

Důvodová zpráva

Městská část Praha 10 má na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, a na základě platného Statutu hlavního města Prahy svěřen z vlastnictví hlavního města Prahy do správy byt č. 15, v bytovém domě č. p. 1349, ulice U Nových vil č. o. 27, Praha 10, kat. území Strašnice (dále jen „byt“).

Nájemce paní [REDAKCE] podala žádost o sloučení bytů č. j. P10-086453/2019 dne 31. 7. 2019 a následně o souhlas se stavebními úpravami ve výše uvedeném bytě č. j. P10-097479/2019 dne 2. 9. 2019.

Materiál nebyl předložen do KMN s ohledem na graviditu nájemkyně a s tím související rodinné, zdravotní a sociální dopady z hlediska časového. S ohledem na lhůty a termíny projednání v rámci ÚMČ a plánovaný termín, kdy dojde k rozšíření rodiny nájemkyně, je v zájmu jak obce, tak i nájemce, aby rozhodnutí ze strany obce padlo v co možná nejkratší době.

Stavební úpravy - propojení bytu s bývalou prádelnou, spočívající ve vybourání příčky mezi předsíní a chodbou, zazdění vstupu do bytu, připojení radiátoru ke stávajícím u rozvodu v bytě, doplnění elektroinstalace, opravě podlahy, repasi dveří, odinstalaci vodoměru v prádelně budou provedeny ve výše u vedeném bytě s rozpočtovým nákladem ve výši: 150 250 Kč vč. DPH (slovy jednostopadesáttisícdvěstěpadesát korun českých vč. DPH).

Úpravami nedojde ke změně užívání, dojde ke změně dispozice bytu.

U bytu není záměr prodeje části domovního fondu svěřeného MČ Praha 10.

Nájemce užívá byt na základě Smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou ze dne 13. 4. 2012.

Vyjádření OBN – oddělení bytů a nebytových prostor

Uzavření Smlouvy o provedení stavebních úprav s nájemcem [REDAKCE] na rekonstrukci bytu doporučujeme.

Souhlasí se sloučením prádelny a bytu.

Vyjádření OMP – oddělení přípravy a realizace oprav a investic

Uzavření Smlouvy o provedení stavebních úprav s nájemcem [REDAKCE] na rekonstrukci bytu doporučujeme.

**ŽÁDOST
O SOUHLAS SE STAVEBNÍMI ÚPRAVAMI V BYTĚ**
na náklady nájemce
v nemovitosti svěřené m. č. Praha 10

Žádám(e) tímto městskou část Praha 10 prostřednictvím odboru majetkoprávního Úřadu městské části Praha 10 o souhlas se stavebními úpravami v bytě v nemovitosti svěřené městské části Praha 10. Pro možnost posouzení mé(naši) žádosti uvádím(e) následující údaje a zdůvodnění:

1. Žadatel(é)^{1/}:

Příjmení a jméno:



Dat.

naroz



Příjmení a jméno:

.....

Dat.

naroz

.....

telefon domů:



telefonní spojení přes den:



Prohlašuji(eme), že jsem(jsme) oprávněným(i) nájemcem (nájemci) níže uvedeného bytu a to na základě: NAJEMNÍ SML. MA ODBU NEVREČTŮV ze dne: 13.4.2012
C. 2012/040/0510

^{1/} Jsou-li nájemci bytu manželé, uvádějí se v žádosti oba.

2. Místo stavebních úprav:

Stavební úpravy hodlám(e) provádět v:

DOMĚ: ulice: U NOVÝCH UL
č. popisné: 1349
č. orientační: 27
katastr: ŠTRÁSNICE

BYTĚ: číslo: 15
podlaží: 4.
velikost: 2+1/2+1ok
kategorie: NEJEDNA SE O BYT SE SVIŘENOU KVALITOU

Správce nemovitosti: CENTRA a.s.

Podrobnější údaje o bytové jednotce (počet místností, podlahové výměry) uvádím(e) v příloženém evidenčním listě a prohlašuji(eme), že odpovídají faktickému stavu užívání bytu^{2/}.

^{2/} Případné rozdíly uveďte v příloze k evidenčnímu listu bytu.

