

PRAVIDLA VÝSTAVBY BYTU

I.

Výklad pojmů

1. Tato příloha slouží ke bližšímu stanovení povinností nájemce, vyplývajících z provádění stavebních prací v předmětu nájmu na základě nájemní smlouvy na dokončení oprav bytu vlastním nákladem.
2. Pro účely této smlouvy a přílohy jsou v textu užívány a rozlišovány jednotlivé složky úředního aparátu pronajímatele, kdy je stanoveno, co má vůči kterému z nich nájemce za povinnost. Jedná se zejména o Správu nemovitostí městské části Brno-střed, o. s., (dále jen SNMČ), Bytový odbor (dále jen BO) a Odbor investiční a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed (dále jen OISBD). Tyto odbory, zaměstnanci úřadu, stejně jako jimi pověřené osoby se v daném smyslu považují v jednotlivých bodech za osoby zastupující pronajímatele, a nájemce je povinen své povinnosti ze smlouvy plnit přímo jejich prostřednictvím, tak jak je určeno.
3. Nájemce tímto výslovně přijímá závazek zajistit v pronajatých prostorách, zcela na svoje vlastní náklady, stavební práce dle schváleného popisu rozsahu oprav bytu, který tvoří přílohu č.3 uzavřené nájemní smlouvy na dokončení oprav bytu vlastním nákladem), přičemž se zavazuje plnit následující povinnosti či pravidla.

II.

Stavební podklady – povinnosti nájemce

1. V případě realizace oprav svépomocí nájemce dodá kopie daňových dokladů prokazující nákup materiálu potřebného pro zajištění realizace, daňových dokladů včetně záručních listů k osazeným zařizovacím předmětům. V případě oprav svépomocí není nutné dokládat náklady na práci spojenou s realizací oprav. Kopie lze poskytnout jak v listinné (každý doklad na samostatném listu v čitelné podobě), tak i v elektronické podobě (scan dokladu).
2. V případě, že se nájemce rozhodne realizovat povolené práce prostřednictvím odborné firmy, je povinen uzavřít s ní smlouvu o dílo (popř. objednávku), kterou před zahájením prací doloží pronajímateli. **Sjednat se skutečným zhotovitelem stavby záruky na stavební práce tak, aby jejich délka činila nejméně 60 měsíců ode dne dokončení prací**, a to tak, aby tato práva mohl uplatnit i přímo pronajímatel. Jakékoliv závady na částech prostoru, které byly předmětem prací z úrovně nájemce, je však povinen primárně řešit (u skutečného zhotovitele) a odstranit nájemce. Odstranění takových závad není oprávněn požadovat po pronajímateli a není oprávněn požadovat ani náhradu nákladů vynaložených na tyto opravy.
3. Nájemce vždy nese záruky za provedené práce sám, a to i v případě, že realizaci bude zajišťovat jím nasmlouvaná odborná firma.
4. Nájemce je povinen vést v případě realizace stavby svépomocí zjednodušený záznam o prováděných pracích, v případě zasmluvnění třetí osoby je povinen vést stavební deník. Zvolená varianta vedení záznamu bude vždy uložena na stavbě k nahlédnutí při provádění kontroly ze strany zástupců pronajímatele. Tyto dokumenty lze vést buď v listinné, nebo elektronické podobě, kdy po dokončení budou předány pronajímateli společně s doklady

dle odst. 1 tohoto článku. Záznam o prováděných prací popř. stavební deník musí minimálně obsahovat:

- dodání materiálu na stavbu včetně popisu množství, typu (např. i šarže obkladů, druh dekoru dodávané podlahoviny, nebo obchodní název zařizovacích předmětů aj.)
- informaci o tom jaké práce jsou v daný den prováděny
- název firmy, která práce provádí včetně kontaktu na firmu (IČ, telefon, e-mail)
- informace o tom, kdy byly určité práce dokončeny
- záznam o případné kontrole ze strany pronajímatele

Uvedené informace mohou po dokončení prací být podstatné pro posouzení uznatelných nákladů nebo při řešení reklamací.

III.

