

Z8/31. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 7.9.2021

89. Návrh na mimořádné prodloužení doby nájmu startovacího bytu č. ■■■ v domě Orlí 480/7, Brno

Anotace

S nájemci startovacího bytu č. ■■■ v domě Orlí 480/7 v Brně byla nájemní smlouva uzavřena na dobu tří let a nájem byl prodloužen o dva roky v souladu s čl. 3 odst. (1) Statutu startovacího bytu, který tvoří přílohu č. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna. Nájemci žádají o mimořádné prodloužení doby nájmu o 1 rok z důvodu nedokončené realizace novostavby, kterou si společně pořídili a do níž se chtějí stěhovat.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

Varianta A

1. schvaluje

mimořádné prodloužení doby nájmu ■■■
■■■ společným nájemcům startovacího bytu č. ■■■ o velikosti 1+1 v domě Orlí 480/7, Brno, o 1 rok, tj. do 07.10.2022, za nájemné ve výši 107,65 Kč/m2/měsíc s účinností od 08.10.2021 s tím, že výše nájemného bude každoročně k 01.07. upravována o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, dále za podmínky, že nájemci doloží uzavřený dodatek ke smlouvě o dílo ze dne 01.06.2020 o prodloužení doby realizace díla ■■■ a to nejpozději ke dni 01.10.2021.

Varianta B

2. neschvaluje

mimořádné prodloužení doby nájmu ■■■
■■■ společným nájemcům startovacího bytu č. ■■■ o velikosti 1+1 v domě Orlí 480/7, Brno, o 1 rok, tj. do 07.10.2022.

Stanoviska

Radě města Brna č. R8/168 byl materiál předložen k projednání dne 01.09.2021.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

31.8.2021 v 13:00

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

31.8.2021 v 10:36

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 4
Příloha (Zadost o prodloužení najemní smlouvy.pdf)	5 - 5
Příloha (Smlouva o dílo.pdf)	6 - 10

Důvodová zpráva

Rada města Brna č. R7/062 na schůzi, konané dne 26.04.2016, souhlasila s uzavřením nájemní smlouvy na pronájem startovacího bytu č. [REDAKCE] o velikosti 1+1 v domě Orlí 480/7, Brno, s [REDAKCE]. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu 3 let, a to od 07.10.2016 do 07.10.2019. Na základě žádosti nájemců schválila Rada města Brna na R8/039. schůzi konané dne 28.08.2019 prodloužení doby nájmu o 2 roky, tj. do 07.10.2021. Nájemci požádali dne 16.08.2021 o mimořádné prodloužení doby nájmu o další rok s tím, že v současné době jsou vlastníky pozemku v blízkosti Brna, na kterém probíhají stavební práce. Z důvodu situace spjaté s onemocněním Covid-19 jim vznikl problém s dokončením stavby – nedodání stavebních materiálů, nedostatek pracovní síly, čímž se termín dokončení stavby prodlužuje. Přílohou tohoto materiálu je žádost nájemců o prodloužení doby nájmu a dále smlouva o dílo s termínem dokončení do 30.09.2021. Dle sdělení nájemců ohledně prodloužení termínu dokončení novostavby objektu [REDAKCE] bude možné dodatek ke smlouvě o dílo doručit až ke dni 01.10.2021.

Nájemci nedluží na nájemném a plní povinnosti vyplývající z občanského zákoníku.

Podle čl. 3 odst. (1) Statutu startovacího bytu, který tvoří přílohu č. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, nájemní smlouva s manžely či partnerským párem bude uzavřena na dobu určitou 3 let s možností prodloužení o 2 roky, a to na žádost nájemce a za plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Nájem nebude prodloužen v případě pravomocného rozhodnutí soudu o rozvodu manželství či v případě, že jeden z partnerů trvale opustil společnou domácnost. Výše nájemného u nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být s účinností od 01.07. nižší než 61,54 Kč/m2/měsíc, s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 01.07. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.

