



27-02-2023

Handwritten notes and signatures

Žádost o poskytnutí informace

ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

I. Žadatel:

Jméno, příjmení: (fyzická osoba)		Datum narození:	
Oficiální jméno/název: (právnícká osoba)		IČ: 27798526	
DORUČOVACÍ ADRESA: Ulice, číslo:		Město: Ostrava	PSČ: 702 00
EL. KOMUNIKACE: (e-mail, datová schránka)			
Telefon/Fax:			

II. Žádost o poskytnutí informace ve věci:

Žadatel tímto zdvořile žádá

(i) o sdělení, z jakého důvodu je dle smlouvy o nájmu bytu ev. číslo 450/04/20/En (kdy pronajímatelem je Statutární město Ostrava, městský obvod Vítkovice, předmětem nájmu pak byt č. 9 nacházející se v budově na adrese [redacted] Vítkovice, 70300 Ostrava) poskytována nájemci sleva z nájmu (viz text umístěný pod čl. IX. odst. 2 citované smlouvy)

(ii) o sdělení, jak byla tato sleva určena (a pokud k určení výše slevy existuje nějaký podklad, např. znalecký posudek, odborné vyjádření apod., pak žadatel současně žádá o poskytnutí kopie taktového dokumentu)

Bude-li povinný subjekt nárokovat úhradu souvisejících nákladů, žádá žadatel dle § 17 odst. 3 zákona o svobodném přístupu k informacím, aby mu byla výše úhrady předem sdělena.

Žadatel požaduje poskytnutí zde uvedených informací v elektronické formě, a to prostřednictvím e-mailové zprávy zasláné na adresu: [redacted]

III. Datum a podpis žadatele:

27.2.2023

[redacted signature]

Poučení:

Městský obvod Vítkovice neposkytuje informace, jež jsou chráněny před zveřejněním jako utajované informace ve smyslu § 7 citovaného zákona, jako obchodní tajemství ve smyslu § 9 citovaného zákona a dále informace, které vypovídají o osobnosti a soukromí fyzické osoby podle § 8a) citovaného zákona a o majetkových poměrech dané osoby dle § 10 citovaného zákona, popř. může provést další omezení práva na informace ve smyslu § 11 citovaného zákona.



Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.:

VITK/05099/23

Sp. zn.:

S-VITK/04680/23/

Vyřizuje:

Telefon:

DS:

7mqbr27

E-mail:

Datum:

2023-03-06

Odpoď' na ůadost o poskytnutí informací na základě zákona č. 106/1999 Sb.

Váůení,

v příloze Vám zasíláme požadované: Dohoda (příloha k nájemní smlouvě č. 172/04/20/En), Znalecký posudek č. 2943/032/2020. Vše k bytu č. 9, na ul. O.-Vítkovice.

S pozdravem

„otisk razítka“

vedoucí odboru bytového
a majetkového

příloha: sken dohody + znalecký posudek

DOHODA

pronajímatele a nájemce o vzájemném vymezení práv a povinností k obnově způsobilosti předmětu nájmu k řádnému užívání.

(příloha č.1 k nájemní smlouvě č. 172/04/20/En)

I. Předmět dohody

Předmětem dohody je vzájemné vymezení práv a povinností k obnově způsobilosti bytu č. 9 o velikosti 3+1, započítatelná podlahová plocha bytu 128,21 m² v domě [redacted] s nájemcem bytu [redacted] Ostrava-Vítkovice, na její vlastní náklady v dále sjednaném termínu a rozsahu :

a) Nájemce se zavazuje provést tento sjednaný rozsah prací :

- Celková oprava elektroinstalace, včetně revize bytu a přípojky pro byt č.9
- Oprava podlah a výměna nášlapné krytiny v celém bytě
- Výměna 7 ks pokojových vnitřních dveří, včetně zárubní a kování
- Zednické úpravy bytu - opravy omítek, položení obkladů a keramické dlažby v koupelně
- Odstranění části druhého vnitřního schodiště, které zajišťovalo samostatný vstup z 1. NP do nebytových prostor v 2. NP. V místě nad schodištěm do 2.NP bude provedena nová stropní konstrukce z oc. I nosníků I140 s VSŽ plechem a betonovou zálivkou tl. 30 mm nad vlnu. Ze spodní strany bude ocelová nosná konstrukce stropu chráněna podhledem ze SDK desek na požadovanou požární odolnost minimálně REI45 minut. Konstrukce ze sádkartonových desek musí být provedeny pouze odbornou firmou, která má pověření výrobce sádkartonových desek. Vzniklé prostory budou přiřazeny k obytným prostorám bytu - vznikne nový pokoj.
- Provedení nových SDK podhledů ve všech místnostech