Vlastní provádění prací – povinnosti nájemce

1. Informovat ostatní uživatele domu o prováděných pracích a jejich časovém harmonogramu v domě nejpozději 5 dnů před zahájením prací, a sice vyvěšením oznámení ve společných prostorách. Vyvěšení bude obsahovat i kontakt na osobu odpovědnou za provádění prací, na kterou se v případě potřeby bude možné obracet. O vyvěšení je povinen neprodleně informovat pronajímatele zasláním fotografie, vyvěšeného informačního letáku ve společných prostorech domu, poštou nebo prostřednictvím e-mailu podatelna.stred@brno.cz.
2. Při převzetí bytu bude fotograficky zdokumentován technický stav předávaného bytu i společných prostor domu. O prohlídce bude na místě vypracován zápis, do kterého budou zaznamenány všechny shledané závady. Zápis svými podpisy stvrdí jak nájemce, tak i správce daného bytového domu. Správce zašle kopii protokolu na BO a OISBD.
3. Nejpozději týden před zahájením prací má nájemce povinnost písemně ohlásit pronajímateli (poštou, osobně předáním na podatelně nebo prostřednictvím e-mailu podatelna.stred@brno.cz) jejich zahájení.
4. Provádět veškeré práce v souladu s platnými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, v platném znění (či navazujícím předpisem), stejně jako v souladu s dalšími právními a technickými předpisy a v souladu s nájemní smlouvou.
5. V případě zjištění, že je nutné rozšířit prováděné práce o další nepředvídatelné práce (např. zjištěné skryté závady) má nájemce za povinnost neprodleně svolat jednání na místě samém, za účasti zástupců SNMČ a OISBD, kde bude stanoven další postup. Z jednání bude pořízen samostatný zápis, který podepíší všechny zúčastněné osoby. Za nepředvídatelné práce se nepovažuje změna vyvolaná nájemcem, anebo nesouvisející se skrytými vadami. Jednání dle výše uvedeného bude svoláno prostřednictvím e-mailu podatelna.stred@brno.cz. Termín jednání bude stanoven alespoň s týdním předstihem po vzájemném odsouhlasení vhodného termínu.
6. V případě, že při provádění prací dojde k havárii (únik vody, plynu, přerušení dodávky el. energie apod.), neprodleně nahlásit situaci na havarijní službu a správci domu. Kontakty nezbytné pro řešení těchto situací jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy. Dále je možné tyto kontakty nalézt ve společných prostorách domu.
7. Dojde-li z důvodu provádění prací ke stavebním poruchám či závadám na nemovitosti

v níž je předmět nájmu nebo na sousední nemovitosti, např. dojde k zatékání srážkové či splaškové vody, prasklinám v omítce či zdivu, atd., má nájemce za povinnost neprodleně svolat jednání na místě samém, za účasti zástupců SNMČ a OISBD, kde bude stanoven další postup. Z jednání bude pořízen samostatný zápis, který podepíší všechny zúčastněné osoby. Jednání dle výše uvedeného bude svoláno prostřednictvím e-mailu podatelna.stred@brno.cz. Po oboustranném odsouhlasení způsobu opravy nájemce zajistí v dohodnutém termínu odstranění těchto závad na svoje náklady. V případě neodstranění závad ve stanoveném termínu, budou závady odstraněny z úrovně SNMČ, která vynaložené náklady předá nájemci k úhradě.

