

## Důvodová zpráva

Materiál je znovu předkládán RMČ Praha 10 k projednání na základě kontroly před vyplacením, kterou provedlo OMP, oddělení přípravy a realizace oprav a investic a po konzultaci s referátem právních služeb OMP.

Městská část Praha 10 má na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, a na základě platného Statutu hlavního města Prahy v samostatné působnosti svěřen z vlastnictví hlavního města Prahy do správy **byt č. 13** v bytovém domě **č. p. 1050**, postavený na pozemku **p. č. 600**, k. ú. **Vršovice**, v **Praze 10**, v ulici **Holandská, č. o. 48**.

Uvedený byt byl pronajat paní [REDAKCE] na základě Smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou ze dne 12. 7. 2006.

S nájemcem paní [REDAKCE] m. č. Praha 10 uzavřela následující dokumenty:

- Smlouva o nájmu bytu na dobu neurčitou ze dne 12. 7. 2006
- **Smlouva o provedení stavebních úprav č. 2004/OOM/1281 ze dne 1. 11. 2006 (dále jen Smlouva) s rozpočtovým nákladem ve výši 457 000 Kč a výši technického zhodnocení 237 000 Kč.**

Stavební úpravy spočívaly v modernizaci bytu (podrobný popis je uveden v příloze č. 1, kap. II, odst. 1)

Smluvní podmínky povolovaly překročení rozpočtových nákladů maximálně o 20 % (viz příloha č. 1, kap. II, odst. 2).

Stavebník byl dle Smlouvy povinen předložit odboru obecního majetku úřadu m. č. Praha 10 **do 10 dnů po skončení stavebních úprav** výkresy skutečného provedení, originály faktur za provedené stavební práce a daňové doklady na zakoupený a skutečně použitý stavební materiál, nebo jejich ověřené kopie (viz příloha č. 1, kap. II, odst. 6).

**Úhrada nákladů předmětných stavebních úprav** řeší kap. III Smlouvy (viz příloha č. 1) následovně:

- Náklady, které představují **technické zhodnocení**, nahradí m. č. Praha 10 stavebníkovi **do pěti let po skončení nájmu** (respektive do předání bytu m. č. Praha 10)
  - Náklady budou poskytnuty **pouze na základě písemné žádosti stavebníka, doručené m. č. Praha 10 do šesti měsíců ode dne skončení nájmu** a vyklizení předmětného bytu.
  - Při určování **výše nákladů** bude m. č. vycházet výlučně **z faktur a daňových dokladů**, předložených stavebníkem, a to pouze ze skutečně vynaložených a **včas doložených nákladů, nejvýše však do výše nákladů schválených m. č. Praha 10**. Náklady, které představují **technické zhodnocení**, budou stavebníkovi nahrazeny v hodnotě **snížené o znehodnocení stavebních úprav**, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětného bytu.
- **Dodatek č. 1 ke smlouvě č. 2006/OOM/1281o provedení stavebních úprav ze dne 13. 11. 2006** (dále jen Dodatek) s **rozpočtovým nákladem ve výši 470 000 Kč a výši technického zhodnocení 240 000 Kč.**

Popis změny předmětu Smlouvy je uveden v příloze č. 2, kap. I)

Ostatní ustanovení smlouvy zůstaly nezměněny.

Stavební povolení bylo vydáno stavebním odborem m. č. Praha 10 dne 23. 11. 2006 (24. 11. 2006 nabylo právní moci)

Místní šetření provedené na základě návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí proběhlo za přítomnosti referenta OOM dne 4. 12. 2006.

Oznámení o zahájení kolaudačního řízení vydal odbor stavební, m. č. Praha 10 dne 5. 12. 2006 a následně pak vydal dne **21. 12. 2006 kolaudační rozhodnutí** s povolením užívání stavby.

Dne 22. 8. 2007 byla uzavřena na předmětný byt nová nájemní smlouva na dobu neurčitou, a to na základě § 704 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (uzavření manželství) a oprávněnými nájemci se stali [REDAKCE] a [REDAKCE].