Termín zahájení opravy : 1.5.2020

Termín dokončení opravy bytu : 31.7.2020

Termín kontroly plnění závazku nájemce : po tel.dohodě do 16.7.2020

Zástupce pronajímatele zmocněný ke kontrole průběhu a ukončení opravy bytu a jeho převzetí: [redacted]
Č.tel.: [redacted]

b) Pronajímatel se zavazuje na své náklady

- provést v předmětu dohody tyto práce :

- výměna zárubní a protipožárních dveří s požární odolností 30 minut – EI 30DP3
- osazení autonomního hlásiče požáru a kouře

c) Nájemce se dále zavazuje:

Po skončení sjednaných prací nájemce předá zmocněnému zástupci pronajímatele :

- opravený byt
- doklady dosvědčující provedení revizí vyhrazených technických zařízení
- doklad o kvalitě a rozsahu provedené práce- SDK, s garancí požadované požární odolnosti
- doklad o likvidaci sutě
- kvalifikovaný odhad skutečně vynaložených nákladů nájemce na opravu (účty, faktury)

II. Další ujednání

Nájemce se zavazuje provést uvedené práce odbornou firmou (včetně zajištění projektové dokumentace) a po ukončení prací a nikdy v budoucnu nepožadovat po pronajímateli úhradu vynaložených nákladů, tedy bez nároku na návratnost finančních prostředků.

III. Nájemné

Nájemné se sjednává takto :

Po dobu opravy bytu, tj. od 1.5.2020 do 31.7.2020 ve výši 10 % základního nájemného (bez nájemného za vybavení bytu).

Od ukončení opravy, tj. nejpozději od 1.8.2020 ve výši **55,- Kč/m²/měsíc**

(bez nájemného za vybavení bytu)

Současně budou po dobu oprav bytu předepisovány spolu s nájemným zálohy za služby spojené s užíváním bytu pro jednu osobu.

Pronajímatel se zavazuje, že v případě splnění všech závazků ze strany nájemce v souvislosti s obnovou způsobilosti bytu :

- stanoví slevu ze základního nájemného dle výše skutečně vynaložených nákladů na rekonstrukci bytu ve standardním rozsahu nájemcem. Tuto slevu stanoví Rada městského obvodu Vítkovice po prohlídce bytu soudním znalcem a po doložení dokladů o opravě bytu (paragony, faktury). Skutečná výše nákladů na opravu bytu bude snížena o 35% jako spoluúčast budoucího nájemce na opravě bytu za přednostní vyřízení jeho bytové situace.

Výše slevy z nájmu činí 50% u všech bytů a minimální výše nákladů na opravu bytu je stanovena na 100.000,- Kč.

Maximální výše uznatelných nákladů na jednotlivé opravy v bytě:

a) Výměna vstupních bytových a vnitřních dveří	420,-	Kč/m ²
b) Provedení vnitřních omítek	1.200,-	Kč/m ²
c) Zhotovení nového nebo oprava systému vytápění	900,-	Kč/m ²
d) Výměna vnitřní elektroinstalace	730,-	Kč/m ²
e) Dodání nové kuchyňské linky	6.000,-	Kč/bm
f) Rekonstrukce podlah v bytě	550,-	Kč/m ²
g) Rekonstrukce koupelny a WC	45.000,-	Kč/kpl
h) Nové vodoinstalační a kanalizační rozvody	25.000,-	Kč/kpl
i) Nátěry dveří	300,-	Kč/m ²
j) Malby	35,-	Kč/m ²

- sleva ze základního nájemného bude ve výši 50% a bude poskytována tak dlouho, dokud se tímto způsobem nenahradí nájemci skutečně vynaložené náklady na opravu bytu, snížené o 35% spoluúčasti maximálně po dobu 8 let. Po celou dobu nájmu bytu, po kterou bude nájemci poskytována sleva ze základního nájemného, z důvodu opravy bytu, bude s nájemcem uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou.

V případě zániku nájmu dohodou obou smluvních stran uzavřenou na základě písemné žádosti nájemce nebo výpovědi ze strany nájemce, nebude se případná, ještě nevyčerpaná část slevy nájemci vracet.

