

# Z Á S A D Y

## stavebně dispozičních úprav trvalého charakteru v nebytových prostorech domů ve vlastnictví Obce hl. města Prahy, svěřených Městské části Praha 5

### 1) Platnost zásad

zásady se týkají:

- půdních vestaveb, nástaveb, úprav nebytových prostorů s cílem zřízení bytových prostorů v bytových i nebytových domech

zásady se netýkají:

- domů, které jsou MČ Praha 5 určeny k privatizaci
- prostorů o menší podlahové ploše než 8 m<sup>2</sup>
- staveb, jejichž investorem je MČ Praha 5

### 2) Osoba stavebníka

- stavebníkem může být fyzická osoba, vybraná vlastníkem a zmocněna k přípravě a provedení stavby ve vymezeném prostoru a stanoveném období
- o výběru stavebníka rozhodne RMČ Praha 5 na základě doporučení pracovní skupiny určené RMČ Praha 5

### 3) Majetková podstata

- provedením stavebních úprav stavebníkem nedojde ke změně vlastnických vztahů k nemovitosti ani k její části. Stavebník se stává uživatelem vybudovaných prostorů na základě uzavření nájemní smlouvy.

### 4) Úhrada nákladů

stavba bude provedena na náklady obce s tím, že tyto náklady uhradí stavebník a stavebníkovi bude umožněno odbydlení prokázaných investičních nákladů na zhodnocení nemovitosti podle výše nájemného v jednotlivých letech, kdy bude nájem trvat

### 5) Smluvní zabezpečení

- vybraný budoucí stavebník bude zmocněn vlastníkem k zajištění přípravy stavby až po získání pravomocného stavebního povolení, a to na vlastní náklady stavebníka

- po získání pravomocného stavebního povolení budou mezi vlastníkem nemovitosti a stavebníkem uzavřeny:
  - smlouva o budoucí smlouvě nájemní
  - smlouva o provedení stavebních prací
- po pravomocném kolaudačním rozhodnutí bude se stavebníkem sepsána nájemní smlouva na dobu neurčitou, ve které budou uvedeny podmínky odbydlení vložených investičních nákladů
- po skončení odbydlení prokázaných investičních nákladů, bude stanoveno nájemné v nájemní smlouvě na předmětný byt ve výši v místě a čase obvyklém.

Schválením těchto Zásad... (včetně Přílohy k zásadám...) se ruší znění Zásad... ze dne 08. 08. 1999

V Praze dne 18. 12. 2000

# Příloha

k Zásadám stavebně dispozičních úprav trvalého charakteru v nebytových prostorech nemovitostí ve vlastnictví Obce hl. města Prahy, svěřených Městské části Praha 5

## 1) Zmocnění stavebníka

- a) Vlastník nemovitosti zmocní vybraného stavebníka k zajištění přípravy stavby a k získání stavebního povolení. Toto zmocnění umožní stavebníkovi získat všechny doklady potřebné k vydání stavebního povolení u stavebního úřadu. Veškerou činnost provede stavebník na vlastní náklady s tím, že pokud získá stavební povolení, budou prokázané náklady zahrnuty do nákladů pro odbydlení podle bodu 4 a 5 Zásad.
- b) Před vydáním "Zmocnění" složí stavebník jistinu ve výši 50.000,-- Kč na účet ÚMČ Praha 5. Tato částka bude stavebníkovi vrácena při splnění sjednaných podmínek. V případě jejich nesplnění nebo při odstoupení stavebníka od realizace stavby z důvodu na jeho straně, bude jistina smluvní pokutou ve prospěch vlastníka nemovitosti.
- c) Před podáním žádosti o stavební povolení předloží stavebník kompletní projektovou dokumentaci, včetně statického a mykologického posudku stropní konstrukce pod půdním prostorem a krovu k projednání a odsouhlasení OSM.
- d) Druhá část jistiny ve výši 50.000,-- Kč bude uhrazena stavebníkem po vydání pravomocného stavebního povolení před uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě nájemní a smlouvě o provedení stavebních prací. Tato jistina bude smluvní pokutou ve prospěch vlastníka nemovitosti pro případ nedokončení stavby ve stanovené lhůtě nebo odstoupení od stavby stavebníkem bez závažných důvodů.
- e) První uvedená jistina bude stavebníkovi uvolněna na krytí závěrečných nákladů stavby po dokončení hrubé stavby, tj. po potvrzení o dokončení hrubé stavby odborným stavebním dozorem orgánů ÚMČ Praha 5.
- f) Druhá část jistiny bude stavebníkovi vrácena po požádání stavebníkem o kolaudaci stavby.