Dne 10. 11. 2011 byla podepsána dohoda o skončení nájmu bytu s ustanovením, že **nájem bytu zaniká ke dne 15. 12. 2011.** Byt byl předán m. č. Praha 10 dne 13. 12. 2011.

Samotnou žádost o vrácení nákladů (povinnost vyplývající ze Smlouvy) se nepodařilo dohledat. Ale v dopise č. j. P10-113457/2011 ze dne 14. 10. 2011 je odkaz, že m. č. Praha 10 obdržela žádost o proplacení nákladů. Dále pak je v dopise uvedeno, že v rámci kolaudačního řízení byly m. č. Praha 10 předány ověřené kopie faktur a daňové doklady. Kolaudační řízení proběhlo 4. 12. 2006 (místní šetření), 5. 12. 2006 (zahájení kolaudačního řízení) až 21. 12. 2006 (kolaudační rozhodnutí). Doložené kopie faktur, které byly nalezeny ve spisu, mají ověření až ze dne **12. 2. 2007.**

M. č. Praha 10 si nechala vypracovat znalecký posudek č. 1584-27-2012 o výši zůstatkové ceny nákladů vynaložených na rekonstrukci bytu č. 13 v domě č. p. 1050 Holandská 48, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha Ing. Vladimírem Soukeníkem (23. 3. 2012). Posudek stanovuje výši zůstatkových nákladů (tj. nákladů po opotřebení) k datu 13. 12. 2011 ve výši **411 250 Kč.**

Následně Rada m. č. Praha 10 svým usnesením č. 769 ze dne 16. 7. 2012 schválila vyplacení částky ve výši **411 250 Kč** představující **náklady za provedené stavební úpravy po opotřebení.**

[REDAKCE] obdržela od m. č. Praha 10 dopis č. j. P10-075794/2012 ze dne 23. 7. 2012, který se odvolává na usnesení Rady m. č. Praha 10 ze dne 16. 7. 2012 o schválení vrácení částky 411 250 Kč, oznamuje, že finanční prostředky budou převedeny do 31. 12. 2016 a žádá o sdělení čísla účtu, na který bude částka vrácena.

Paní [REDAKCE] požádala o zkrácení doby finančního vyrovnání nákladů za stavební úpravy a Rada m. č. Praha 10 svým usnesením č. 1149 ze dne 30. 10. 2013 nesouhlasí se zrušením usnesení Rady m. č. Praha 10 ř. 769 ze dne 16. 7. 2012 a s návrhem zkrácení termínu vyplacení.

Paní [REDAKCE] podala novou žádost o proplacení nákladů za stavební úpravy č. j. P10-097167/2016 dne 20. 9. 2016.

Následně byla žadatelka vyzvána dopisem č. j. P10-097167/2016 ze dne k doložení specifikace prací a zálohových faktur, na který reagovala zasláním neověřených kopií části faktur a specifikací.

Při kontrole před proplacením finančního vyrovnání byl zjištěn nesoulad mezi uzavřenými smluvními podmínkami (Smlouva a Dodatek) a usnesením Rady č. 769 ze dne 16. 7. 2012, respektive s předmětem Znaleckého posudku č. 1584-27-2012 o výši zůstatkové ceny nákladů vynaložených na rekonstrukci bytu č. 13 v domě č. p. 1050 Holandská 48, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha ze dne 23. 3. 2012.

**Smlouva (vč. Dodatku) stanovuje finanční vyrovnání, které představuje technické zhodnocení, které se bude stanovovat výlučně z včas doložených faktur a daňových dokladů, snížené o znehodnocení stavebních úprav, na základě písemné žádosti do pěti let**

po skončení nájmu. To je částku nepřesahující **240 000 Kč + 20% navýšení (48 000 Kč) tj. 288 000 Kč.**

**Znalecký posudek** stanovil výši **zůstatkové ceny nákladů vynaložených na rekonstrukci bytu po opotřebení částkou 411 250 Kč.**

M. č. Praha 10, OMP si nechala zpracovat externí právní posouzení od advokátní kanceláře Felix a spol., jehož plné znění uvádíme v příloze č. 6.