V případě výpovědi nájmu ze strany pronajímatele, z důvodu uvedených v Občanském zákoníku, § 2288 odst. 1, § 2291, odst. 1, 2, se nevyčerpaná část slevy (skutečně vynaložených nákladů na opravu bytu) nájemci nevrací.

Měsíc před skončením slevy tuto skutečnost pronajímatel písemně oznámí nájemci formou hlášení změny nájemného.

IV. Podmínky opravy

1. Stavební změny budou provedeny podle projektové dokumentace pro stavební řízení.
2. Projektová dokumentace musí minimálně obsahovat popis a grafické vyznačení stávajícího stavu a navrhovaných stavebních změn a to ve všech dotčených profesích. Součástí PD musí být všechna potřebná vyjádření dotčených orgánů (SMP, ČEZ, KHS, apod.). V případě zásahu do nosné konstrukce doložit statické výpočty nosnosti a technologický postup práce.
3. Stavební změny budou provedeny pouze v rozsahu uvedeném v PD.

4. Stavební úřad sdělí nájemci i, zda pro daný případ bude zapotřebí stavebního povolení, nebo zda stačí ohlášení stavebních úprav stavebnímu úřadu. Přitom vlastní stavební úpravy smí nájemce započít až po vydání a doručení stavebního povolení nebo souhlasu se stavebními úpravami.
5. Nájemce je touto nájemní smlouvou zmocněn k jednání u stavebního úřadu a stává se v předmětné věci účastníkem stavebního řízení.
6. Po ukončení stavebních úprav nájemce požádá písemně stavební úřad o zahájení kolaudačního řízení, přičemž kopii žádosti předá i pronajímateli.
7. Veškeré stavební úpravy budou prováděny odborně a nedojde při nich k narušení provozu ostatních bytových jednotek v domě (nebude narušena dodávka vody, el. energie, plynu), nedojde k narušení řádného užívání ostatních bytů ostatními nájemníky nadměrným hlukem nebo prašností.
8. Případné znečištění domu nebo chodníku, přilehlého k domu, které vznikne prováděním předmětných stavebních úprav, nájemce neprodleně odstraní.
9. V průběhu stavebních prací bude nájemce dodržovat veškeré bezpečnostní a požární předpisy a platné normy.
10. Veškeré závady nebo škody, které vzniknou při provádění prací v domě nájemce ihned odstraní, tj. uvede do původního stavu.
11. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat provádění stavebních prací a zjistí-li, že nájemce provádí stavební změny v rozporu se svými povinnostmi, zejména s předloženou PD a podmínkami stavebního povolení nebo souhlasu stavebního úřadu, je oprávněn po nájemci žádat zastavení prací, odstranění vad vzniklých vadným prováděním a provádění díla řádným způsobem.
12. Do 30-ti dnů od ukončení prací a vydání kolaudačního rozhodnutí předá nájemce pronajímateli dokumentaci skutečného provedení všech stavebních změn. V případě vyhrazených technických zařízení (plyn, elektro) předá v tomtéž termínu i výchozí revizní zprávy. Nájemce bude plně odpovědný za bezpečný chod tohoto zařízení.
13. Pokud dojde stavebními úpravami ke změně půdorysné dispozice bytu a tím i ke změně výměry podlahové plochy bytu, bude pronajímatelem proveden nový evidenční list bytu dle doložené projektové dokumentace a prověrky skutečného stavu v bytě, který bude novou přílohou smlouvy o nájmu bytu.
14. V případě ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli bytovou jednotku ve stavu po provedených stavebních úpravách.
15. Pronajímatel vydává tímto souhlas nájemci s provedením stavebních změn, avšak tento svůj souhlas podmiňuje dodržáním všech podmínek pronajímatele a nájemce, uvedených v této smlouvě.
16. Nájemce bude na nově vybudovaných zařízeních bytu provádět potřebné opravy nebo výměny po celou dobu nájmu bytu zcela na své náklady.
17. Po zániku nájmu přejdou provedené stavební úpravy a dodané zařízení bytu do vlastnictví pronajímatele.

IV. Závěrečná ujednání

Změny této dohody mohou být provedeny pouze písemně a to dodatkem potvrzeným nájemcem i pronajímatelem.

