

**Výtah ze Zásad pronájmů bytů ve vlastnictví města Chebu č. 11/2017,**  
**schválené usnesením číslo RM 401/13/2017**

Článek V

Pronájem bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání ke svépomocné úpravě

Byty, které budou zařazovány pro svépomocnou úpravu za účelem uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání podle tohoto článku (dále jen byty pro svépomocnou úpravu) navrhuje zpravidla na základě podané žádosti technik oddělení správy budov odboru správy majetku MěÚ Cheb. Zařazení bytu do režimu svépomocné úpravy schvaluje vedoucí odboru správy majetku po projednání v KMBaD.

Vedoucí odboru správy majetku uzavírá nájemní smlouvu s žadatelem o pronájem bytu na svépomocnou úpravu:

- a) Na základě svého rozhodnutí po projednání v KMBaD v případě, že zpracovaný položkový rozpočet úpravy nepřesáhne 200.000 Kč bez DPH.
- b) Na základě schválení Radou města Chebu po předcházejícím projednání v KMBaD v případě, že zpracovaný položkový rozpočet úpravy přesáhne 200.000 Kč bez DPH.

Do pronájmu bytů pro svépomocnou úpravu jsou navrhovány zpravidla byty, kde jejich úprava do stavu způsobilého k řádnému užívání nevyžaduje práce, které jsou stavebně náročné a které musí provádět odborně způsobilá osoba. To se netýká prací spojených s elektroinstalacemi a instalacemi spotřebičů na zemní plyn, vodoinstalace a odpadů a dále u pronájmu bytů, kde jejich svépomocná úprava bude vyžadovat rozsáhle úpravy, opravy nebo rekonstrukce vyžadující vydání stavebního povolení, které musí vždy provádět odborně způsobilá osoba. Jedná se zpravidla o byty, ve kterých je nutné vymalovat, opravit omítky, podlahy, koupelny a WC, kde chybí kuchyňské linky a další zařizovací předměty, případně topení (stávající kamna na pevná paliva), tedy o práce, které nepodléhají stavebnímu řízení, vyjma stavebního řízení na realizaci bytového (etážového) vytápění. Instalaci či reinstalaci zdroje tepla musí vždy předcházet revize spalinové cesty. Pokud bude v rámci úprav realizována změna topného média, je nezbytné vždy toto realizovat až po schválení stavebním úřadem. Úpravami nesmí docházet bez souhlasu pronajímatele a příslušného stavebního úřadu k zásahům do nosné konstrukce domu, ke změnám účelu užívání a nesmí dojít ke změnám v požární bezpečnosti stavby. Další podmínkou je, že pro svépomocnou úpravu nebudou zpravidla zařazovány byty malometrážní 1+0 a 1+1 o celkové podlahové ploše do 40 m<sup>2</sup>. Pravidla pro pronájem bytu do svépomocné úpravy:

1. V případě jednoho zájemce je jednáno přímo s tímto zájemcem (žadatelem), projeví-li více zájemců zájem o pronájem stejného bytu, vypíše oddělení správy budov výběrové řízení v souladu s Článkem II těchto Zásad.
2. Žadatel musí splňovat podmínky a kritéria uvedené v Článku II, odst. 3 písm. a) – k) (mimo ustanovení týkajících se výběrového řízení) těchto Zásad a dále musí prokazatelně doložit, že má k dispozici minimálně 70 % prostředků odhadovaných nákladů na svépomocné úpravy.

3. Položkový rozpočet na svépomocnou úpravu bytu zpracuje spol. CHETES s.r.o., případně jiný dodavatel na základě objednávky vedoucího OSB, ve které bude jasně specifikován rozsah požadovaných prací a úprav.

4. Částka, která bude stanovena k zápočtu proti předpisu nájemného, bude vycházet z nákladů položkového rozpočtu (pro neplátce DPH bude tato částka stanovena včetně aktuálně platné výše DPH) zpracovaného spol. CHETES s.r.o., případně jiného dodavatele, snížených o 30 % (dále také jen „uznatelné náklady“).

5. Před uzavřením nájemní smlouvy žadatel písemně odsouhlasí zpracovaný položkový rozpočet, finanční částku použitou pro zápočet vůči nájemnému (uznatelné náklady) a dále písemně potvrdí termín, do kdy bude svépomocná úprava dokončena (od podpisu nájemní smlouvy).