V případě, že volené orgány žádosti nájemců vyhoví, navrhuje Bytový odbor MMB stanovit nájemné, za které OSM MMB pronajímá běžné obecní byty, v částce 107,65 Kč/m2/měsíc, s tím, že výše nájemného bude každoročně k 01.07. upravována o míru inflace vyhlášenou ČSÚ. Takto zvýšené nájemné by nájemci byli povinni hradit od 08.10.2021.

Komisi bydlení RMB konané dne 30.08.2021 byl materiál předložen variantně:

var. A) schválit mimořádné prodloužení doby nájmu

var. B) neschválit mimořádné prodloužení doby nájmu

Hlasování o **var. A)**: 7 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel/z 11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Damir Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrýlová	Bc. Milota
pro	pro	pro	pro	omluvena	omluvena	pro	omluven	pro	omluvena	pro

Radě města Brna č. R8/168 byl materiál předložen k projednání dne 01.09.2021.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0426723/2021

typ:
druh:



rrb1es7d30ec74 Doručeno 16.08.2021

17. 08. 2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
16-08-2021	
Č.j. MMB:	
Pril:	

Žádost o prodloužení nájemní smlouvy

[redacted] bytem [redacted]
[redacted] bytem [redacted]

jako společní nájemníci

Vás tímto žádáme o prodloužení nájemní smlouvy číslo 6216033724 ke startovacímu bytu číslo [redacted] na téže adrese.

Odůvodnění žádosti

Projekt startovacích bytů nám umožnil plynulý přechod do samostatného života. Díky podmínkám startovacích bytů jsme mohli skloubit zaměstnání se studiem, jež jsme úspěšně dokončili. Vzhledem ke sníženému nájmu jsme byli schopni naspořit dostatek financí pro základ hypotéky. V současné době jsme vlastníky pozemku v blízkosti Brna, na kterém probíhají stavební práce směřující k vlastnímu bydlení. Covid-19 zasáhl životy nás všech, bohužel pro nás i oblast stavebnictví. Zákaz volného pohybu osob způsobil úbytek pracovní síly, který vede k nedostatku stavebních materiálů, čímž se prodlužuje termín dokončení naší stavby.

Naše nájemní smlouva skončí dne 7.10.2021, my bychom však vzhledem k nestandardní situaci, ve které jsme se všichni ocitli, chtěli apelovat na Vaši lidskou stránku a poprosit Vás o laskavé prodloužení nájemní smlouvy o 1 rok. Vyhovění této žádosti nám umožní dokončit stavební práce a zajistit si tak bydlení. ✕

Děkujeme

V Brně dne 11.8.2021

[redacted]

[redacted] - nájemce

[redacted] - nájemkyně

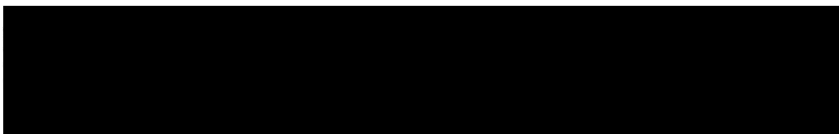
* Předpokládám, že pokud dokončení stavby se stále posouvá, nemáme očekávání dokončení na jaro roku 2022.

[redacted]

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle § 2586 a následujících zákona č.89/2012 Sb. Občanského zákoníku

Objednatel:



(dále v textu této smlouvy jako "objednatel")

a

zhotovitel: **MMB Consulting s.r.o**

se sídlem: Brno, Ondrova 20/20, Kníničky, PSČ 635 00

zápis v OR: zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp. zn. C 41282

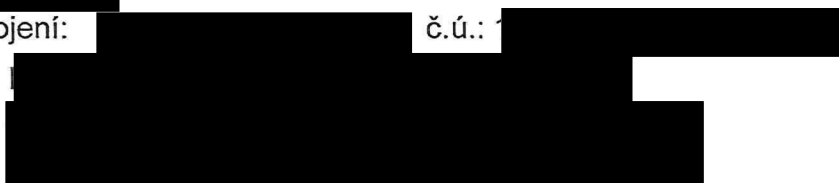
IČ:

DIČ:

bankovní spojení:

č.ú.:

zastoupený:



I.