Sepsal/a/:

V Ostravě - Vítkovicích, dne : 9.4.2020

Statutární zástupce: **sto Ostrava**
Vítkovice

za pronajímatele :

OSTRAVA!!!
VÍTKOVICE

nájemce :

Znalecký posudek č. 2943/032/2020
o odhadu ceny oprav bytu č. 9 v budově [REDAKCE]
v Ostravě -Vítkovících

Objednavatel : **Úřad městského obvodu Vítkovice**, odbor komunálních služeb, dopravy a bytový

Účel posudku : Odhad ceny oprav bytu č. 9 v budově [REDAKCE] v Ostravě – Vítkovících

Posudek provedl : [REDAKCE] soudní znalec pro obor stavebnictví, odvětví : stavební materiál, stavby důlní a těžební, stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské a stavební odvětví různá a pro obor ekonomika, odvětví : ceny a odhady nemovitostí.

Posudek obsahuje : 5 stran textu včetně příloh a vydává se ve dvou vyhotoveních

Výtisk č. 1

říjen 2020

1. Všeobecně :

Objednávkou č. O/0421/2020/07OBM požádal mě Úřad městského obvodu Vítkovice, odbor komunálních služeb, dopravy a bytový o odhadu ceny oprav bytu č. 9 v budově [REDAKCE] v Ostravě –Vítkovicích. Prohlídka na místě samém před opravami byla provedena dne 28.4.2020.

2. Nález :

2.1. Podklady použité pro zpracování posudku:

- [1]. RTS sborníky
- [2]. Faktury a účty za provedení stavebních prací a dodání materiálu.
- [3]. Evidenční list bytu.
- [4]. Prohlídka na místě samém.
- [5]. Fotodokumentace.
- [6]. Vyhláška ministerstva financí ČR č. 441/2013 ve znění vyhlášky č. 199/2014, vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016, vyhlášky 443/2016, vyhlášky 457/2017 a vyhlášky 188/2019.

2.2. Stav bytu před stavebními opravami:

Prohlídka stavu bytu před stavebními opravami byla provedena dne 28.4.2020 s doporučením těchto výměn, nebo oprav:

- Celková oprava elektroinstalace, včetně revize bytu a přípojky pro byt č. 9,
- oprava podlah a výměna nášlapné krytiny v celém bytě,
- výměna 7 ks pokojových vnitřních dveří, včetně zárubní a kování,
- zednické úpravy bytu – opravy omítek, položení obkladů a keramické dlažby v koupelně,
- odstranění části druhého vnitřního schodiště, které zajišťovalo samostatný výstup z 1.NP do nebytových prostor e 2.NP, V místě nad schodištěm do 2.NP bude provedena nová stropní konstrukce z oc. I nosníků I 140 s VSŽ plechem a betonovou zálivkou tl. 30 mm nad vlnu. Ze spodní strany bude ocelová nosná konstrukce stropu chráněna podhledem ze SDK desek na požadovanou požární odolnost minimálně REI 45 minut. Konstrukce ze sádkartonových desek musí být provedeny pouze odbornou firmou, která má pověření výrobce sádkartonových desek. Vzniklé prostory budou přiřazeny k obytným prostorám bytu – vznikne nový pokoj.
- Provedení nových SDK podhledů ve všech místnostech.

2.3. Provedené stavební práce a náklady:

Prohlídku stavu bytu po opravách jsem provedl dne 1.10.2020. Nájemce provedl opravy podle doporučení:

- Celková oprava elektroinstalace, včetně revize bytu a přípojky pro byt č. 9: **provedeno**,
- oprava podlah a výměna nášlapné krytiny v celém bytě: **provedeno**,
- výměna 7 ks pokojových vnitřních dveří, včetně zárubní a kování, **provedeno 6 ks**.
- zednické úpravy bytu – opravy omítek, položení obkladů a keramické dlažby v koupelně: **provedeno**,
- odstranění části druhého vnitřního schodiště včetně následných stavebních úprav pro vznik nového pokoje: **provedeno**

2.4. Předložené náklady na provedené stavební práce a maximální výše uznatelných nákladů:

Nájemce předložil položkový rozpočet provedených prací:

Stavební úprava		v Kč
Dveře a zárubně příl.č.1		54580.00
Koupelna – vybavení příl.č.2		88073.00
Elektro práce, materiál +revize, včetně bouracích prací příl.č.3	75523.46+3200.00+9780.00 +37125.97+1400+ 49066.00	176095.43
Tesařské práce, sádrokarton - nový pokoj, malování bytu, položení vynil podlahy příl.č.4		266089.92
Koupelna – obklad, dlažba, vyzdívky, chodba pod novým pokojem- vyzdění, malba atd. příl.č.5		139968.88
bourací a dokončovací práce, omítky, vyzdívky, oprava podlah, sádrokartónové podhledy příl.č.6		299033.48
Celkem		1023840.71