6. Před podpisem nájemní smlouvy je nájemce povinen zaplatit náklady na zpracování položkového rozpočtu, složit jistotu, jistota bude požadována ve výši 2 měsíčních předpisů nájemného z podlahové plochy bytu, dále bude složena „stavební kauce“ ve výši 30 % uznatelných nákladů max. ve výši 35 tis. Kč s tím, že po realizaci cca 50 % schválených svépomocných úprav bude „stavební kauce“ vrácena žadateli.

7. Ve smlouvě budou specifikovány svépomocné úprava bytu realizované nájemcem a stanoveny povinnosti z toho plynoucí, zejména pak výše a způsob úhrady nákladů na provedení těchto úprav a stanovení zápočtu těchto investic proti předpisům nájemného.

8. Všechny zařizovací předměty instalované do bytu musí být nové, v cenové relaci, kvalitě a standardu dle položkového rozpočtu a musí k nim být doložen doklad o zaplacení.

9. Práce, mimo odborných (způsobilá osoba) mohou být prováděny svépomocí a nemusí být dokládány finančním (daňovým) dokladem.

10. V nájemní smlouvě bude uvedeno, že byt bude uveden do stavu způsobilého k řádnému užívání v souladu s položkovým rozpočtem, vícepráce nebo dodávky nad rámec schváleného rozpočtu musí být předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem.

11. Dále v nájemní smlouvě bude stanoveno, že v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce nebo v případě výpovědi nájemní smlouvy z důvodu jejího hrubého porušení v souladu s OZ, zůstává vše vybudované a dodané při svépomocné úpravě bytu v majetku pronajímatele. V případě že by nájemce svépomocnou úpravu nedokončil, zavazuje se uhradit pronajímateli náklady, které musel pronajímatel účelně vynaložit na uvedení bytu do stavu způsobilému k řádnému užívání.

12. Termín dokončení svépomocné úpravy, předem odsouhlasený oběma stranami, bude stanoven v nájemní smlouvě, lhůta pro dokončení svépomocné úpravy počne běžet dnem podpisu nájemní smlouvy, sankcí za nedodržení termínu dokončení svépomocné úpravy bude snížení částky stanovené k zápočtu proti předpisům nájemného za každý i započatý den zpoždění 100 Kč.

13. Nájemce musí umožnit kontrolu prováděných prací technikovi OSB, technik zároveň kontroluje záznamy ve stavebním deníku, který je nájemce povinen ve zjednodušené formě vést, po ukončení svépomocných úprav bytu, technik OSB provede kontrolu provedených prací a sepíše protokol o stavu a vybavení bytu, případně odloží přejímku do doby odstranění zjištěných závad, po převzetí a uzavření protokolu bude následujícím dnem běžet doba zápočtu investic proti předpisům nájemného.

14. Nájemné bude stanoveno v souladu s Článkem III těchto Zásad; po celou dobu provádění svépomocných úprav bude nájemné předepisováno ve výši 50 % stanoveného plnění.

15. Zařizovací předměty budou vloženy do majetku pronajímatele se zahájením zápočtu vložených uznatelných nákladů.

16. Uznatelné náklady budou nájemci započteny proti předpisům nájemného ve výši 50 % aktuálně vyměřeného nájemného, které může být pronajímatelem navýšeno zpravidla o index spotřebitelských cen zboží a služeb stanovený ČSÚ pro dané období, a to od 1. července příslušného roku nebo dohodou, pokud tak rozhodne Rada města Chebu.

17. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, která bude odpovídat délce sjednané doby pro provedení svépomocných úprav. Po ukončení svépomocné úpravy bytu v souladu s těmito Zásadami, bude následně uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, která bude odpovídat délce doby stanovené pro zápočet nájemcem vložených (uznaných) finančních prostředků proti předpisům v aktuální výši nájemného. V případě, že se sjednaná doba nájmu určitá stanovená za výše uvedených podmínek, z důvodu změn plánovaných délek dob změní, bude tato doba nájmu určitá po posouzení oprávněných důvodů změn, po odsouhlasení KMBaD a vedoucím odboru SM aktualizována dodatkem k platné nájemní smlouvě. Po ukončení zápočtu nájemcem vložených (uznaných) finančních prostředků bude s nájemcem v případě, že řádně plnil a plní své povinnosti následně uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou.