## 2) Smlouva o budoucí smlouvě nájemní

Smlouva o budoucí smlouvě nájemní uzavřená na základě pravomocného stavebního povolení bude obsahovat především:

- předmět nájmu
- termín uzavření nájemní smlouvy
- podmínky uzavření nájemní smlouvy
- práva a povinnosti z budoucího nájmu

Tato smlouva stavebníkovi zaručí, že po pravomocném kolaudačním rozhodnutí půdní vestavby, bude s ním uzavřena nájemní smlouva podle ustanovení § 685 - 716 občanského zákoníku, a to na dobu neurčitou, ve které budou stanoveny podmínky odbydlení prokázaných investičních nákladů. Po uplynutí doby odbydlení bude stanovena výše nájemného za podmínek v místě a čase obvyklém.

### 3) Stanovení podmínek odbydlení

Podmínky odbydlení se budou určovat v závislosti na prokázaných investičních nákladech podle Zásad, čl. 5) na konkrétní plochu dispozičních úprav

- stavebníkovi bude umožněno odbydlení prokázaných investičních nákladů podle výše nájemného v jednotlivých letech, kdy bude nájem bytu trvat
- v roce 2001 činí obvyklé nájemné u půdních vestaveb na území MČ Praha 5 za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu I. kategorie 103,-Kč/měs., tj. 1 236,-Kč/m<sup>2</sup>/rok s možností žádosti stavebníků o snížení této základní sazby u půdních vestaveb v okrajových částech MČ Praha 5

### 4) Smlouva o provedení stavebních prací

- bude vycházet z těchto hlavních zásad:

- a) nájem půdních prostor pro výstavbu bytů bude poskytnut bezplatně, avšak pouze po dobu stanovenou stavebním povolením
- b) ve smlouvě bude stanoven termín zahájení a dokončení stavebních prací
- c) stavebník je povinen oznámit vlastníkovvi termín zahájení stavebních prací, stavební firmu, která stavbu provádí, včetně odpovědného pracovníka stavby a pracovníka, který bude provádět stavební dozor
- d) stavba půdního bytu musí být dokončena do 15 měsíců, od vydání stavebního povolení
- e) o případné prodloužení doby dokončení stavby je stavebník povinen požádat vlastníka nemovitosti, prostřednictvím OSM - souhlas je udělen jen v odůvodněných případech

- prostřednictvím správní firmy zajistí vlastník stavebníkovi:

- přístup ke všem společným částem domu
- oznámení nájemcům ostatních bytů záměr výstavby půdního bytu
- umožnění stavebníkovi, za úplaty, odběr el. energie, vody, používání stávajících odpadů a využívání ostatních služeb spojených s užíváním nemovitosti na základě písemných dohod

f) povinnosti stavebníka při provádění stavebních úprav

- stavebník před uzavřením příslušných smluv požádá správní firmu o předání půdního prostoru - staveniště protokolem. Kopii protokolu předá stavebník OSM
- uzavře písemnou dohodu se správcem nemovitosti o odběrech médií v souvislosti s výstavbou půdního bytu a kopii dohody předá OSM. Po splnění této podmínky budou se stavebníkem uzavřeny příslušné smlouvy. Pokud nebudou tyto podmínky ze strany stavebníka splněny, bude to kvalifikováno, jako neoprávněné vniknutí do cizího majetku a budou z tohoto konání vyvozeny příslušné sankce
- provede stavbu v souladu s příslušnými stavebními předpisy a schváleným projektem

