

**PRAVIDLA PRO TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ  
(REKONSTRUKCE A MODERNIZACE) BYTŮ A PROSTOR  
PRO PODNIKÁNÍ V MAJETKU MĚSTA NOVÉ MĚSTO NAD METUJÍ  
REALIZOVANÉ Z PONDĚTU NÁJEMCE A HRAZENÉ NÁJEMCEM**

**dále jen „Pravidla“**

**1. Základní ustanovení**

1. Tato pravidla upravují postup při udělování souhlasu města (dále také jen „vlastník“) v případě realizace rekonstrukce, modernizace a jiného technického zhodnocení (dále jen „technického zhodnocení“) bytové jednotky, případně prostoru pro podnikání (dále jen „PP“), v majetku města, které bude provedeno nájemcem bytové jednotky či PP (dále jen „nájemce“).
2. Drobné opravy a běžnou údržbu v bytových jednotkách a PP vlastník nepovažuje za technická zhodnocení objektů. Náklady spojené s takovými opravami nese vždy žadatel (nájemce), bez možnosti zpětného proplacení při ukončení nájemního poměru, nedohodnou-li se nájemce a vlastník jinak.
3. Posouzení, zda se jedná o technické zhodnocení, nebo údržbu a opravy se řídí zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a vyhláškou č. 410/2009 Sb, v platném znění.
4. Výměna oken provedená nájemcem se v rámci těchto pravidel považuje za technické zhodnocení.

**2. Postup při vyřizování žádosti podané nájemcem o souhlas s provedením technického zhodnocení:**

1. Nájemce je povinen před započítím realizace podat **písemnou** žádost o udělení souhlasu s provedením technického zhodnocení bytové jednotky nebo PP. Žádost bude adresována na Odbor majetku města, oddělení správy nemovitostí Městského úřadu Nové Město nad Metují (dále jen „OSN“).
2. Písemná žádost musí obsahovat:
  - identifikační údaje nájemce (jméno, příjmení, adresa u fyzické osoby a název, sídlo a IČO u právnické osoby)
  - identifikace místa provedení technického zhodnocení (číslo popisné objektu včetně ulice, popis užívaného prostoru, číslo bytu)
  - slovní popis rozsahu zamýšleného technického zhodnocení
  - stručný náskres, nebo schéma definující technické zhodnocení
  - rozpočet nákladů na provedení technického zhodnocení (**uvedená částka musí být určena odborným odhadem, nebo přesnou cenovou nabídkou a nesmí být při realizaci překročena**)
  - předpokládaný termín realizace
  - v případě takových zásahů, u kterých stavební zákon vyžaduje příslušné povolení, musí být toto povolení součástí žádosti, nebo musí být doloženo, že zamýšlené úpravy se stavebním úřadem konzultovány

- pokud žádost podává nájemce - právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba a bude následně žádat o souhlas s odepisováním technického zhodnocení, uvede tuto skutečnost do žádosti.

### 3. Vlastník po obdržení žádosti:

- vypracuje návrh souhlasu s provedením technického zhodnocení, včetně podmínek pro realizaci
- žádost nájemce o udělení souhlasu, včetně návrhu souhlasu, bude prostřednictvím OSN předložena Radě města Nové Město nad Metují (dále jen „RM“) k rozhodnutí
- žadatel obdrží písemné vyjádření o **kladném/záporném** rozhodnutí RM.

### 3. Postup při vypořádání nákladů vynaložených na provedení technického zhodnocení:

Nájemce je v rámci podmínek souhlasu seznámen s faktem, že o vypořádání vynaložených nákladů na provedení technického zhodnocení, může požádat až při ukončení nájemního poměru.

1. Nájemce podá písemnou žádost o vypořádání nákladů vynaložených na provedení technického zhodnocení bytové jednotky, nebo PP. Žádost bude adresována na Odbor majetku města, oddělení správy nemovitostí (dále jen „OSN“).
2. V případě, že nájemce provede technické zhodnocení v bytě nebo PP bez souhlasu vlastníka, bude postupováno dle § 2263 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).
3. Pokud vlastník na základě žádosti podané nájemcem, nájemci sdělí, že nesouhlasí s úhradou jím navrženého technického zhodnocení dle § 2220, odst.1, občanského zákoníku, může nájemce toto technické zhodnocení provést pouze v případě, že se vůči vlastníkovi písemně předem vzdá práva na úhradu zhodnocení.
4. V případě technického zhodnocení provedeného nájemcem se souhlasem vlastníka, bude postupováno podle § 2220 odst. 1 občanského zákoníku. Nájemce provede změnu věci na svůj náklad, technické zhodnocení vlastník s nájemcem při ukončení nájmu vyrovná dle souhlasu, který byl nájemci udělen.
5. Výše technického zhodnocení bude určena, dle zpracovaného znaleckého posudku, který zadává vlastník nemovitosti. Znalecký posudek bude vycházet, mimo jiné, z doložených originálních daňových dokladů na provedené práce a nákup materiálu. Náklady za zhotovení znaleckého posudku nese nájemce (*vyplácená částka za provedené technické zhodnocení bude snížena o částku vydanou za vyhotovení znaleckého posudku*)
6. V případě finančního vyrovnání bude brán zřetel pouze na technické zhodnocení provedené v standardní kvalitě. V případě použití nadstandardních materiálů nebo zařízení bude proveden náhrada pouze do výše cen ve standardní kvalitě a provedení.
7. V případě, že náklady (odhad znalce) za provedené technické zhodnocení přesáhnou náklady uvedené v souhlasu vlastníka, budou hrazeny pouze do výše, která byla předmětem souhlasu s provedením technického zhodnocení.

#### **4. Postup při vyřizování žádosti o souhlas s účetním odepisováním technického zhodnocení provedeného nájemcem (týká se především prostor pro podnikání):**

1. Nájemce podá **písemnou** žádost o udělení souhlasu s odepisováním technického zhodnocení. Žádost bude adresována na OSN.
2. Písemná žádost bude obsahovat:
  - identifikační údaje žadatele (jméno příjmení/název, sídlo, IČO)
  - identifikace místa provedení technického zhodnocení (číslo popisné objektu včetně ulice, popis užívaného prostoru)
  - odkaz na platnou nájemní smlouvu a udělený souhlas vlastníka s provedením technického zhodnocení
  - doložení výše nákladů na provedení technického zhodnocení v souladu s uděleným souhlasem, a to formou kopií daňových
  - podrobné informace o účetním odepisování (výše odpisu, odpisová skupina, doba odepisování)
3. Žádost o udělení souhlasu, včetně návrhu souhlasu, bude prostřednictvím OSN předložena Radě města (dále jen „RM“) k rozhodnutí. OSN vypracuje návrh souhlasu.
4. Nájemce obdrží kladné/záporné rozhodnutí RM.

#### **5. Závěrečná ustanovení**

1. Tato Pravidla byla schválena Radou města Nové Město nad Metují usnesením č. RM 293 – 12446/14 ze dne 28.04.2014.
2. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 01.05.2014.
3. K technickým zhodnocením provedeným před nabytím účinnosti těchto Pravidel bude přistupováno dle Pravidel pro technické zhodnocení schválených RM č. 175.

V Novém Městě nad Metují dne 29.04.2014

Petr Hable  
starosta

Zpracoval:

Horvat Pavel & kolektiv