18. Dále v nájemní smlouvě bude ujednáno, že v případě, kdy nájemce po uzavření nájemní smlouvy započne se svépomocnou úpravou bytu, ale tuto do doby sjednané v nájemní smlouvě nedokončí a přestane s pronajímatelem komunikovat, uplynutím 60 dní po termínu sjednaném k dokončení svépomocných úprav bytu, dojde k zániku nájemního vztahu bez toho, aby se musela realizovat výpověď z nájmu bytu.

**Město Cheb**

odbor správy majetku  
Městského úřadu Cheb

OTISK PODACÍHO RAZÍTKA

**Ž Á D O S T O P R O N Á J E M B Y T U**  
**(dle Čl. V Zásad)**

**č. ...., na adrese Cheb, ..... ve vlastnictví města Chebu**  
**do svépomocné opravy**

**1. Základní údaje o žadateli (žadatelích v případě žádosti o společný nájem bytu):**

Jméno:..... Příjmení:..... Titul:.....

Rodné příjmení:..... Stav: .....

Datum narození:.....

Trvalé bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ): .....

Současné bydliště v případě, že žadatel nebydlí na adrese trvalého bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ):  
.....

Tel. pevný:..... mobilní:..... E-mail:.....

Adresa pro písemný styk – kontaktní adresa (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ):  
.....

Zaměstnavatel:..... Pracovní zařazení:.....

*(adresa, místo pracoviště nebo podnikání – nutno doložit)*

Jméno:..... Příjmení:..... Titul:.....

Rodné příjmení:..... Stav: .....

Datum narození:.....

Trvalé bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ): .....

Současné bydliště v případě, že žadatel nebydlí na adrese trvalého bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ):  
.....

Tel. pevný:..... mobilní:..... E-mail:.....

Adresa pro písemný styk – kontaktní adresa (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ):  
.....

Zaměstnavatel:..... Pracovní zařazení:.....

*(adresa, místo pracoviště nebo podnikání – nutno doložit)*

Firma (obchodní společnost) \*\*: .....

Sídlo:.....

IČO: ..... DIČ: .....

Zapsaná v .....

Zastoupená (jednající) .....

Tel. pevný:..... mobilní:..... E-mail:.....

Adresa pro písemný styk – kontaktní adresa (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ):  
.....

**2. Základní údaje o manželovi/manželce; partnerovi/partnerce žadatele:**

Jméno:..... Příjmení:..... Titul:.....  
 Rodné příjmení:..... Datum narození: .....

Trvalé bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ):.....

Současné bydliště v případě, že manžel/manželka nebydlí na adrese trvalého bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ):

Zaměstnavatel:..... Pracovní zařazení:.....  
*(adresa, místo pracoviště nebo podnikání – nutno doložit)*

**3. Základní údaje o osobách, které budou pronajaty byt obývat (mimo osob uvedených v bodu 1. a 2.) \*\***

Jméno:..... Příjmení:..... Datum narození..... Vztah k uchazeči:.....  
 Trvalé bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ): .....

Současné bydliště v případě, že nebydlí na adrese trvalého bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ): .....

Jméno:..... Příjmení:..... Datum narození..... Vztah k uchazeči:.....  
 Trvalé bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ): .....

Současné bydliště v případě, že žadatel nebydlí na adrese trvalého bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ): .....

Jméno:..... Příjmení:..... Datum narození..... Vztah k uchazeči:.....  
 Trvalé bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ): .....

Současné bydliště v případě, že žadatel nebydlí na adrese trvalého bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ): .....

Jméno:..... Příjmení:..... Datum narození..... Vztah k uchazeči:.....  
 Trvalé bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ): .....

Současné bydliště v případě, že žadatel nebydlí na adrese trvalého bydliště (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ): .....

Předpoklad celkového počtu osob, které budou byt užívat: počet dospělých  počet dětí (do 18 let)

**4. Charakteristika dosavadního (trvalého) bydliště žadatele/ů:**

Vztah žadatele k dosavadnímu bydlišti (označte křížkem):

nájemce bytu                       vlastník bytu                       u rodičů                       u prarodičů   
 u příbuzných                       v podnájmu *(nutno doložit)*                       na ubytovně                       jiné .....

V případě, že je žadatel vlastníkem bytu, uveďte důvod žádosti o pronájem bytu ve vlastnictví města Cheb:

**5. Údaje o předešlém nebo stávajícím pronajímateli (vlastníkovi, ubytovateli) bytu (ubytovny):**

Jméno, příjmení (nebo obchodní název, IČ) :.....

Adresa bytu (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ): .....

Tel. pevný:..... mobilní:..... E-mail:.....

Adresa pro písemný styk – kontaktní adresa (město, ulice, č. popisné, č. orientační, PSČ): .....

