kč
Vakuované dvojité sklo	ks	2530 Kč
Výměna termostatického ventilu	ks	750 Kč



Výměna termostatické hlavice	ks	440 Kč
UT žebřík	ks	2950 Kč
WC mísa kombi bílá vč. rohového ventilu, sedátka	ks	3700 Kč
Dodání WC sedátka	ks	350 Kč
Dodání umyvadla vč. sifonu	ks	2200 Kč
Dodání vany zazděné vč. sifonu, uzemnění	ks	7300 Kč
Sprchovací kout vč. sprchové zástěny	ks	12850 Kč
Výměna sprchové vaničky	ks	6 800 Kč
Výměna sprchové zástěny	ks	6 700 Kč
Baterie nástěnná – dřez, umyvadlo	ks	950 Kč
Baterie nástěnná – vana	ks	1350 Kč
Baterie nástěnná – otočná pro umyvadlo a vanu	ks	1750 Kč
Baterie stojánková – umyvadlo	ks	750 Kč
Sprchová hadice a růžice	ks	380 Kč
Výměna rohového ventilu	ks	330 Kč
Sporák plynový	ks	6700 Kč
Sporák kombinovaný	ks	6500 Kč
Sporák elektrický 4plotýnkový	ks	5900 Kč
Plynová hadice vč. ventilu	ks	1800 Kč
Plynový ventil obyčejný	ks	390 Kč
Dodání plynového průtokového ohřívače	ks	13200 Kč
Dodání elektrického zásobníkového bojleru (80–125 l)	ks	12950 Kč
Plynový kotel Baxi LUNA+ 240i popř. jiný	ks	38000 Kč
Digestoř	ks	3700 Kč
Dvířka kuchyňské linky plná	ks	400 Kč
Dvířka kuchyňské linky prosklená, výklopná	ks	600 Kč
Úchytka	ks	90 Kč
Pant s integrovaným tlumením	ks	120 Kč
Práce technika	h	550 Kč