Předmět díla

- (1) Předmětem díla je novostavba objektu [redacted]
[redacted] vč. zpracování projektové dokumentace a zajištění vydání stavebního povolení.

II.

Doba plnění

- (1) Zhotovitel je povinen provést dílo dle této smlouvy:

(a) termín zahájení díla: do 10 dnů od předání podkladů objednatelem

(b) termín dokončení díla: 30.09.2021

(2) V případě vzniku překážek pro plnění zhotovitele, které budou zaviněny objednatelem nebo při přerušení provádění díla z důvodu vzniku okolností "vis maior" (živelná pohroma, válka, pád letadla, nouzový, či výjimečný stav apod.) se doba plnění díla prodlužuje o dobu, po kterou by bylo plnění díla takto přerušeno. Při vzniku překážek pro plnění díla je zhotovitel povinen do 3 dnů uvědomit o této skutečnosti objednatele.

(3) Jestliže vzniknou pro provádění díla překážky z důvodu klimatických podmínek a venkovní teplota klesne pod 0 stupňů Celsia po dobu 5 dnů po sobě jdoucích, je zhotovitel oprávněn přerušit provádění díla až do doby, než venkovní teplota stoupne nad 0 stupňů Celsia po dobu 5 dnů po sobě jdoucích. Doba plnění díla se prodlužuje o dobu, po kterou bylo plnění díla takto přerušeno.

(4) Zhotovitel se nedostane do prodlení s ukončením díla v případě, že objednatel bezdůvodně odepře převzetí díla.

III.

Cena díla a platební podmínky

(1) Objednatel zaplatí zhotoviteli za dokončené dílo cenu ve výši 1 823 628,- Kč (slovy: jeden milion osmset dvacet tři tisíc šestset dvacet osm korun českých) včetně DPH 15%.

(2) V případě, že se prokazatelně v průběhu provádění díla zvýší cena materiálu k provedení díla o více než 5%, je zhotovitel oprávněn o toto navýšit cenu díla.

(3) Cena za dílo bude zhotovitelem fakturována následujícím způsobem:

Po podpisu této smlouvy vystaví zhotovitel objednateli zálohovou fakturu ve výši 30% z celkové ceny díla včetně DPH se splatností 5 dnů. Dále je zhotovitel oprávněn na základě této smlouvy fakturovat prováděné dílo postupně jednou za čtrnáct kalendářních dní a to v souladu s protokolem o provedených pracích schválených objednatelem nebo jeho pověřeným zástupcem, který bude odpovídat položkám rozpočtu stavby viz. přílohy č. 1 a 2 této smlouvy, s tím že poskytnutá záloha se bude odečítat z každé vystavené faktury v poměrné částce ve výši zálohami zaplacených 30%.

(4) Poslední vyúčtovací fakturu za kompletní dílo vystaví zhotovitel na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu.

(5) Splatnost každé, zhotovitelem vystavené faktury (kromě zálohy) dle odst. 3 činí 14 kalendářních dnů ode dne jejího doručení objednateli. Smluvní strany se dohodly, že za den doručení každé faktury se pro účely této smlouvy považuje den fyzického převzetí nebo v případě doporučené poštovní služby den doručení na adresu objednatele (nejpozději 15. den od podání k poštovní přepravě).

(6) Zhotovitel je oprávněn fakturovat pouze práce provedené v souladu se specifikací stavby uvedené v přílohách 1 a 2 této smlouvy. Jedinou výjimku tvoří vícepráce objednané objednatelem provedené v souladu s ustanovením článku IV. odst. (6) této smlouvy.

IV.

Provádění díla

(1) Zhotovitel zahájí provádění díla v termínu podle článku II. odstavce 1), písmena (a) a dále postupuje při jeho provádění samostatně. Zhotovitel je povinen při provádění díla zajišťovat opatření vyplývající z povahy prací na stavbě z hlediska bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci dle platných obecně závazných právních předpisů a norem a současně zodpovídat za bezpečnost práce na staveništi až do doby předání stavby objednateli.