3. Popis požadovaných stavebních úprav v bytě:

Požadovanými stavebními úpravami (nehodící se škrtněte)

- a) nedojde ke změně dispozice bytu oproti předloženému evidenčnímu listu
- b) bude změněna dispozice bytu
vznikne byt kategorie, o velikosti kuchyně a pokojů
včetně úplného (částečného) příslušenství.
- c) dojde ke změně užívání místnosti:

Potvrzení správní firmy o uváděných údajích a její vyjádření k žádosti o stavební úpravu v bytě.

Na bytu vázne ke dni 31. 7. 2019 dluh ve výši

Dne: 26. 8. 2019

Razítko a podpis správce



Úředně ověřený(é) podpis(y) žadatele(ů):



Přílohy k žádosti

- doklad o nájemním vztahu - platná nájemní smlouva - *DÍE DOLŽENO*
 - evidenční list - *DÍE DOLŽENO*
 - 3 x dokumentace k požadovaným úpravám s výkresy stávajícího a navrhovaného stavu a technickou zprávou, orazítkovaná autorizovaným inženýrem či technikem, vč. dokladu o autorizaci - *DOKLADY*
 - statický výpočet - *v případě, že budete zasahovat do nosných konstrukcí, podstatně měnit stavební uspořádání bytu apod. - MĚŘENÁ JE O NÁSTAVU ŽEB (DOSTAVĚNA PRŮČKA V ROLCE 1497)*
 - položkový rozpočet = materiál + práce - *DÍE DOLŽENO*
 - živnostenský list dodavatele stavebních prací - *DOKLADY*
 - vyjádření MěHS a Hasičského záchranného sboru - *jedná-li se o rozšíření, rozdělení nebo sloučení bytu - MĚŘENÍ JE*
 - posudek kouřové cesty pro připojení spotřebiče na plynné palivo - *MĚŘENÍ JE*
 - souhlas Pražské plynárenské, a.s. s odběrem zemního plynu - *v případě, že budete nově zavádět plyn - MĚŘENÍ JE*
 - případně další doklady dle požadavků vlastníka.
- Žádost opatřenou **ověřeným podpisem** pošlete přes podatelnu m. č. Praha 10.

Smlouva o provedení stavebních úprav

Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 68, Praha 10

IČO: 00063941

zastoupená Renatou Chmelovou starostkou m. č.

k smluvnímu jednání je oprávněn: Ing. Filip Koucký, vedoucí OMP

(dále jen městská část Praha 10) na straně jedné

a

dat. narození

bytem

(dále jen stavebník) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o provedení stavebních úprav

I.

Základní ustanovení

1. Městská část Praha 10 má svěřen statutem hl. m. Prahy bytový dům č. p. 1349, ulice U Nových vil č. o. 27, Praha 10, kat. území Strašnice.
2. Městská část Praha 10 souhlasí s tím, aby stavebník provedl na vlastní náklady stavební úpravy v bytě č. 15, velikosti 2+1, ve 4. nadzemním podlaží, v bytovém domě č. p. 27, ulice U Nových vil č. o. 27, Praha 10, kat. území Strašnice, uvedené v čl. II., odst. 1. této smlouvy za podmínek v této smlouvě stanovených.

II.

Podmínky pro provedení stavebních úprav

1. Stavebník se zavazuje provést na vlastní náklady stavební úpravy - propojení bytu s bývalou prádelnou, spočívající ve vybourání příčky mezi předsíní a chodbou, zazdění vstupu do bytu, připojení radiátoru ke stávajícím u rozvodu v bytě, doplnění elektroinstalace, opravě podlahy, repasi dveří, odinstalaci vodoměru v prádelně budou provedeny ve výše u vedeném bytě s rozpočtovým nákladem ve výši: **150 250 Kč vč. DPH** (slovy jednostopadesáttisícdvěstěpadesát korun českých vč. DPH). Úpravami nedojde ke změně užívání, dojde ke změně dispozice bytu.
2. Stavebník se zavazuje provést předmětné stavební úpravy pouze v rozsahu dohodnutém v této smlouvě. V případě, že stavební odbor nařídí změny předmětných stavebních úprav nebo se stavebník v průběhu stavebního řízení a v průběhu výstavby rozhodne ke změnám

oproti schválenému projektu, je stavebník povinen znovu, před provedením těchto změn, písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečný souhlas k těmto změnám. Nový souhlas lze stavebníkovi udělit pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.