8. V průběhu prací průběžně pořizovat podrobnou fotodokumentaci technologického postupu jednotlivých prováděných prací, a to v členění dle jednotlivých položek uvedených v záměru pronájmu. CD-ROM nebo jiné médium pro přenos dat s kompletní fotodokumentací je nájemce povinen předat pronajímateli (SNMČ) spolu s oznámením o ukončení prací. Případně zaslat elektronickou cestou.
9. Umožnit zástupcům pronajímatele provádění kontrol, a to zejména kontroly množství a kvality prováděné práce.
10. V případě, kdy mají prováděné práce přímý dopad na rozvody elektřiny, případně plynu, které si vyžadují provedení revize, je její zajištění a předložení při předání pronajímateli povinností nájemce. Zásahy do výše uvedených rozvodů musí provádět odborný subjekt k tomu oprávněný.
11. V souvislosti s výše uvedenými činnostmi obstarávat, zpracovávat a dokládat pronajímateli všechny potřebné písemnosti nutné ke splnění všech podmínek stanovených příslušnými zákony a podzákonými právními normami stavebníkům a dohlížet, aby všechny práce byly prováděny v koordinaci s ostatními uživateli domu, a to způsobem nenarušujícím soužití, klid, čistotu a pořádek v domě a užívání ostatních prostor jejich uživateli. Za tímto účelem je nájemce povinen umožnit zástupci pronajímatele vstup na staveniště a dbát připomínek pronajímatele.
12. Učinit všechna opatření k omezení prašnosti (doprava případné suti či odpadu vnějškem budovy, plachty na vlečky, skluzy ze střechy, uskladnění materiálu ve vyhrazených prostorách apod.) a hluku.
Provádět práce pouze v následujících hodinách:
Po-Pá 7:00 – 19:00 hod
So, Ne + státní svátky 10:00 – 16:00 hod
V sobotu, v neděli a ve svátky není nájemce oprávněn provádět práce, které způsobují nadměrný hluk (zejména používání strojů a různých zařízení).
13. Nepoužívat osobní výtah v domě k dopravě materiálu na stavbu a ze stavby.
14. V případě, že dojde ke znečištění společných prostor v přímé souvislosti s prováděnými pracemi (prach z řezání obkladů a pobobně), je nájemce povinen bezodkladně zajistit úklid společných prostor domu mokrou cestou (podlahy, schránky, zábradlí, kliky, společná okna či dveře atd.). V případě, že nájemce takto nebude činit, bude mimořádný úklid proveden pronajímatelem na účet nájemce.
15. Neskladovat ve společných prostorách domu jako je vstupní prostor, schodiště, mezipodesta, případně jiný komunikační prostor, sklep, společný dvůr, atd. žádný materiál, odpad ani suť. Uvedené platí i pro okolí domu a veřejná prostranství, bez potřebných povolení.
16. Dodržovat vyhlášky Statutárního města Brna související s předmětem nájemní smlouvy.

17. V případě neodborného či vadného provedení prací, odstranit závadný stav na vlastní náklady. Provede-li nájemce práce v rozporu s touto smlouvou, je na základě výzvy pronajímatele, jeho povinností závadný stav odstranit na vlastní náklady. Není-li to technicky možné, musí nájemce uvést prostory do stavu před zahájením prací v termínu, který určí zástupce pronajímatele.
18. Zajistit ve stanovené lhůtě řádné provedení všech prací, kvalitně a včas, v souladu s touto smlouvou a pokyny pronajímatele, tak aby byl předmětný prostor způsobilý k užívání, a v této lhůtě oznámit dokončení prací pronajímateli prostřednictvím e-mailu podatelna.stred@brno.cz. Umožnit zástupci pronajímatele prohlídku provedených prací během, které předá zástupci pronajímatele veškeré požadované dokumenty a doklady, zejména pak faktury, daňové doklady, záruční listy, revizní zprávy apod.
19. Po provedení fyzické kontroly v bytě a kontrole odevzdaných dokladů a dokumentů, odevzdaných nájemcem pronajímateli, bude v případě, že je vše v pořádku nájemce vyzván zástupcem pronajímatele k podpisu předávacího protokolu. V opačném případě bude nájemce písemně vyzván ke zjednání nápravy (odstranění vad a nedodělků či doplnění chybějících dokumentů).
20. Pronajímatel není povinen převzít práce, které nebudou prosty vad a nedodělků. V takovém případě se práce považují za nedokončené a nebudou předmětem umořování.
21. V případě, že nájemce předpokládá, že nedokončí práce ve stanoveném termínu, je povinen písemně požádat pronajímatele, prostřednictvím e-mailu podatelna.stred@brno.cz, o prodloužení termínu dokončení prací včetně uvedení důvodu prodloužení, a to v termínu nejpozději 1 měsíc před koncem lhůty dojednané pro provedení prací. **Pronajímatel není povinen této žádosti vyhovět.**