(2) Provádění díla je oprávněn kdykoliv kontrolovat objednatel osobně nebo prostřednictvím jiné osoby pověřené k tomu ve stavebním deníku (tzv. stavební dozor event. odborný dozor investora). Tato jiná osoba musí prokázat zhotoviteli způsobilost k výkonu této činnosti (tzn. kvalifikací k výkonu činnosti stavebního dozoru stanovenou právními předpisy).

(3) Objednatel je povinen dodržovat při vstupu na stavbu všechny pokyny a opatření zhotovitele, zejména bezpečnostní a požární, a zároveň konat tak, aby nedošlo ke vzniku

tímto dnem.

(4) Dokončený předmět díla se bude předávat prostřednictvím "Předávacího protokolu". Dílo se považuje za dokončené podpisem předávacího protokolu, který nebude obsahovat žádné vady bránící užívání. Tento Protokol bude obsahovat zejména soupis zjištěných vad a nedodělků, opatření a lhůty k jejich odstranění, nároky z vadného plnění, stanoviska smluvních stran ve věci a bude podepsán oběma smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci.

(5) Má se za to, že objednatel je povinen dokončený předmět díla převzít i s drobnými vadami a nedodělkami, které nebrání dle platných předpisů a norem uvedení celé stavby do užívání a provozu.

V.

Záruka za jakost a reklamace

(1) Zhotovitel ručí za to, že zhotovený předmět díla bude proveden dle specifikací přílohy č.1 a 2 a bude mít vlastnosti stanovené v této smlouvě, a že bude proveden v souladu s normami platnými na území ČR.

(2) Zhotovitel odpovídá za vady předmětu díla vzniklé při jeho běžném používání po dobu trvání 36 měsíců. Záruční doba podle tohoto článku smlouvy začíná běžet den následující po dni převzetí předmětu díla objednatelem.

(3) Záruka se nevztahuje na vady způsobené živelnou pohromou, násilným mechanickým poškozením neodpovídající běžnému používání příslušné části díla, neodborným zásahem objednatele nebo zásahy jiných osob.

(4) Objednatel je povinen uplatňovat veškeré reklamace v záruční době písemnou formou, jinak jsou neplatné. V písemné reklamaci je objednatel povinen každou vadu popsat a uvést, jak se projevuje.

(5) Po uplynutí záruční doby stanovené v této smlouvě, právo objednatele na reklamaci zaniká.

(6) V případě oprávněné reklamace je zhotovitel povinen zahájit bezplatné odstraňování vady díla nejpozději do 20 kalendářních dnů ode dne doručení reklamace. Nezahájí-li zhotovitel odstraňování vady v této 20 denní lhůtě, je objednatel oprávněn odstranit vadu na náklady zhotovitele sám nebo prostřednictvím třetí osoby. Zhotovitel je v tomto případě povinen uhradit objednateli veškeré náklady spojené s odstraněním vady do 20 dnů od jejich vyúčtování. Vyúčtování se stejně jako reklamace doručuje na adresu zhotovitele uvedenou v záhlaví této smlouvy.

(7) Objednatel se zavazuje poskytnout zhotoviteli při reklamaci a veškerých reklamačních opravách součinnost. Objednatel se zejména zavazuje umožnit zhotoviteli vstup do nemovitosti (na pozemek i do domu), aby mohla být reklamace vyřešena řádně a včas.

(8) Jestliže zhotovitel odstraní uplatněné vady, vyzve objednatele k převzetí takto odstraněných vad v místě plnění díla. V případě písemné výzvy se tato výzva doručuje na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nevyzvedne-li si objednatel písemnou výzvu u doručovatele této písemnosti ve stanovené úložní lhůtě, je poslední den úložní lhůty považován za den doručení této výzvy. Odmítnutí převzetí výzvy má účinky doručení.

VI.

