

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.

U domů v památkové rezervaci a u památkově chráněných domů je nutné i k udržovacím pracem 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 dohlídí 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, faktury, jejichž součástí bude 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 mohli být řešeny.