

Systém pro správu, údržbu a opravy v bytových domech ve vlastnictví Města Morkovice – Slížany

1. Veškeré požadavky týkající se správy, údržby a oprav, které budou ze strany nájemníků požadovány, budou podávány písemně na podatelnu města Morkovice- Slížany, na adrese Náměstí 900, Morkovice, 768 33 Morkovice-Slížany.

2. V žádosti bude vždy uvedeno

a) Co konkrétně požadují :

- **kompletní rekonstrukce koupelny a WC se zrušením umakartového jádra** (*vana, sprchový kout, WC zapuštěné , WC mísa kombi, odvětrání ventilátor, obklady, dlažba..*)
- **rekonstrukce koupelny** (*vana, sprchový kout, obklady, dlažby, umyvadlo, ventilátor..*).
- **rekonstrukce WC** (*WC mísa, obklady, dlažba, ventilátor na odvětrání....*)
- **nové vnitřní rozvody elektřiny** (*komplet včetně rozvaděče, uvést počet zásuvek, počet světel*)
- **elektrický boiler na ohřev TUV** (*uvést objem např. 120l*)
- **nová kuchyňská linka** (*uvést délku kuchyně v m*)
- **žaluzie** (*uvést m² a počet oken*)
- **digestoř** (*včetně zapojení s odtahem do komína nebo bez odtahu*)
- **nové podlahy** (*vyrovnávací stěrka, plovoucí podlaha tl., lino tl., běžné metry lišt a počet m² nové podlahy*)
- **vnitřní dveře včetně kování** (*počet ks, s obložkou nebo do stávajících zárubní s nátěrem*)
- **vchodové dveře do bytu včetně kování**
- **vnitřní omítky** (*m²*)
- **nový plynový kotel** (*turbo kotel, do komína, kombinovaný s ohřevem vody, kondenzační*)
- **nové elektrické přímotopy** (*počet ks*)
- **rozvod topení včetně otopných těles** (*uvést počet otopných těles*)
- **výměna oken a balkonových dveří** (*uvést počet oken poř. dveří a velikost*)

b) Předpokládané náklady:

Nejlépe v položkovém rozpočtu za reálné aktuální ceny.

c) Návrh termínu provedení prací:

Datum, alespoň měsíc a rok realizace, s dodatkem např. zda je možnost byt přenechat k rekonstrukci volný a vrátit se po rekonstrukci, nebo je nutné shánět přechodně ubytování.

d) V případě celkové, větší rekonstrukce bytu :

Zvolit variantu dle níže dále uvedených Pravidel na financování celkových, větších rekonstrukcí bytů v bytových domech města (A, B, C).

2. Nelze tedy svévolně nakoupit např. novou digestoř a poté podávat žádost o její proplacení.
Vždy je nutné nejprve podat žádost a čekat na schválení.
3. Město žádost zaeviduje číslem jednacím a datem podání, zkontroluje zda žádost obsahuje formální náležitosti dle bodu 1. písm. a) až d) a popřípadě vyzve žadatele k doplnění žádosti.
4. Neprodleně, nejpozději do 5 pracovních dnů po doručení žádosti (pokud žádost splňuje formální náležitosti) žádost prověří fyzickou prohlídkou a vyhodnotí oprávněnost žádosti.
5. V případě, že se bude jednat o oprávněný nárok bude žádost zařazena do nejbližšího jednání rady města. Rada města je jednou za 14 dní.
6. O výsledku projednání v radě a následném potupu bude nájemník písemně informován.

Pravidla na financování celkových, větších rekonstrukcí bytů v bytových domech města.

1. Uznatelné položky rekonstrukce bytu nebo jeho části:

- **kompletní rekonstrukce koupelny a WC se zrušením umakartového jádra** (*vana, sprchový kout, WC zapuštěné, WC mísa kombi, odvětrání ventilátor, obklady, dlažba..*)
- **rekonstrukce koupelny** (*vana, sprchový kout, obklady, dlažby, umyvadlo, ventilátor..*)
- **rekonstrukce WC** (*WC mísa, obklady, dlažba, ventilátor na odvětrání....*)
- **nové vnitřní rozvody elektřiny** (*komplet včetně rozvaděče, uvést počet zásuvek, počet světel*)
- **elektrický boiler na ohřev TUV** (*uvést objem např. 120l*)
- **nová kuchyňská linka** (*uvést délku kuchyně v m*)
- **žaluzie** (*uvést m² a počet oken*)
- **digestoř** (*včetně zapojení s odtahem do komína nebo bez odtahu*)
- **nové podlahy** (*vyrovnávací stěrka, plovoucí podlaha tl., lino tl., běžné metry lišt a počet m² nové podlahy*)
- **vnitřní dveře včetně kování** (*počet ks, s obložkou nebo do stávajících zárubní s nátěrem*)
- **vchodové dveře do bytu včetně kování**
- **vnitřní omítky** (*m²*)
- **nový plynový kotel** (*turbo kotel, do komína, kombinovaný s ohřevem vody, kondenzační*)
- **nové elektrické přímotopy** (*počet ks*)
- **rozvod topení včetně otopných těles** (*uvést počet otopných těles*)
- **výměna oken a balkonových dveří** (*uvést počet oken poř. dveří a velikost*)