3. Stavební úpravy budou provedeny způsobem, který nenaruší výkon práva užívání nebytových prostor v domě jeho nájemci. Stavebními a s nimi souvisejícími činnostmi nebude stavebník rušit klid a pořádek v domě nad míru obvyklou poměrům stavby.
4. Stavebník se zavazuje stavební činnost vykonávat pouze v pracovní dny mezi 7,00 až 17,00 hodin, tak aby nebyl rušen klid ostatních nájemců v domě. Vyžaduje-li technologický postup stavební výroby práci delší, je nutný písemný souhlas ostatních nájemců domu. Práce musí být v tomto případě ukončeny maximálně ve 22,00 hod.
5. Společné prostory v domě, které budou stavebními úpravami dotčeny, bude stavebník udržovat v čistotě a pořádku. Min. 1 x týdně nad rámec běžného úklidu prováděného správní firmou je stavebník, po celou dobu rekonstrukce bytu, povinen zajistit mokrý úklid (vytření podlah podest, schodů, otření zábradlí apod.) těchto prostor. Pokud tak neučiní, zajistí úklid městská část Praha 10 na náklady stavebníka.
6. Stavebník se zavazuje nejpozději do ukončení stavebních prací zajistit na vlastní náklady odvoz a likvidaci stavební suti a veškerého ostatního odpadu vzniklého v souvislosti se stavebními úpravami. Stavebník se zavazuje nepoužívat k odvozu a likvidaci stavební suti a odpadu stávající nádoby na domovní odpad v domě.
7. Stavebník se zavazuje při stavebních pracích dodržovat platné technické normy a předpisy.

III.

Odpovědnost za škodu

Stavebník se zavazuje, že uhradí městské části Praha 10, popřípadě i třetím osobám, v plném rozsahu škodu, která by vznikla v souvislosti s prováděním stavební činnosti, uvedené v čl. II. této smlouvy, a to zejména škodu na domě a v domě včetně škody, kterou by v této souvislosti byla městská část Praha 10 povinna uhradit ostatním nájemcům v domě.

IV.

Zvláštní ujednání

Provedením stavebních úprav nedojde ke změně vlastnictví domu č. p. 1349, ulice U Nových vil č. o. 27, Praha 10, kat. území Strašnice.

1. Po ukončení prací je stavebník povinen ohlásit tuto skutečnost Odboru majetkoprávnímu - městské části Praha 10 a požádat o jejich převjímku. Při převjímce stavebníci doloží originální faktury (nebo ověřené kopie) za práci a použitý materiál a revizní zprávy na veškeré rozvody, které byly v rámci stavebních úprav měněny.
2. Stavební práce budou prováděny odbornou firmou, mající k této činnosti oprávnění (Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku). Tento doklad bude rovněž předkládán při převjímce stavebních prací.

V. Další ujednání

1. Tato smlouva opravňuje stavebníka k jednání na odboru stavebním Úřadu městské části Praha 10, a to ve lhůtě do dvou měsíců ode dne platnosti této smlouvy.
2. Stavebník se zavazuje dokončit předmětné stavební úpravy do jednoho roku od podpisu smlouvy o provedení stavebních úprav.
3. Nesplní-li stavebník v plném rozsahu svůj závazek dle čl. II., odst. 1. této smlouvy, je městská část Praha 10 oprávněna odstoupit od této smlouvy.
4. V případě neschváleného překročení rozpočtových nákladů o více než 20 % je městská část Praha 10 oprávněna odstoupit od této smlouvy.
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právního nástupce městské části Praha 10 a na právního nástupce stavebníka. Smluvní převod práv a povinností ze stavebníka na třetí osobu je možný jen s písemným souhlasem městské části Praha 10.
6. a) Za nedodržení nebo neplnění kterékoliv povinnosti stavebníka uvedené v čl. II., IV. a V., této smlouvy je stavebník povinen zaplatit m. č. Praha 10 smluvní pokutu ve výši 10 % z ceny rozpočtových nákladů dohodnutých v čl. II., odst. 1 této smlouvy minimálně však 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každé porušení nebo nedodržení uvedených povinností.

