
PODMÍNKY VÝBĚRU NÁJEMCE NA ÚPRAVU BYTŮ V DOMECH VE VLASTNICTVÍ MĚSTA PLZNĚ NA NÁKLADY BUDOUCÍCH NÁJEMCŮ (BNÚ)

1. Základní informace

1. Účelem těchto podmínek schválených Radou města Plzně (RMP) dne 28. června 2018 usnesením č. 783 ze dne 28. června 2018 instrukcí QI 63-05-08 Podmínky úprav bytů v domech ve vlastnictví města Plzně na náklady budoucích nájemců s účinností ode dne 1. července 2018 a v souladu se směrnicí QS 63-05 Nakládání s byty a nebytovými prostory v domech ve vlastnictví města Plzně a instrukcí QI 63-05-09 Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných bytů v domech ve vlastnictví města schválenými usnesením Rady města Plzně č. 782 ze dne 28. června 2018 s účinností ode dne 1. července 2018, případně nahrazujícími je nejen stanovit jednotné postupy při úpravách uvolněných neobsazených bytů v domech ve vlastnictví města Plzně, ale především umožnit občanům podílet se vlastním nákladem na úpravě bytu a zajistit si tak vyšší úroveň bydlení. Jedná se o byty, jejichž technický stav neumožňuje řádné užívání bytů bez provedených oprav nad běžný rámec rozsahu oprav a nákladů na opravy. Byty na úpravu (dále jen BNÚ) jsou převážně vybírány z bytů v domech uvedených v seznamech budov s označením 1A a 1B příloh Bytové politiky města Plzně, což jsou byty v domech určených pro ponechání v majetku města Plzně. Tzn., že se jedná o byty určené pouze k nájmu a nikoliv k prodeji. Jako BNÚ jsou navrhovány pouze takové byty, kde předpokládané náklady na úpravy jsou ve výši 200.000,00 Kč a vyšší. Při výběru BNÚ je přihlíženo k technickému stavu celého domu.
2. Záměr města byt pronajmout (dále jen záměr) se seznamem BNÚ bude zveřejňován na úředních deskách města nebo na stránkách a vývěskách BYT na dobu min. 15 až max. 60 dnů.
3. Vyhlášovatel, statutární město Plzeň zastoupené Odborem bytovým MMP bude zajišťovat prohlídku bytu po dohodě se správcem bytového fondu.

2. Kdo je oprávněn se podílet na úpravě bytu vlastním nákladem

K výběru na nájemce se může přihlásit pouze fyzická osoba, která dosáhla plnoletosti, není zbavena způsobilosti k právním úkonům a bude akceptovat a splňovat soutěžní podmínky vyhlášovatele. Přihlášku k výběru nájemce na nájem BNÚ může podat kdokoliv, kdo dosáhl plnoletosti, není zbavení způsobilosti k právním úkonům a bude akceptovat a splňovat soutěžní podmínky vyhlášovatele. Přihlášku k výběru může podat také účastník, který je již nájemcem městského bytu, ale pouze za podmínky, že v případě jeho úspěšného umístění ve výběru nájemce uzavře současně s nájemní smlouvou na vybraný byt dohodu o ukončení nájemního vztahu k bytu, jehož je do té doby nájemcem.

Výběr z účastníků je prováděn postupně dle ohodnocení přihlášky o byt a dalších kritérií v souladu Pravidly pro nakládání s byty a nebytovými prostory v majetku města Plzně (směrnice QS 63-05), s Podmínkami pro výběr nájemců do uvolněných bytů v domech ve vlastnictví města Plzně (instrukce QI 63-05-09) a s instrukcí QI 63-05-08 Podmínky úprav bytů v domech ve vlastnictví města Plzně na náklady budoucích nájemců schválenou usnesením Rady města Plzně č. 783 ze dne 28. června 2018 s účinností ode dne 1. července 2018, případně nahrazujícími.