Odstoupení od smlouvy

(1) Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit písemným oznámením druhé smluvní straně, pouze však při podstatném porušení této smlouvy. Odstoupení je účinné dnem, ve kterém bylo druhé smluvní straně doručeno.

(2) Za podstatné porušení smlouvy ze strany objednatele se pro účely této smlouvy považuje:

- (a) odepření převzetí dokončeného předmětu díla, jestliže dokončený předmět díla má pouze takové drobné vady a nedodělky, které nebrání kolaudaci stavby event. uvedení celé stavby do užívání a provozu (dle platných předpisů a norem)
- (b) nezaplacení faktury zhotovitele nebo zpoždění úhrady ze strany objednatele o více než 30 kalendářních dnů od data její splatnosti.

(3) Za podstatné porušení smlouvy ze strany zhotovitele se pro účely této smlouvy považuje:

- (a) prodlení zhotovitele se splněním termínu zahájení díla o více než 30 kalendářních dnů
- (b) prodlení zhotovitele se splněním termínu dokončení díla o více než 60 kalendářních dnů, resp. při nedodržení kvalitativních požadavků objednatelů vyplývajících z projektu či z běžných požadavků na provádění díla, které však mají oporu v technických normách či bezpečnostní parametry díla. Objednatel je v těchto případech povinen písemně upozornit zhotovitele na prodlení nebo na vady v provádění díla a stanovit zhotoviteli dostatečnou přiměřenou lhůtu pro plnění termínu dokončení díla nebo lhůtu pro odstranění vad v plnění díla.

(4) V případě odstoupení od smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran sepiší zástupci objednatele i zhotovitele protokol, ve kterém uvedou přesný rozsah provedených prací (i jejich částí) ke dni tohoto odstoupení. Následně dojde k finančnímu vyrovnání podle výše uvedeného zápisu v protokolu, a to vyfakturováním skutečně provedených prací zhotovitele (včetně doúčtování DPH). Pro splatnost a doručení se použijí přiměřeně příslušná ustanovení této smlouvy.

(5) V případě odstoupení od smlouvy ze strany objednatele z důvodů dle čl. IX. odst. (2) písm. a) a dle čl. IX. odst. (3) je zhotovitel povinen vrátit objednateli doposud zálohami zaplacenou část ceny díla, navýšenou o běžnou úrokovou sazbu ČNB v okamžiku odstoupení od smlouvy.

VII.

Ostatní ujednání

(1) Zhotovitel je povinen vyklidit staveniště a zajistit na vlastní náklady odvoz odpadů ze staveniště před předáním zkolaudovaného předmětu díla objednateli.

(2) Zhotovitel je povinen vést "Stavební deník" se záznamy o průběhu provádění díla, který bude k dispozici na stavbě, do něhož má právo zápisu námětů, pokynů, nároků či jiných vyjádření objednatel a pověřená osoba vykonávající dozor. Zápisy ve „Stavebním deníku“ nenahrazují smluvní ujednání.

(3) Veškeré změny nebo dodatky této Smlouvy o dílo lze provést pouze písemně a se souhlasem a podpisem obou smluvních stran. Změny nebo dodatky jsou neplatné, nebudou-li sjednány v písemné formě.

(6) V ostatním se vzájemný právní vztah smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravený řídí vždy příslušným ustanovením občanského zákoníku v platném znění

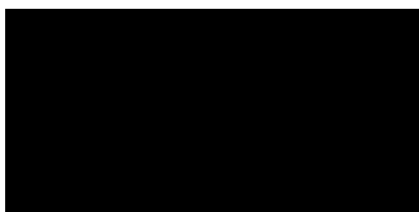
(7) Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

(8) Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, jeden je určen pro objednatele a jeden pro zhotovitele.

(9) Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, že souhlasí s jejím obsahem a že jim nejsou známy skutečnosti, které by bránily uzavření této Smlouvy. Na důkaz své pravé a svobodné vůle připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne ...01.června 2020.....

Zhotovitel:



Objednatel:

