

Pravidla výstavby bytu

Článek I.

Výklad pojmů

1. Tato příloha slouží k bližšímu stanovení povinností nájemce, vyplývajících z provádění stavebních prací v předmětu nájmu na základě nájemní smlouvy na dokončení oprav bytu vlastním nákladem.
2. 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 „Popis rozsahu oprav v bytu a obecné požadavky na opravy“ uzavřené nájemní smlouvy na dokončení oprav bytu vlastním nákladem), přičemž se zavazuje plnit následující povinnosti či pravidla.

Článek II.

Stavební podklady – povinnosti nájemce

1. V případě realizace oprav svépomocí nájemce dodá kopie daňových dokladů prokazujících nákup materiálu potřebného pro zajištění realizace 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 (sken dokladu).
2. 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 zasmělnění 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 pracích, 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.

Článek 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@velke-brezno.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 pronajímatel.
3. Nejpozději týden před zahájením prací má nájemce povinnost písemně ohlásit pronajímateli poštou, osobně předáním na podatelně nebo prostřednictvím e-mailu podatelna@velke-brezno.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 obce, 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@velke-brezno.cz. Termín jednání bude stanoven alespoň s týdenním 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 referentovi ÚSOM. 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 obce, 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@velke-brezno.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 ze strany obce, 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. USB nebo jiné médium pro přenos dat s kompletní fotodokumentací je nájemce povinen předat pronajímateli 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 podzákonnými 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).
14. V případě, že dojde ke znečištění společných prostor v přímé souvislosti s prováděnými pracemi (prach z řezání obkladů a podobně), 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 obce Velké Březno 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@velke-brezno.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@velke-brezno.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.

Článek 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 s platnými pravidly obce. 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, budou do určitého limitu 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.