3. Postup a podmínky

Postup

1. Přihláška k výběru nájemce na nájem BNÚ musí být řádně vyplněna ve všech předepsaných bodech.

2. Přihlášku k výběru nájemce na nájem BNÚ doručí účastník na adresu a v termínu uvedeném v záměru, případně elektronicky, pokud to systém umožní. Účastník je povinen k přihlášce doložit požadované přílohy.
3. Vyhlašovatel nenese odpovědnost za délku poštovní přepravy. Přihlášky k výběru nájemce na nájem BNÚ doručené po uplynutí lhůty pro doručení přihlášek nebudou mezi účastníky výběru zařazeny.
4. Nedílnou součástí přihlášky k výběru nájemce na nájem BNÚ je Souhlas se zpracováním a zveřejněním osobních údajů, příp. zvláštní kategorií osobních údajů.

Podmínky

1. S vybraným účastníkem bude uzavřena nejprve **smlouva o úpravě bytu na náklady stavebníka a o uzavření budoucí nájemní smlouvy**. Položkový rozpočet a případně i stavební dokumentace, vypracované vlastníkem domu, ve kterém se upravovaný byt nachází, budou tvořit přílohu smlouvy o úpravě bytu.
2. Výše úhrady za užívání bytu nebude stavebníkovi účtována po stanovenou dobu úprav bytu. Zálohy na služby budou stanoveny dle běžných postupů prováděných správcem, min. na 1 osobu.
3. **Nájemní smlouva na nájem bytu** bude uzavřena po ohlášení dokončení úprav bytu pouze za podmínky provedení úprav bytu a doložení dokladu vlastníkovu, že byt je schopen řádného užívání (revize, kolaudační souhlas v případně stavebního povolení, prohlídka bytu správcem a vystavení protokolu o dokončení prací).
4. V nájemní smlouvě bude nájemné dohodnuto ve výši odpovídající 50 % základního nájemného schváleného pro byty pronajímané městem Plzeň dle příslušné kvality bytu (dříve kategorie) na dobu 5 let v případě nákladů vložených nájemcem na úpravu bytu v základní výši do 300 000,00 Kč. Tato lhůta bude navyšována vždy o 6 měsíců za každých dalších celých 50 000,00 Kč nákladů převyšujících základní částku, max. však na dobu 10 let, což je kalendářních 120 měsíců.
5. Po uplynutí sjednané lhůty na snížení nájemného bude výše nájemného dorovnána na výši základního nájemného v té době aktuálního pro byty ve vlastnictví města Plzně, což je výše nájemného schválená v RMP pro příslušné kvality bytů a jejich vybavení.
6. Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání, že náklady vložené nájemcem do úpravy bytu, se budou rovnoměrně umořovat po dobu lhůty sjednané na 50% výši nájemného.
7. Doba nájmu bude v nájemní smlouvě sjednána na dobu určitou 6 až 11 měsíců, vždy však do 30. září ne 31. března běžného roku s možností obnovování doby trvání nájemního vztahu.
8. V případě výměny bytu či přechodu nájmu bytu vstoupí nový nájemce do smluvních vztahů nájemce původního a tudíž přebere i závazky vyplývající ze smlouvy nájemní původního nájemce.
9. Při případném ukončení nájemního vztahu výpovědí či dohodou v souladu s ustanoveními OZ, uhradí vlastník nájemci náklady vložené do úpravy bytu ponížené o umořené náklady po dobu užívání bytu za nižší nájemné. Případné pohledávky vlastníka na nájemném, službách spojených s užíváním předmětného bytu či z titulu náhrady škody způsobené nájemcem apod. budou taktéž do vyúčtování započteny.
Vzorec výpočtu: $V = N - \left(\frac{N}{L} \times D \right) - P$
Vysvětlivky:
V – výše nákladů, které budou nájemci vlastníkem uhrazeny při ukončení nájemního vztahu
N – výše dohodnutých nákladů vložených do úpravy bytu nájemcem
L – sjednaná lhůta nájmu za 50% nájemné v kalendářních měsících
D – doba nájmu v kalendářních měsících vč. měsíce započatého, po kterou byl byt nájemcem užíván a tudíž i vložené náklady umořovány
P – pohledávky vlastníka vůči nájemci na nájemném, službách spojených s užíváním bytu či z titulu náhrady škody způsobené nájemcem apod.
10. Částka za případné vyrovnání nákladů vložených do úprav bytu bude nájemci vyplacena v závislosti na výši rozpočtu města, nejdéle však do 31. 3. následujícího roku po ukončení smluvního vztahu.