Maximální výše uznatelných nákladů:

Maximální výše uznatelných nákladů na jednotlivé opravy v bytě jsou stanoveny podle zásad platných od 27.4.2011 tj.:

a) výměna vstupních bytových a vnitřních dveří	420 Kč/m ²
b) provedení vnitřních omítek	1200 Kč/m ²
c) zhotovení nového nebo oprava systému vytápění	900 Kč/m ²
d) výměna vnitřní elektroinstalace	730 Kč/m ²
e) dodání nové kuchyňské linky	6000 Kč/bm
f) rekonstrukce podlah v bytě	550 Kč/m ²
g) rekonstrukce koupelny a WC	45000 Kč/kpl
h) nové vodoinstalační a kanalizační rozvody	25000 Kč/kpl
i) nátěry	300 Kč/m ²
j) malby	35 Kč/m ²

Vzhledem k tomu, že většinu provedených prací včetně použitých materiálů jsou v nadstandardní, u některých prací uplatněna maximální výše uznatelných nákladů.

Jednotlivé náklady stavebních prací a výše uznatelných nákladů na jednotlivé opravy:

Podlahové plochy bytu:

místnosti	výměra v m ²	pokoje výměry v m ²	Ostatní výměry v m ²
pokoj	11.95	11.95	
pokoj	17.96	17.96	
pokoj	23.89	23.89	
kuchyně	40.80		40.80
předsíň	11.34		11.34
WC	1.50		1.50
koupelna	8.12		8.12
spíž	5.27		5.27
komora	7.38		7.38
podlahová plocha celkem	128.21	53.80	74.41

Uznatelná výše nákladů odpočty:

Stavební úprava	odpočty v Kč	Celkem Kč
Koupelna - obklad, dlažba, vyzdívky, chodba pod novým pokojem - vyzdění, malba atd. příl. č. 5	450+900+750+1400+400+37.50+312.50+135+360+5590+1990+1438+173+115+2760+252+624+2080+1953+5590+1990+4655+3344+2747+496+450+1463+3500+330	46285
bourací a ukončovací práce, omítky, vyzdívky, oprava podlah, sádkartónové podhledy příl. č. 6	3420+4500+7360+8664+6500+4200+4746+9437+1800+2255+6500	59382
Koupelna vybavení příloha č. 2	88073	88073
tesařské práce, sádkartón - nový pokoj, malování bytu, položení vlnit podlahy příl. č. 4	5004+2160+4473+1710+1140+2085+18182	34754

Přepočty:

Přepočet k příloze č. 4	16680-417*35	2085
Přepočet k příloze č. 4	90782-132*550	18182

Uznané náklady:

stavební úprava	náklady celkem v Kč	uznatelné náklady v Kč	náklady v Kč
výměna vnitřních dveří - byla provedeno 6 ks	54581	128.21*420	53848
Koupelna - vybavení (př. 2)	88073	88073	0
výměna vnitřní elektroinstalace včetně zednických prací (př.3)	176096	730*128.21	93593
Provedení nového pokoje (př.4)	266090	266090-34754	231336
Práce koupelna, předsíň, chodba pošta bez venkovních dveří (př.5)	139969	139969-46285	93684
Bourací a dokončovací práce (př.6)	299033	299033-59382	239651
Celkem			712112

Fakturovaná částka v Kč	1023841	Uznatelné náklady v Kč	712112	Překročení nákladů v Kč	311729
-------------------------	---------	------------------------	--------	-------------------------	--------

Nájemce překročil uznatelné náklady v převážné části stavebních úprav celkem o **311729 Kč**.

3. Závěr:

Nájemce bytu č. 9 v budově [redacted] 18 v Ostravě - Vítkovicích provedl podle dohody všechny opravy. Uznatelné náklady nájemce překročil v nadstandardním provedení o **311729 Kč**.

Doporučuji uznat celkové náklady na opravu bytu ve výši

712112 Kč.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.3.1993 č.j. Spr. 1639/93 pro obor stavebnictví, odvětví: stavební materiál, stavby důlní a těžební, stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské a stavební odvětví různá a pro obor ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 2943/032/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Příbor 20. října



Přílohy: fotografie 1 až 4



