

Metodika investic do předmětu nájmu a provádění běžné údržby a oprav nebytových prostor ve svěřené správě Městské části Praha 3

Čl. I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Tato metodika upravuje postup a práva a povinnosti městské části Praha 3 (dále též „MČ“) jako pronajímatele nebytových prostor a jejich nájemců v souvislosti s prováděním údržby, oprav a jiných změn předmětu nájmu, včetně nákladů na jejich provedení. Ustanovení této metodiky se pro práva a povinnosti pronajímatele a nájemce uplatní v případě, nestanoví-li konkrétní nájemní smlouva odchylnou úpravu.

Rozhodnutí o souhlasu s provedením investice a o poskytnutí náhrady nákladů schválených investic je v kompetenci rady městské části. Ta rozhoduje zpravidla po projednání žádosti v komisi VHČ.

Čl. II.

BĚŽNÁ ÚDRŽBA A DROBNÉ OPRAVY ZE STRANY NÁJEMCE

Nájemce nese veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu, nejedná-li se o nezbytné opravy ve smyslu ust. § 2208 občanského zákoníku (nájemce řádně a včas oznámil vadu věci, kterou má povinnost odstranit pronajímatel, pronajímatel ji bez zbytečného odkladu neodstraní a nájemce může nebytový prostor v důsledku takové vady užívat jen s obtížemi nebo vůbec).

Běžnou údržbou nebytového prostoru se rozumí udržování a čištění nebytového prostoru včetně zařízení a vybavení nebytového prostoru, které se provádí obvykle při jeho užívání. Jde zejména o malování nebytového prostoru, včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařizovacích předmětů, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a obnova vnitřních nátěrů. Pod běžnou údržbu nebytového prostoru spadá také povinnost nájemce zajistit a zaplatit revize, čištění a opravu kotle.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
- opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří do nebytového prostoru a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru nebytového prostoru;
- opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu;

- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, výměny sifonů a lapačů tuku;
- opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
- opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených stavebních dílů, zařizovacích předmětů a technických zařízení.

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce. Pro drobné opravy nebytových prostor neplatí roční limit nákladů dle § 6 odst. 1 nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Opravy a údržba nebytového prostoru musí být provedeny tak, aby nezasáhly rušivě tvarem, barvou či jinými prvky do vnějšího vzhledu domu, v němž se prostor nachází, a byl tak zachován jednotný vzhled fasády domů.

Čl. III.

INVESTICE DO NEBYTOVÝCH PROSTOR ZE STRANY NÁJEMCE

1. Investice do předmětu nájmu ze strany nájemce nad rámec běžné údržby a drobných oprav prostor

Metodika vychází ze skutečnosti, že nájemce podpisem smlouvy prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem předmětu nájmu, shledal jej vyhovujícím ke sjednanému účelu a v tomto stavu tento předmět nájmu přejímá.

Investicí do předmětu nájmu se rozumí takové změny, který povedou ke zhodnocení majetku MČ a které v případě opuštění prostor zůstanou jeho součástí. Investicí nejsou pro účely této metodiky úpravy a opravy prostor dle čl. II. této metodiky. Investice do předmětu nájmu je možné provést vždy pouze s předchozím souhlasem MČ. Souhlas za městskou část schvaluje rada městské části. Budou-li investice provedeny bez takového souhlasu, nemá nájemce právo na náhradu nákladů investice ani na vypořádání zhodnocení prostor po skončení nájmu.

Po předchozím souhlasu městské části může nájemce přistoupit k realizaci investice vlastním nákladem. Práce musí být prováděny v souladu se všemi právními předpisy. Po dokončení prací může nájemce požádat o náhradu finančních nákladů provedených a schválených investic. Rozhodnutí o poskytnutí

náhrady je plně v kompetenci městské části a prostý souhlas s provedením investic nezakládá právní nárok na poskytnutí náhrady. Poskytnutí schválené náhrady bude zpravidla vypřádáno formou zápočtu proti budoucímu nájemnému. Investice musí být vždy provedeny v souladu s příslušnými právními předpisy, jinak nebudou nájemci finanční náklady nahrazeny a nájemce bude povinen provedené investice odstranit či předmět nájmu jinak uvést do řádného stavu.

2. Druhy investic

V případě rozhodování o schválení investic a schválení výše náhrady finančních nákladů na jejich zajištění budou rozlišovány 3 případy investic:

a) Investice směřující k odstranění havarijního či výrazně nevyhovujícího stavu nebytových prostor (tzv. havarijní a nutné opravy či úpravy)

Jedná se o opravy či stavební úpravy, které směřují k zajištění řádného užívání a provozu prostor k účelu nájmu, k jejichž zajištění by jinak byl povinen pronajímatel.

V případě těchto investic má nájemce nárok na náhradu ve výši 85% prokazatelně vynaložených finančních nákladů na zajištění uznatelných prací v rámci investice dle čl. III. odst. 3 této metodiky

b) Investice směřující k účelnému či potřebnému zhodnocení nebytových prostor

Jedná se o stavební úpravy a opravy, jejichž provedení není nezbytně nutné k užívání prostor, nicméně jejich provedení je účelné k užívání prostor a zvyšuje jejich hodnotu pro případné další nakládání s nimi. Může se jednat o opravu či úpravu prostor, ke které by byla MČ nucena přistoupit v budoucnu.

V případě těchto investic má nájemce nárok na náhradu do výše 50% prokazatelně vynaložených finančních nákladů na zajištění uznatelných prací dle čl. II. odst. 3 této metodiky. Při určení konkrétní výše náhrady bude přihlédnuto ke konkrétním okolnostem případu, stavu nebytového prostoru nebo ceně prací, jejichž náklady nájemce hodlá uplatňovat k náhradě (tj. zda se nejedná o ceny značně přesahující ceny obvyklé).

c) Investice k výlučné potřebě nájemce

Jedná se o stavební úpravy či opravy, jejichž provedení není nezbytně nutné k užívání prostor a jejich provedení není pro další užívání prostor z hlediska potřeb MČ nezbytné či potřebné. Jedná se o úpravy provedené výslovně z důvodu individuální potřeby nájemce.

V případě těchto investic nemá nájemce nárok na náhradu finančních nákladů ani na vypořádání zhodnocení předmětu nájmu po skončení nájmu.

3. Rozsah prací, jejichž náklady lze uplatnit k náhradě v rámci schválené investice do majetku MČ:

1. Nová elektroinstalace včetně zřízení odběrného místa, vyjma zvýšení příkonu k účelu podnikání
2. Výměna výkladců či oken
3. Výměna a oprava rozvodů vody a odpadů
4. Výměna topidla, či zřízení nového, vyjma elektrických přímotopů
5. Zřízení sociálního zařízení, není-li v prostoru zavedeno, nebo je-li v nefunkčním stavu, včetně obkladu
6. Pořízení ohřívače na teplou vodu
7. Sanační práce

4. Rozsah prací, jež souvisí s investicí do majetku MČ, ale jejich náklady nelze uplatnit k náhradě:

1. Bourací práce a demontáže
2. Doprava
3. Manipulace, přesuny hmot, úklid
4. Spotřební a drobný materiál
5. Rozsah prací viz. čl. II metodiky
6. Stavební úpravy měnící dispozici nebytového prostoru
7. Projekční činnost
8. Vzduchotechnika
9. Revize
10. Svítidla
11. Podlahové krytiny

IV.