4. Sankce a způsob jejich uplatnění v případě nedodržení předepsaných povinností:

1. V případě nedodržené lhůty stanovené pro provedení úprav bytu stavebníkem a nevyužití práva odstoupení od smlouvy vlastníkem, je stavebník povinen uhradit vlastníkově smluvní pokutu ve výši odpovídající 50 % základního nájemného schváleného pro byty pronajímané městem Plzeň dle příslušné kvality bytu, která by příslušela bytu po provedených úpravách (dříve kategorie), a to od doby překročení lhůty stanovené pro úpravu bytu, do doby uzavření nájemní smlouvy. Tato smluvní pokuta je splatná do 30 dnů po uzavření nájemní smlouvy. (smluvní pokuta „A“).
2. V případě, že stavebník do 3 měsíců od uzavření smlouvy o úpravě nezačíná práce na úpravě bytu nebo nedodrží stanovený termín dokončení úprav či případně bude využívat byt v rozporu se smlouvou o úpravě bytu, má vlastník právo od smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy o úpravě bytu podléhá schválení RMP. Stavebník uhradí jednorázovou smluvní pokutu ve výši Kč 40 000,00, která bude splatná do 30 dnů po ukončení smlouvy o úpravě bytu (smluvní pokuta „B“). Stejně splatná bude i další smluvní pokuta, kterou taktéž stavebník uhradí ve výši, která bude odpovídat nájemnému za období od počátku účinnosti smlouvy o úpravě bytu do doby předání bytu vlastníkově resp. správci ve výši nájemného schváleného RMP pro příslušné období pro byty ve vlastnictví města Plzně a to dle kvality bytu odpovídající kvalitě BNÚ v době uzavření smlouvy o úpravě bytu (smluvní pokuta „C“).
3. Pokud budou v době odstoupení vlastníka od smlouvy již stavebníkem provedeny částečné úpravy bytu, budou na základě předložených dokladů (faktur a účtů, příp. znaleckého posudku zpracovaného na náklady stavebníka) a po prohlídce provedených prací komisí (pracovník správce a BYT) vložené náklady do úpravy bytu vlastníkem stavebníkově uhrazeny, max. však dle rozsahu a do výše cen uvedených v položkovém rozpočtu.
4. Vlastník může od smlouvy o úpravě bytu odstoupit z důvodu, že stavebník nezajistí provádění úprav dle schválené projektové dokumentace. V tomto případě bude stavebník povinen uvést byt do původního stavu, vyjma úprav, které byly provedeny v souladu s projektovou dokumentací. Náklady vložené do úpravy bytu provedené v rozporu s projektovou dokumentací nebudou stavebníkově uhrazeny. Případná částečná úprava bytu provedená dle projektové dokumentace bude uhrazena dle výše uvedených podmínek. Stavebník bude povinen uhradit příslušnou smluvní pokutu.

5. Adresa úřadu a úřední hodiny pro podání žádosti:

Příhlašku k výběru nájemce na nájem BNÚ s vyznačením požadavku bytu na úpravu a částkou s příslušnými přílohami je možné doručit na:

Odbor bytový Magistrátu města Plzně

Škroupova 5, Plzeň, PSČ 306 05

(kancelář č. 17 v přízemí budovy)

PO, ST: 8:00 – 17:00 hod.

Tel.: 378 034 211 až 378 034 212

Podrobnější informace je možné obdržet v kanceláři odboru č. 123, Tel.: 378 034 211

E-mail: hola@plzen.eu URL: www.plzen.eu; Elektronické podání občana: <http://epo.plzen.eu/>

Příjem žádostí pro statutární město Plzeň, Odbor bytový MMP, zajišťuje na základě smluvního vztahu i správce:

Obytná zóna Sylván a.s.,

Palackého nám. 6, Plzeň, PSČ 301 00

Po 8:00 - 12:00 13:00 - 17:00 úřední den

Út 8:00 - 12:00 13:00 - 15:00

St 8:00 - 12:00 13:00 - 17:00 úřední den

Čt 8:00 - 12:00 13:00 - 15:00

Pá 8:00 - 12:00 13:00 - 14:30

Tel.: 378 035 680; 725 848 211

e-mail: info@ozsylvan.cz, posvarova@ozsylvan.cz URL: www.byty.plzen.eu

6. Formuláře, doklady, náležitosti:

K podání přihlášky k výběru nájemce na nájem BNÚ je možné využít předtištěného tiskopisu, který obdrží účastník na vyhrašovatele či je-li k dispozici i na webových stránkách města www.plzen.eu. Přílohou přihlášky k výběru nájemce na nájem BNÚ jsou následující požadované doklady

