

# Město Nové Město na Moravě

## N Á V R H U S N E S E N Í

38. Rady města  
konané dne 11.11.2024

---

### **Snížení nájemného (poskytnutí slevy) za dobu rekonstrukce rozvodů bytového domu č.p. 731 v Novém Městě na Moravě**

S ohledem na stav rozvodů SV, TUV, vzduchotechniky a způsobu vytápění realizovalo město v termínu od 15.04.2024 do 15.10.2024 stavbu "Oprava technického zařízení ve věžovém domě na ul. Tyršova č.p. 731 v Novém Městě na Moravě" viz. *příloha č. 1,2 tohoto materiálu - Zápis o předání a převzetí stavby.*

Po dobu realizace byly následkem prací na rekonstrukci zdravotně technické instalace, ústředního topení a vzduchotechniky v bytovém/věžovém domě na ul. Tyršova 731 ztíženy/omezeny podmínky užívání jednotlivých bytů a společných prostor domu.

Zhotovitelem díla byla firma CERGOMONT s.r.o., Blansko viz. *příloha č.3 tohoto materiálu - Smlouva o dílo č. zhotovitele č. 244S004 ze dne 29.02.2024.*

Radě města je nyní předkládán návrh na slevu z nájemného v souladu s ust. §2210 odst.2) zákona č. 89/2012 Sb.

§ 102 odst. 3) z. o obcích

#### **I. Rada města schvaluje**

v souladu s ust. § 2210 odst. 2) zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, v jeho platném a účinném znění, slevu z nájemného za období 1/2 04/2024 - 1/2 10/2024 jednotlivým nájemcům bytů č. 1 - č. 48 v č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě, a to z důvodu ztížení užívání předmětu nájmu (bytu) nad míru obvyklou po dobu rekonstrukce rozvodů bytového domu, ve výši 10 % z nájemného, kdy bude jednorázově vrácena nejpozději do 31.12.2024 jednotlivým nájemcům bytového domu č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě. Nájemníkům, kteří dluží městu na nájemném příp. příslušenství a službách spojených s užívání bytu však bude ze strany města tato poskytnutá sleva jednostranně započtena vůči tomuto dluhu.

---

Stanislav Marek  
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Renata Chalupová

Vyjádření: **Odbor správy majetku města**, jakožto správce bytových domů ve vlastnictví města doporučuje schválit jednorázovou **slevu** ze základního nájemného **za období rekonstrukce rozvodů ve výši 10 %**, a to s ohledem na dobu realizace díla v jednotlivých bytech a na jednotlivých stoupačkách/větvích.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:10

Text důvodové zprávy: Stavba "Oprava technického zařízení ve věžovém domě na ul. Tyršova č.p. 731 v Novém Městě na Moravě - ZTI, UT a VZT" probíhala **v termínu od 15.4.2024 do 06.09.2024, avšak k odstranění vad a nedodělků došlo až k 15.10.2024, t.j. 6 měsíců**. Po celou dobu rekonstrukce rozvodů docházelo ke zhoršení podmínek užívání nájemníky, a to z důvodu častých celoplošných odstávek dodávky teplé či studené vody, které byly krátkodobějšího či dlouhodobějšího rázu. Po zahájení topné sezóny 14.09.2024 nebyla všem nájemníků bytového domu zajištěna dostatečná možnost vytápění. Topná soustava byla plně funkční až po odstranění drobných vad a nedodělků k 15.10.2024. Ke zhoršení podmínek komfortu bydlení a největšímu omezení pro nájemníky jednotlivých bytových jednotek docházelo v největší míře v okamžiku, kdy se v dané větvi (tj. veškeré byty nad sebou v celé výšce domu) rekonstruovaly veškeré rozvody a realizovalo se nové topení. Nájemníci právě rekonstruované větve byli přes den bez vody a WC. Ve večerních hodinách a přes noc se pak zhotovitel snažil provoz obnovit. Na větvích, na kterých se právě nepracovalo, byly občas odstávky krátkodobějšího a nepravidelného charakteru a to většinou z důvodu nutnosti napojení stoupačích potrubí do společných rozvodů, které jsou umístěny ve sklepních prostorách. Celý průběh realizace projektu se také neobešel bez nepořádku, který byl způsoben bouracími pracemi především v souvislosti s novými rozvody topení a ventilátorů. Nepořádek byl jak ve společných prostorách tak ve vlastních bytech průběžně uklízen a likvidován.

Podle ustanovení § 2210 odst. 2) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby a rozsahu opravy.

**§ 2210 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:**

*(1) Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i*

*když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.*

*(2) Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.*

*(3) Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.*

### **Návrh výše slevy:**

- základní nájemné za 09/2024 činí 183.475,00 Kč x období 1/2 04/24 - 1/2 10/2024 tj. 6 měsíců = 1 100 850,00 Kč z toho **10 % = 110 085,00 Kč : 48 bytů** (36 bytů 2+1 a 12 bytů 3+1) = **v průměru 2.293,00 Kč / byt / období**

Je to podobný návrh jako v minulosti přijatá obdobná usnesení RM, kterými byla poskytnuta sleva z nájemného v případě opravy zateplení věžového domu č.p. 730 na ul. Tyršova a výměny rozvodů a změny vytápění č.p. 732,730 v Novém Městě na Moravě, viz usnesení:

49. Rada města konaná dne 1.11.2021 pod č. usnesení 11/49/RM/2021

15. Rada města konaná dne 21.10.2019 pod č. usnesení 7/15/RM/2019

44. Rada města konaná dne 30.10.2017 pod č. usnesení 22/44/RM/2017

Materiál obsahuje:

[Příloha - Zapis o predani staveniste - oprava TZ Tyršova.pdf \(Veřejná\)](#)

[Příloha - Zapis o predani a prevzeti dila - s odepsanim nedodelku.pdf \(Veřejná\)](#)

[Příloha - 731 - SoD stavba - NMNMSML20240083 - an Optimized.pdf \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

Přizváni:

---