b) Smluvní pokuty dle čl. V. odst. 6. této smlouvy může m. č. Praha 10 uložit stavebníkovi pouze v případě, že na porušení příslušné smluvní povinnosti stavebníka písemně upozorní, a stavebník nezjedná ve stanovené lhůtě nápravu a písemně nedoloží městské části Praha 10 tuto skutečnost do uplynutí uvedené lhůty. V písemném upozornění je m. č. Praha 10 povinna uvést konkrétní důvod porušení smluvní povinnosti ze strany stavebníka, lhůtu k nápravě a výši případné pokuty. Lhůta k nápravě nesmí být stanovena kratší než 7 dnů ode dne doručení písemného upozornění. M. č. Praha 10 je oprávněna v odůvodněných případech stanovit i pokutu nižší, a to až do minimální výše pokuty stanovené v čl. V. odst. 6. písm. a) této smlouvy.

c) Rozhodnutí o uložení pokuty a její výši je m. č. Praha 10 povinna sdělit stavebníkovi písemně. Smluvní pokuta je splatná na účet m. č. Praha 10, a to nejpozději do patnácti dnů po dnů ode dne v němž bylo rozhodnutí o uložení pokuty stavebníkům doručeno.

d) V případě opakovaného nebo trvajících porušení těžké smluvní povinnosti není m.č. Praha 10 povinna písemně upozorňovat stavebníka na opětovné nebo trvalé porušení smluvní povinnosti a poskytnout stavebníkovi lhůtu k nápravě a je oprávněna uložit pokutu přímo. Porušení povinností daných touto smlouvou se považuje za opakované nebo trvalé v případě, že došlo za trvání této smlouvy již minimálně jednou ke stejnému nebo obdobnému porušení smluvní povinnosti nebo trvá i nadále stav porušení příslušné smluvní povinnosti, po uplynutí pronajímatelem určené lhůty k nápravě.

VI.

Náhrada za zhodnocení Bytu v důsledku stavebních úprav

1. Městská část se zavazuje poskytnout Stavebníkovi úhradu za zvýšení hodnoty Domu, jakožto celku, v důsledku provedení Stavebních úprav v případech, podle pravidel a za podmínek sjednaných v tomto Článku (dále jen „Vyrovnání“).
2. Městská část nebude Stavebníkovi nahrazovat náklady vynaložené na provedení Stavebních úprav ani žádnou jejich část a tyto náklady proto nemohou být zahrnuté do Vyrovnání.
3. Výše Vyrovnání bude stanovena ke dni skončení nájmu vzniklého na základě Nájemní smlouvy. Dojde-li k předání bytu Městské části až po datu skončení nájmu, bude pro určení Vyrovnání rozhodující den předání bytu.
4. Vyrovnání Městská část poskytne Stavebníkovi ve výši, v jaké došlo ke dni skončení nájmu výlučně v důsledku provedení Stavebních úprav ke zvýšení obvyklé ceny Domu oproti obvyklé ceně, kterou měl Dům před provedením Stavebních úprav. V případě, že provedením Stavebních úprav nedošlo ke zvýšení obvyklé ceny Domu ke dni skončení nájmu, nebude Stavebníkovi Vyrovnání poskytnuto. V případě, kdy bude v důsledku odečtení částky odpovídající opotřebení a poškození Stavebních úprav ke dni skončení nájmu mít Vyrovnání hodnotu nula a nižší (tj. zápornou hodnotu), nebude Vyrovnání poskytnuto; tím nejsou dotčeny nároky Městské části vyplývající z Nájemní smlouvy nebo nárok na náhradu újmy způsobené v důsledku opotřebení či poškození Bytu nebo jiných částí Domu Stavebníkem v rozporu s touto Smlouvou, s Nájemní smlouvou nebo právními předpisy.
5. Vyrovnání bude poskytnuto pouze, pokud o něj Stavebník písemně požádá bez zbytečného odkladu po skončení nájmu založeného Nájemní smlouvou. Žádost musí být doručena na podatelnu Městské části. Městská část je oprávněna přiměřeně ponížít částku Vyrovnání v těch případech, kdy v důsledku prodloužení Stavebníka s podáním žádosti o poskytnutí Vyrovnání nebude objektivně možné provést úplné a řádné znalecké posouzení, a to například v důsledku provedení nových stavebních úprav dalším nájemníkem či Městskou částí.
6. Výše Vyrovnání bude stanovena znaleckým posudkem, který vyhotoví znalec určený Městskou částí. Znalec bude vybrán ze seznamu soudních znalců pro obor ekonomika. Stavebník je povinen poskytnout znalci veškerou potřebnou součinnost, včetně umožnění prohlídky Bytu a poskytnutí potřebných podkladů a informací. Městská část je povinna doručit nebo osobně předat Stavebníkovi jedno vyhotovení znaleckého posudku, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy jej obdržela. Stavebník se zavazuje uhradit městské části Praha 10 ½ (slovy: Jednu polovinu) nákladů za jeho vypracování, a to do 30 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení takových nákladů.
7. Strany sjednávají, že pokud by výše Vyrovnání stanovena znaleckým posudkem překročila částku 70 % výše rozpočtu stavebních úprav dle přílohy č. 2. této smlouvy, poskytne Městská část Stavebníkovi Vyrovnání odpovídající maximálně výši 70% odsouhlaseného rozpočtu stavebních úprav, který je Přílohou č. 2 této smlouvy.