1. potvrzení o výši příjmu za uplynulý kalendářní rok či poslední tři měsíce
2. doklad o schopnosti zajistit finanční prostředky na opravu bytu

7. Správní a jiné poplatky a způsob jejich uhrazení:

Nejsou stanoveny žádné poplatky. Účastníci výběru nájemce předkládají své přihlášky bezplatně. Z doručení přihlášky nemohou účastníci uplatňovat vůči vyhrašovateli žádné nároky.

8. Lhůty pro vyřízení:

Lhůta provádění požadovaných úprav bytu bude stanovena vlastníkem podle rozsahu úprav a nesmí přesáhnout 12 měsíců od doby uzavření smlouvy o úpravě bytu. Prodloužení stanovené lhůty může nastat jen ze závažných důvodů a podléhá schválení RMP (doklad o nemoci, úrazu apod.).

9. Účastníci řízení:

Účastníci výběrového řízení o nájem bytu na úpravu.

10. Další požadované činnosti:

1. Účastníku bude správcem zajištěna prohlídka bytu před smluvním ujednáním. Výběr účastníka podléhá schválení Radou města Plzně.
2. Dle rozsahu prací je povinností stavebníka požádat příslušný stavební úřad o stavební povolení případně stavební ohlášení na úpravu bytu prováděnou na jeho náklady a po dokončení stavebních prací oznámit toto vlastníkově a požádat příslušný stavební úřad o vydání kolaudačního souhlasu v případě, že tuto povinnost právní předpisy ukládají. Stejnopis kolaudačního souhlasu je povinen stavebník předložit vlastníkově bez zbytečného odkladu poté, co jej obdrží.
3. Stavebník je povinen uzavřít nejpozději do sedmi dnů od účinnosti smlouvy o úpravě bytu pojistnou smlouvu týkající se odpovědnosti za škodu způsobenou při provádění stavby a kopii této smlouvy je stavebník povinen do 14 dnů ode dne účinnosti této smlouvy předložit vlastníkově, resp. správci. Stavebník je povinen toto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu trvání této smlouvy a je povinen řádně a včas hradit pojistné. Případné pojistné plnění je stavebník povinen přednostně užít na uvedení předmětu pojistného plnění do řádného stavu.
4. Po dobu účinnosti smlouvy o úpravě bytu bude vlastník, resp. správce, zajišťovat kontroly prováděných prací v intervalech min. 1x čtvrtletně.

11. Právní úprava:

- Usnesení RMP č. 782 odst. II/1. ze dne 28. června 2018 – Nakládání s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví města Plzně
- Usnesení RMP č. 782 odst. II/2. ze dne 28. června 2018 – Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných bytů v domech ve vlastnictví města Plzně
- Usnesení RMP č. 783 ze dne 28. června 2018 – Podmínky úprav bytů v domech ve vlastnictví města Plzně na náklady budoucích nájemců

- Ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších změn, občanský zákoník

12. Opravné prostředky a jejich uplatnění:

V případě vzniku povinnosti stavebníka uhradit smluvní pokutu z důvodu nedodržení lhůty stanovené pro provedení úprav bytu či z důvodu nezačínání prací na úpravě bytu do 3 měsíců od uzavření smlouvy o úpravě, může být na základě rozhodnutí RMP pokuta stavebníkovi prominuta v případě doložení dokladů o závažných důvodech bránících dokončení úprav bytu (onemocnění, úraz apod.).

13. Sankce a způsob jejich uplatnění v případě nedodržení předepsaných povinností:

Vyřazení účastníka z výběru.

14. Správce postupu:

Odbor bytový MMP

15. Datum provedení poslední aktualizace:

01. 07. 2018

16. Datum, od kterého návod platí:

1. 1. 2014

17. Datum provedení poslední aktualizace:

11. 12. 2018

18. Datum konce platnosti:
