

Informace o obecném postupu při opravách pronajatých prostor

Obecný postup popisuje nejsložitější variantu, kdy dochází k celkovým opravám. Při menším rozsahu oprav, nebo v domech, které nejsou památkově chráněny je postup v některých částech jednodušší. Přesný postup se vždy odvíjí od rozsahu plánovaných prací, a podle toho zda se jedná o dům, který je kulturní památkou či v památkové rezervaci, nebo v ochranném pásmu památkové rezervace.

Nájemce je oprávněn provádět opravy a změny účelu užívání pouze se souhlasem pronajímatele dle pravidel stanovených nájemní smlouvou a občanským zákoníkem. Tento obecný postup může být upraven nebo doplněn podle specifických požadavků daného případu.

Souhlas pronajímatele je deklarován smlouvou o právu provést stavbu/práce.

U domů v památkové rezervaci a u památkově chráněných domů je nutné i k udržovacím pracím zajistit závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu města Brna a následně tento záměr ohlásit na Stavebním úřadu.

Fáze 1. – žádost o opravy

1. Podání žádosti o souhlas s opravami (písemně na podatelnu MČ Brno-střed)

Obsahem žádosti:

- identifikační údaje žadatele
- podrobný popis plánovaných oprav
- zjednodušený odhad předpokládaných nákladů

V případě žádosti nájemce o slevu z nájemného z důvodu vyřizování podkladů k opravám nebytových prostor a po dobu oprav nebytového prostoru, **musí být nájemné nájemcem řádně hrazeno** do doby udělení případné slevy z nájemného v návaznosti na projednání jeho žádosti samosprávnými orgány městské části Brno-střed.

O souhlas s opravami není potřeba žádat u drobných udržovacích prací, které provádí nájemce pouze na své náklady:

- Výmalba vnitřní nátěry interiéru,
- Vybavení nábytkem (vč. vestavné vitríny a skříně, kuchyně nebo dřevěných obložení stěn, pulty, podia apod.),
- Výměna vodovodních baterií a kohoutků, výměna zařizovacích předmětů (umyvadla, WC),
- Oprava kování interiérových dveří, nátěry dveří (pokud se nejedná o památku)
- Výměna či oprava nášlapných vrstev podlah bez zásahu po podkladu (vyjma dlažeb)

2. Na základě žádosti bude nájemci vystavena plná moc k vyřízení závazného stanoviska na Odboru památkové péče MMB.
3. Nájemci bude vystavena plná moc k zastupování v jednání s orgány státní správy, a to ve všech právních jednáních, v celém správním řízení a jednáních s ním spojených, včetně přebírání písemností, ve věci vydání stavebního povolení.

Fáze 2. – doklady k žádosti

4. Nájemce doplní žádost o:

- Projektovou dokumentaci k plánovaným opravám zpracovanou v souladu s vyhláškou 499/2006 Sb. v rozsahu pro provádění stavby (**nejen stavební práce, ale i všechny profese, které jsou plánovány**). Projektová dokumentace bude zpracována v souladu s platnými předpisy, zákony a vyhláškami. Projekt nemusí obsahovat řešení nábytku a vybavení nájemce, které zůstávají v majetku nájemce a při skončení nájmu budou odstraněny.
- Předpokládané náklady nájemce doloží podrobným soupisem prací ideálně v jednotné cenové soustavě RTS či obdobném formátu. Soupis prací bude OISBD zaslán v elektronické podobě ve formátu *.xlsx (Excell) Upozorňujeme, že není možné používat agregované položky, neboť jsou určeny pouze pro sestavení orientační ceny zejména ve fázi projektu pro stavební povolení, tzn., že ceny, uvedené v tomto ceníku, mají pouze orientační charakter. Nájemce garantuje, že rozpočet obsahuje všechny projektované a plánované stavební práce.
- Rozsah dokumentace lze při drobných stavebních úpravách (bez zásahů do statiky, rozvodů a elektroinstalace) upravit po dohodě se zástupci pronajímatele

Fáze 3. – schválení oprav

5. Po projednání v Komisi pro správu bytových domů a schválení v Radě MČ BS dojde k případnému schválení smlouvy o právu provést stavbu.
6. K uzavření smlouvy dojde poté, co nájemce doloží kladné závazné stanovisko od OPP MMB, popř. vyjádření OPP MMB, že uvažované práce nezasahují do památkové ochrany.

Fáze 4. – provádění oprav

7. Nájemce zajistí souhlasná vyjádření všech dotčených orgánů a zajistí podání ohlášení stavby (pokud to vyžaduje povaha stavebních prací či změna účelu užívání). Pokud je objekt památkově chráněn je povinnost ohlásit i udržovací práce.
8. Nájemce doloží souhlas stavebního úřadu se záměrem (rozsah prací deklarovaných stavebnímu úřadu se musí shodovat s pracemi deklarovanými v předložené dokumentaci dle bodu 3. Nájemce předá 1 pare schválené projektové dokumentace od Stavebního úřadu na OISBD pře zahájením prací.
9. Nájemce na základě uzavřené smlouvy o právu provést stavbu uzavře smlouvu o dílo, kterou doloží před zahájením prací, zajistí stavbu a všechny související činnosti.
10. V průběhu stavby bude zajištěn dozor, který bude vybírat MČ, a který bude dohlížet za to, že opravy bytu/nebytového prostoru budou probíhat dle projektu.
11. Nad realizací dohlíží OPP MMB, pokud bylo vydáno závazné stanovisko. Nájemce je povinen jej na stavbu přizvat.

Fáze 5. – doložení dokladů po skončení povolených prací

12. Na konci stavby musí nájemce zajistit a předložit všechny revize a povinné zkoušky (jejich minimální výčet bude opět součástí smlouvy o právu provést stavbu) i v elektronické podobě.
13. Nájemce zajistí v případě potřeby kolaudaci stavby a vyhotovení dokumentace skutečného provedení v papírové i elektronické podobě.
14. Nájemce doloží kolaudační rozhodnutí, všechny ostatní dokumenty, fotodokumentaci, stavební deník, dokumentaci skutečného provedení, soupis prací podepsaný externím dozorem
15. Jakékoliv práce nad rámec rozpočtu – realizace vybavení prostoru atd. tedy movité věci dokládat nemusí, ty jsou a zůstávají v majetku nájemce a nebudou předmětem kontroly.
16. Externí dozor zajistí výstupní protokol, kde bude uvedeno, co vše nájemce splnil a nesplnil, jak byly provedeny práce, případně výčet nekvalitně provedených částí. Bude doložen soupis prací, který by měl odpovídat tomu, který nájemce předložil spolu s projektem a následně oceněný zhotovitelem stavby. Podloženy budou i méněpráce a vícepráce. Současně vyčíslí externí dozor všechny sankce, které byly nájemci vyčísleny v souladu se smlouvou o právu provést stavbu.

Veškeré případné změny musí žadatel/nájemce neodkladně oznámit, aby mohly být řešeny.