Varianta A

1. Městem bude po výběru dodavatele prací provedena kompletní nebo částečná rekonstrukce bytu. Pokud to bude nutné, bude nájemníkovi nabídnuto přechodné ubytování po dobu rekonstrukce.
2. Město po provedení prací kompletně uhradí rekonstrukci bytu dle cenové nabídky dodavatele.
3. Po předání bytu zpět do užívání nájemníkovi bude od následujícího měsíce dodatkem k nájemní smlouvě po nájemníkovi z důvodu zhodnocení bytu rekonstrukcí, požadováno vyšší nájemné platné v aktuálním roce provedení rekonstrukce.
(aktuálně roce 2023 na místo současných 70Kč/m2 bude částka 85 Kč/m2.)

Varianta B

1. Předložení položkového rozpočtu rekonstrukce nájemníkem a jeho schválení v radě města.
2. Provedení kompletní nebo částečné rekonstrukce bytu na náklady nájemníka. Rekonstrukci si nájemník provede sám (nebo si sám najme firmu, řemeslníky).
3. Předložení **faktur pouze za materiál** a odsouhlasení uznatelných nákladů v radě města dle předloženého rozpočtu dle bodu 1. a výsledné částky k proplacení.
4. Fyzická kontrola provedených prací a doložení případných revizí elektro, plynu popř. protokolu o montáži nebo záručních listů v souladu s fakturami.
5. Proplacení faktur s odsouhlasenými uznatelnými náklady na účet nájemníka. Proplacení faktur lze dohodnout i průběžně.

Nájemné se z důvodu rekonstrukce v tomto případě **nebude zvyšovat** jako u varianty A, ale bude stanoveno dle aktuální výše nájemného v daném kalendářním roce. Vše co je v bytě provedeno bude po uhrazení faktur v majetku města.

Varianta C

1. Předložení položkového rozpočtu rekonstrukce nájemníkem a jeho schválení v radě města.
2. Provedení kompletní nebo částečné rekonstrukce bytu na náklady nájemníka. Rekonstrukci si nájemník provede sám (nebo si sám najme firmu, řemeslníky).
3. Předložení faktur za rekonstrukci a odsouhlasení uznatelných nákladů v radě města dle předloženého rozpočtu dle bodu 1. a výsledné částky za rekonstrukci.
4. Fyzická kontrola provedených prací a doložení případných revizí elektro, plynu popř. protokolu o montáži nebo záručních listů v souladu s fakturami.
5. Po případném odstěhování z bytu bude nájemníkovi vrácena odpovídající finanční částka schválená dle bodu 3. dle následujícího přepočtu.

Termín odstěhování po provedení rekonstrukce:

do 1 roku	- 90% celkové částky na rekonstrukci
do 2 let	- 80% celkové částky na rekonstrukci
do 3 let	- 70% celkové částky na rekonstrukci
do 4 let	- 60% celkové částky na rekonstrukci
do 5 let	- 50% celkové částky na rekonstrukci
do 6 let	- 40% celkové částky na rekonstrukci

- do 7 let - 30% celkové částky na rekonstrukci
- do 8 let - 20% celkové částky na rekonstrukci
- do 9 let - 10% celkové částky na rekonstrukci

Nájemné se z důvodu rekonstrukce v tomto případě **nebude zvyšovat** a naopak se bude garantovat výše nájemného **po dobu 10 let** ve stejné výši jako bude v době provedení rekonstrukce bytu. Nájemník souhlasí s tím, že vše co je v bytě provedeno je v majetku města a v případě odstěhování se z bytu bude pouze provedeno vyrovnání odpovídající částkou dle výše uvedeného procentuálního přepočtu.

Tento systémem pro správu, údržbu a opravy v bytových domech ve vlastnictví města včetně pravidel na financování celkových, větších rekonstrukcí bytů v bytových domech města byl schválen v radě města usnesením č. **10/8/2023** ze dne **18.1.2023** a nahrazuje pravidla a systém pro správu, údržbu a opravy v bytových domech schválené dne 15.3.2021 usnesením č.09/67/2021.