- nese plnou odpovědnost za škody vzniklé v souvislosti s prováděním stavebních prací jak vlastníkovému objektu, tak i nájemcům bytů
- zajistí vyčlenění přiměřeného prostoru pro zřízení staveniště, po kolaudaci (do 30ti dnů) jej uvede do původního stavu
- uzavře se správcem nemovitosti písemnou dohodu o zajištění instalace měřidel pro odběr el. proudu, a vody po dobu stavby
- bude správcem nemovitosti včas platit poplatky za služby a dodávky el. energie, vody, odpadu a další služby spojené s užíváním nemovitosti
- do kolaudace stavby bude stavebník pronajaté prostory používat výhradně ke splnění předmětu smlouvy o výstavbě bytu
- nebude rušit klid a pořádek v domě nad míru obvyklou poměrům stavby podle hygienických předpisů v rámci stavebního povolení a předpisů souvisejících
- společné prostory domu bude udržovat v čistotě a pořádku
- stavebník je povinen stavbu pojistit
- do 1 měsíce po vydání kolaudačního rozhodnutí předloží stavebník vlastníkovému doklady o vynaložených nákladech na zhodnocení nemovitosti. Část nákladů nedoložená účetními doklady, může být nahrazena znaleckým posudkem

#### g) přistoupení druhého stavebníka

- přistoupení druhého stavebníka je možné pouze se souhlasem vlastníka nemovitosti
- před přistoupením druhého stavebníka předloží první stavebník dohodu o majetkovém vypořádání v případě ukončení společné účasti při stavbě
- odstoupením stavebníka, kterému byl prostor pro výstavbu bytu přidělen, od realizace stavby, nevzniká druhému stavebníkovi nárok na automatické přidělení. Takovýto případný přechod práv podléhá schválení orgánů MČ.

#### h) převod práv a povinností

- práva a povinnosti ze smlouvy vyplývající přecházejí na právní nástupce stavebníka

#### i) odstoupení od smlouvy - vypořádání

- v případě nezačínání stav. prací v daném termínu, prokazatelné věcné neplnění odpovídající kontrolním termínům a dále, nebudou-li projektované stavební úpravy bez vážných důvodů dokončeny a zkolaudovány ve stanoveném termínu, vyhrazuje si vlastník nemovitosti právo od smlouvy odstoupit

- stavebník zaplatí stanovenou pokutu, případně další vzniklé náklady, které vlastníku vzniknou, právo na náhradu škody tím nebude dotčeno
- stavebník může převést rozestavěnou stavbu na jiného stavebníka v odůvodněných případech pouze se souhlasem vlastníka se všemi právy a povinnostmi vyplývajícími ze smlouvy o provedení stavebních úprav a smlouvy o smlouvě budoucí, včetně kauce
- vypořádání prokazatelných již vynaložených nákladů provedou vzájemně původní i nový stavebník

#### 5) Smlouva nájemní bude zahrnovat:

a)

- předmět nájmu
- doba nájmu na dobu neurčitou se stanovením podmínek odbydlení vložených investičních nákladů
- po skončení odbydlení bude stanovena výše nájemného za podmínek v místě a čase obvyklém

b)

- podnájem - bytové prostory určené k vlastnímu bydlení smí nájemce přenechat do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka nemovitosti

c) přechod nájmu, výměna

stejně podmínky nájmu podle čl. 5a) budou platit i pro zákonný přechod nájmu ve smyslu ustanovení § 706 až 708 OZ v platném znění, v ostatních případech bude nový nájemce hradit nájemné stanovené dohodou

d) prodej nemovitosti

- při prodeji nemovitosti ve vlastnictví obce přecházejí práva a povinnosti z této smlouvy na nového vlastníka
- v kupní smlouvě budou zaručena všechna práva a povinnosti nájemce podle nájemní smlouvy
- při převodu vlastnictví k bytu či nebytovému prostoru bude postupováno podle zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů v platném znění

e) ukončení nájmu

- v případě ukončení nájmu bytu či nebytového prostoru, je-li to potřebné z důvodu veřejného zájmu, poskytne pronajímatel nájemci náhradní byt či nebytový prostor podle podmínek stanovených zákonem

- při ukončení nájemního vztahu v průběhu odbydlování výpovědí ze strany pronajímatele ze zákonných důvodů bude stavebníkovi
- nájemci vrácena ta část vložených investičních nákladů, které dosud nebyly započteny na úhradu nájemného.

Schválením této Přílohy k zásadám (včetně Zásad .. ) se ruší znění Přílohy k zásadám .. dne 08. 06. 1999

V Praze dne 18. 12. 2000