K výše uvedenému, si nechala m. č. Praha 10, OMP dále zpracovat nový znalecký posudek č. 3727-37/2017 určení výše nákladů spojených se stavebními úpravami akce Stavební úpravy jednotky č. 13 v dome čp. 1050, k. ú. Vršovic, Holandská 48, Praha 10 dle Smlouvy o provedení stavebních úprav - Ing. Miroslav Kotaška, 23. 5. 2017 viz *příloha č. 7*, který stanovuje výši nákladů spojených se stavebními úpravami dle Smlouvy a Dodatku, a to výlučně té části představující technické zhodnocení předmětu nájmu (dohodnuté max. výše 240 tis. Kč) **snížené o opotřebení ke dni skončení nájmu a to pouze z té části takových úprav**, (technické zhodnocení), **které byly včas a řádně doloženy stavebníkem** činí variantně **90 159 Kč** včetně DPH a **134 724 Kč** včetně DPH.

Soudní znalec vycházel ze stavebníkem předložených faktur. Ve spise jsou dvě skupiny faktur:

1. první skupina jsou kopie faktur, které mají ověřovací doložku ze dne 12. 2. 2007. Dle Smlouvy byl termín doložení faktur (do 10 dnů od předání stavebních úprav tj. do 7. 7. 2017). Faktura firmy ELSTRAMONT byla vystavená dne 10. 1. 2007 a faktura firmy Propet-Prošek Petr byla vystavena s chybným datem vystavení 15. 1. 2007 (ve spise je doložená pouze kopie) – to znamená, že byly vystaveny po termínu.
2. Na základě výzvy č. j. 097167/2016 ze dne 18. 10. 2016 o doložení specifikace zálohových faktur k faktuře firmy Propet-Prošek Petr bývalý nájemce dodal ověřené kopie druhé skupiny faktur, které jsou jednoznačně doloženy po termínu (dopis č. j. P10-112372/2016 ze dne 31. 10. 2016) a kde se nachází opravená kopie faktury Propet-Prošek Petr s datem vystavení 14. 11. 2006.

Dále je nutné vzít v úvahu dopis m. č. Praha 10 č. j. P10-113457/2011 ze dne 14. 10. 2011, ve kterém je konstatováno, že v rámci kolaudačního řízení (které nabylo právní moci 28. 12. 2006) byly m. č. Praha 10 předány ověřené kopie faktur a daňové doklady.

Paní [REDAKCE] byla dopisem č. j. P10-037751/2017 ze dne 24. 5. 2017 podána informace, že nároky na vyrovnání jsou předmětem opětovného posouzení souladu uzavřené Smlouvy (vč. Dodatku) s usnesením RMČ č. 769 ze dne 16. 7. 2012 a platnými právními předpisy.

Paní [REDAKCE] prostřednictvím advokátní kanceláře Faltysová & Řípa dvakrát požádala o jednoznačné sdělení, kdy lze očekávat proplacení částky dle Usnesení Rady m. č. Praha 10 č. 769 ze dne 16. 7. 2012 (*viz přílohy č. 9 a 10*)

Předmětný byt 3. 2. 2015 prodán (elektronická aukce).

### **Vyjádření OMP, oddělení přípravy a realizace oprav a investic:**

Oddělení přípravy a realizace oprav a investic doporučuje zrušení usnesení rady č. 1149 ze dne 30. 10. 2013 a proplacení částky ve výši **134 724 Kč**, které je v souladu se Smlouvou o provedení stavebních úprav a Dodatkem k této Smlouvě, **bývalému nájemci paní [REDAKCE]**.

**Vyjádření komise majetkové a nebytových prostor:**

Komise na svém zasedání dne 26. 6. 2017 nepřijala žádné stanovisko.