IV. Ostatní záležitosti

1. Nájemce tímto výslovně souhlasí a prohlašuje, že se práce jím prováděné včetně pevně zabudovaných součástí bytu stává okamžikem provedení součástí domu a vlastnictvím pronajímatele.
2. Nájemce tímto bere na vědomí a výslovně souhlasí s výší stanovených maximálních cen uznatelných nákladů (nákup materiálu, provedení práce), které budou pronajímatelem uznávány jako účelně vynaložené náklady, bude-li toto sjednáno. Předmětné maximální ceny jsou uvedeny v této příloze smlouvy v souladu se platnými pravidly MMB. Cena materiálu i práce může být nájemcem překročena, rozdíl nad rámec stanovených uznatelných nákladů však bude hrazen zcela na jeho náklady bez nároku na jejich kompenzaci.
3. Nájemce tímto bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že kuchyňská linka, spotřebiče a vestavěné skříně či obdobné movité věci, pokud budou v pronajatém prostoru umístěny, nebudou hrazeny jako zařizovací předměty a investice vynaložená nájemcem na jejich pořízení nebude pronajímatelem uznána a zahrnuta do soupisu uznaných účelně vynaložených nákladů, nebude-li sjednáno jinak.
4. Porušení těchto pravidel se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem s příslušnou možností výpovědi ve smyslu čl. IV nájemní smlouvy.

Přehled maximálně uznatelných cen materiálu a práce k umoření

Adresa:	Příklad
Číslo bytu:	7
Užitná plocha bytu v m ² (bez sklepu):	60,4

Maximální cena dle pravidel (2500Kč/m ²) vč. DPH	151 000 Kč
--	------------

Limitní jednotkové ceny zařizovacích předmětů a drobných udržovacích prací					
CELKOVÁ CENA vč. DPH (dle druhu zvolené podlahy)					127 800,80 Kč
Název položky		Měrná jednotka	Počet jednotek	CELKOVÁ JEDNOTKOVÁ CENA MATERIÁL + MONTÁŽ vč. DPH (15%)	Celková cena vč. DPH (15%)
NÁŠLAPNÉ VRSTVY	PVC VOLNĚ (zátěžová třída 23)	m ²		452,00 Kč	0,00 Kč
	PVC LEPENÉ (zátěžová třída 23)	m ²	13	664,00 Kč	8 632,00 Kč
	VINYL LEPENÝ (zátěžová třída 23/31)	m ²		967,00 Kč	0,00 Kč
	LAMINÁTOVÁ PLOVOUCÍ (zátěžová třída 23)	m ²		811,00 Kč	0,00 Kč
	DLAŽBA (otěruvzdornost PEI 2, protiskluznost R10) bez hydroizolace	m ²	16	1 376,00 Kč	22 016,00 Kč
	Broušení a nátěr dřevěné podlahy	m ²		400,00 Kč	0,00 Kč
STĚNY	OBKLAD KOUPELNA (včetně WC)	m ²	27,6	1 283,00 Kč	35 410,80 Kč
	VÝMALBA vč. penetrace	m ²	226	71,00 Kč	16 046,00 Kč
	INTERIÉROVÁ SVÍTIDLA	kus	7	1 120,00 Kč	7 840,00 Kč
SANITA	SPRCHOVÝ KOUT (akrylátová vanička do 90cm + zástěna)	kus	1	12 568	12 568,00 Kč
	SPRCHOVÁ VANIČKA (akrylátová vanička do 90cm)	kus	1	5 635	5 635,00 Kč
	WC ZÁVĚSNÉ vč. WC sedátka	kus	1	4 843	4 843,00
	UMYVADLO 55cm vč. Sifonu	kus	1	3 093	3 093,00
	UMÝVÁTKO NA WC vč. Sifonu	kus	1	2 975	2 975,00
	BATERIE UMYVADLOVÁ	kus	2	2 622	5 244,00
	BATERIE SPRCHOVÁ	kus	1	3 498	3 498,00

Finální částka k umoření nájemcem bude stanovena po dokončení oprav bytů, dle skutečně provedeného rozsahu oprav dle limitních cen ve výše uvedené tabulce. Vždy však bude platit pravidlo, že konečná částka k umoření bude nižší nebo max. do výše 2500Kč/m² bytu, v souladu se schválenými pravidly.