PROCESNÍ POSTUP V SOUVISLOSTI S INVESTICEMI ZE STRANY NÁJEMCE A JEJICH NÁHRADOU

1. Nájemce je povinen zaslat MČ žádost o povolení investice s doloženou projektovou dokumentací a položkovým rozpočtem, v němž bude vyznačen rozsah prací, jež lze uplatnit jako investici do majetku MČ dle této metodiky. Žádost odešle nájemce na podatelnu MČ, nejlépe v elektronické podobě. Bude-li s tím souhlasit správce SZM MČ Praha 3 a.s. (dále též „správce“), může nájemce v případě menších investic projektovou dokumentaci nahradit orientačním náčrtem (půdorysem) s popisem a rozměry navržených investic.
2. Nebude-li žádost obsahovat výše stanovené náležitosti, bude nájemce ze strany odboru bytů a nebytových prostor (OBNP) vyzván k jejímu doplnění či opravě. Neúplné žádosti nebudou předkládány k dalšímu projednání.
3. Kompletní žádost bude ze strany OBNP poslána k posouzení správci, technickému odd., které posoudí žádost včetně všech jejích příloh, cenu v místě a čase obvyklou a rozsah navržených investic. SZM rozřadí navržené práce dle druhu investic dle čl. II. odst. 2 písm. a) - c) této metodiky a případně vyloučí neuznatelné práce dle čl. II. odst. 4 metodiky. Posouzení poté odešle zpět na OBNP k projednání do komise VHČ.
4. OBNP předloží žádost nájemce o povolení investic s posouzením správce k projednání do komise VHČ a následně radě městské části. O výsledku projednání žádosti radou městské části bude nájemce ze strany OBNP písemně informován.
5. Po dokončení schválených prací může nájemce písemně požádat MČ o nahrazení vynaložených finančních nákladů na jejich zajištění. K žádosti doloží nájemce původní položkový rozpočet a aktualizovaný rozpočet dle skutečného stavu, který musí být podložen prokazatelnými doklady o úhradě vynaložených nákladů. K žádosti musí být přiloženy fotografie prostor před provedením prací a po provedení. Účetní doklady a faktury za práce a materiál musí být prokazatelné a průkazně žadatelem přiřazené k jednotlivé položce z rozpočtu. V opačném případě na ně nemusí být brán zřetel a nemusí být považovány jako doklad k proplacení. Součástí dokladů musí být také doklady o provedené úhradě vynaložených nákladů ze strany nájemce (např. výpis z účtu, příjmový doklad, apod.). Způsobitým podkladem pro přiznání náhrady nákladů nejsou účtenky z obchodů, z nichž není patrné, že úhrada byla provedena přímo nájemcem.

6. Žádost nájemce o náhradu nákladů schválených investic OBNP zašle k posouzení správci. Správce žádost zhodnotí a porovná podle provedených prací, skutečného rozpočtu, projektové dokumentace a splnění podmínek dle této metodiky. Poté předá OBNP doporučení pro komisi VHČ včetně návrhu na výši náhrady ke schválení. Správce může provést místní šetření v prostoru z důvodu kontroly provedených prací.
7. Komise VHČ doporučí a následně rada městské části rozhodne o výši náhrady nákladů provedené investice, která bude nájemci přiznána a současně rozhodne o způsobu náhrady, kterým bude zpravidla zápočet proti budoucím pohledávkám na nájemném.
8. Bude-li rozhodnuto o náhradě nákladů formou zápočtu, nebude mít nájemce nárok na jinou náhradu ani na vypořádání podle míry zhodnocení prostor, a to ani pro případ, že by nájem prostor skončil předčasně.
9. Konečné stanovisko o výši náhrady části finančních prostředků vynaložených na investice je plně a pouze v kompetenci rady městské části.

Čl. V.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

V den skončení nájmu předá protokolárně nájemce vyklizený nebytový prostor správci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně k pronajímatelem povoleným úpravám. Nájemce je povinen odvést a demontovat veškeré vybavení, vyjma toho, které bylo schváleno jako investice do nebytového prostoru a je jeho součástí.

Veškeré změny této metodiky podléhají souhlasu rady městské části. Rada může v odůvodněných případech rozhodnout o výjimce z této metodiky.

Metodika investic do předmětu nájmu a běžné údržby a oprav nebytových prostor ve svěřené správě Městské části Praha 3 byla vyhotovena Správou zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s. a schválena rozhodnutím Rady městské části Praha 3, a to usnesením č. 805 ze dne 16.10.2024. Metodika nabývá účinnosti dnem jejího schválení.

Touto metodikou se řídí práva a povinnosti pronajímatele a nájemce vzniklá ode dne jejího schválení. Podle této metodiky se postupuje při investicích prováděných nájemcem po nabytí její účinnosti, a to i v případech, kdy byla nájemní smlouva uzavřena přede dnem schválení této metodiky.