**6. Potvrzení současného pronajímatele bytu (vlastníka bytu nebo správce domu) o řádném hrazení nájemného a záloha na poskytované služby a dodržování nájemní nebo podnájemní smlouvy:**

**7. Průměrný čistý měsíční příjem domácnosti (z příjmů uvedených v Čl. II, odst. 3. písm. f) Zásad):**  
(označte křížkem)

do 10 000  do 15 000  do 20 000  do 25 000  do 30 000  nad 30 000

**8. Zdroj příjmů v souladu s Čl. II odst. 3, písm. f) Zásad:**

mzda nebo plat, důchod, příjem podnikatele, jiný příjem např. ze samostatné činnosti, apod.

**9. Žadatel/é tímto výslovně a čestně prohlašuje/jí následující:**

- a) že veškeré jím uvedené údaje v tomto návrhu na pronájem bytu města uvedené v žádosti jsou pravdivé \*\*,
- b) výslovně souhlasí a je srozuměn s tím, že tento návrh není právně závazný, tzn., že město Cheb není povinno uzavřít s uchazečem nájemní smlouvu a uchazeč není oprávněn se domáhat uzavření nebo zajištění uzavření jakékoliv nájemní smlouvy \*\*,
- c) že si je vědom své povinnosti, oznámit městu Cheb, cestou oddělení správy budov odboru správy majetku MěÚ Cheb, každou změnu, která je podstatná pro rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy na byt, nebo stanovení podmínek k jejímu uzavření, a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy tato změna nastala a své povinnosti návrh na pronájem obecního bytu nejméně jedenkrát ročně písemně aktualizovat \*\*,
- d) že je srozuměn se "Zásadami pronájmů bytů ve vlastnictví města Cheb", v platném znění \*\*, že rozumí podmínkám na pronájem bytu do svépomocné opravy, se kterými byl seznámen před podáním této žádosti,
- e) že on a všechny osoby uvedené v této žádosti nejsou dlužníkem po splatnosti ve vztahu k městu Cheb a jeho organizacím nebo obchodním společnostem, a dále nejsou evidováni jako dlužníci po splatnosti ve veřejně přístupných registrech dlužníků \*\*,
- f) že nebyl v minulosti a není on a jeho manžel/ka (spolunájemce, partner, partnerka) nájemcem jiného bytu ve vlastnictví města Chebu nebo jiného vlastníka, ze kterého dostal výpověď z důvodů neplacení nájemného nebo hrubého porušování nájemní smlouvy. Nebydlel v bytě města Chebu bez právního důvodu,
- g) že akceptuje a bere na vědomí po provedené fyzické prohlídce nabízeného bytu jeho stavebně technický stav a stav jeho zařizovacích předmětů \*\*,

V ..... dne .....

Podpis žadatele

.....

Podpis žadatele (oprávněné osoby jednat za žadatele) ověřila dle OP č.....dne..... v hod\_\_\_\_\_

referentka OSB (jméno a podpis).....

**Přílohy:**

- kopie platné pracovní smlouvy nebo jiného platného dokladu o zdroji příjmů žadatele a jeho manžela/ky (partnera/partnerky), a v případě, že budou společnými účastníky výběrového řízení (žadatelem o pronájem bytu bez výběrového řízení\*) se zájemcem další osoby, i zdroj příjmů těchto osob, který nesmí být v platnosti kratší dobu než je období posledních šest měsíců před podáním této žádosti

## Příloha č. 2 Zásad pronájmů bytů ve vlastnictví města Chebu č. 11/2017

- v souladu s Čl. II odst. 3, písm. f) Zásad, kopie listin dokládající výši současného příjmů žadatele a všech dalších spolu posuzovaných osob dle předchozího odstavce (např. výměr důchodu, daňové přiznání, potvrzení zaměstnavatele, výplatní pásky, apod.) za období posledních 6 měsíců,
- kopii nájemní smlouvy nebo jiného dokumentu v případě, že bude žadatel vracet byt ve vlastnictví města Chebu,
- u žadatelů – právních (podnikajících) subjektů, platný výpis z obchodního rejstříku (rejstříku ekonomických subjektů), ne starší dvou měsíců,

### Poznámka:

- co se nehodí, škrtněte, údaje označené \* platí pro žádosti o pronájem bytu bez provedení výběrového řízení
- u žádosti právnických subjektů (podnikajících subjektů) o pronájem byt vypsát formulář s údaji označenými \*\*