8. Podmínkou poskytnutí Vyrovnání je skutečnost, že před zahájením Stavebních úprav byla Městskou částí provedena prohlídka Bytu, na základě které byl zaznamenán stav Bytu před provedením Stavebních úprav. Za tímto účelem je Stavebník povinen umožnit před zahájením Stavebních úprav provedení prohlídky Bytu zástupci Městské části a případně i znalci určenému Městskou částí.
9. Strany sjednávají, že pro stanovení výše Vyrovnání se uplatní rovněž následující pravidla:
 - a) pro účely stanovení výše Vyrovnání nebudou zohledněny žádné Nepovolené změny, které zvyšují hodnotu Domu;
 - b) výše Vyrovnání bude stanovena v souladu s tímto článkem a nebude tedy stanovena jako hodnota technického zhodnocení ve smyslu ustanovení § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;
 - c) Vyrovnání podle této Smlouvy představuje vypořádání veškerých nároků Stavebníka proti Městské části v důsledku provedení Stavebních úprav a Stavebník nemá nárok na žádnou jinou úhradu z žádného jiného důvodu, zejména nikoli z důvodu vydání bezdůvodného obohacení, a to ani tehdy, pokud v souladu se Smlouvou nemá být Vyrovnání poskytnuto.
10. Vznikne-li stavebníkovi podle Smlouvy nárok na úhradu Vyrovnání, je Městská část povinna uhradit Stavebníkovi Vyrovnání nejpozději do 6 měsíců ode dne podání žádosti po ukončení nájmu a protokolárním předání bytu městské části Praha 10.
11. Stavebník není oprávněn jednostranně započíst pohledávku na úhradu Vyrovnání proti pohledávce Městské části na úhradu nájemného.

VII.

Užívání nebytového prostoru a jeho sloučení

1. Stavebník je povinen písemně vyzvat Městskou část Praha 10, odbor bytů a nebytových prostor, referát bytů, k úpravě evidenčního listu k nájemní smlouvě č. 2012/OMP/0510 ve lhůtě do 14 dnů ode dne předání a převzetí dokončených a případně pravomocně zkolaudovaných stavebních úprav, a to na základě písemného předávacího protokolu uzavřeného po vykonání zvláštního místního šetření za účasti stavebníka a zástupců MČ Praha 10, odboru majetkoprávního.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu. Po jejím podpisu obdrží stavebník jedno vyhotovení této smlouvy, včetně přílohy č. 1. Městská část Praha 10 si ponechá čtyři vyhotovení této smlouvy, včetně dvou zbývajících vyhotovení přílohy č. 1.
2. Pokud nejsou vztahy mezi stranami touto smlouvou výslovně upraveny, řídí se ustanoveními příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Na důkaz porozumění obsahu smlouvy, vedení shodnou vůlí a prosti jakéhokoli omylu připojují smluvní strany své podpisy.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

1. Popis stavebních úprav
2. Rozpočet

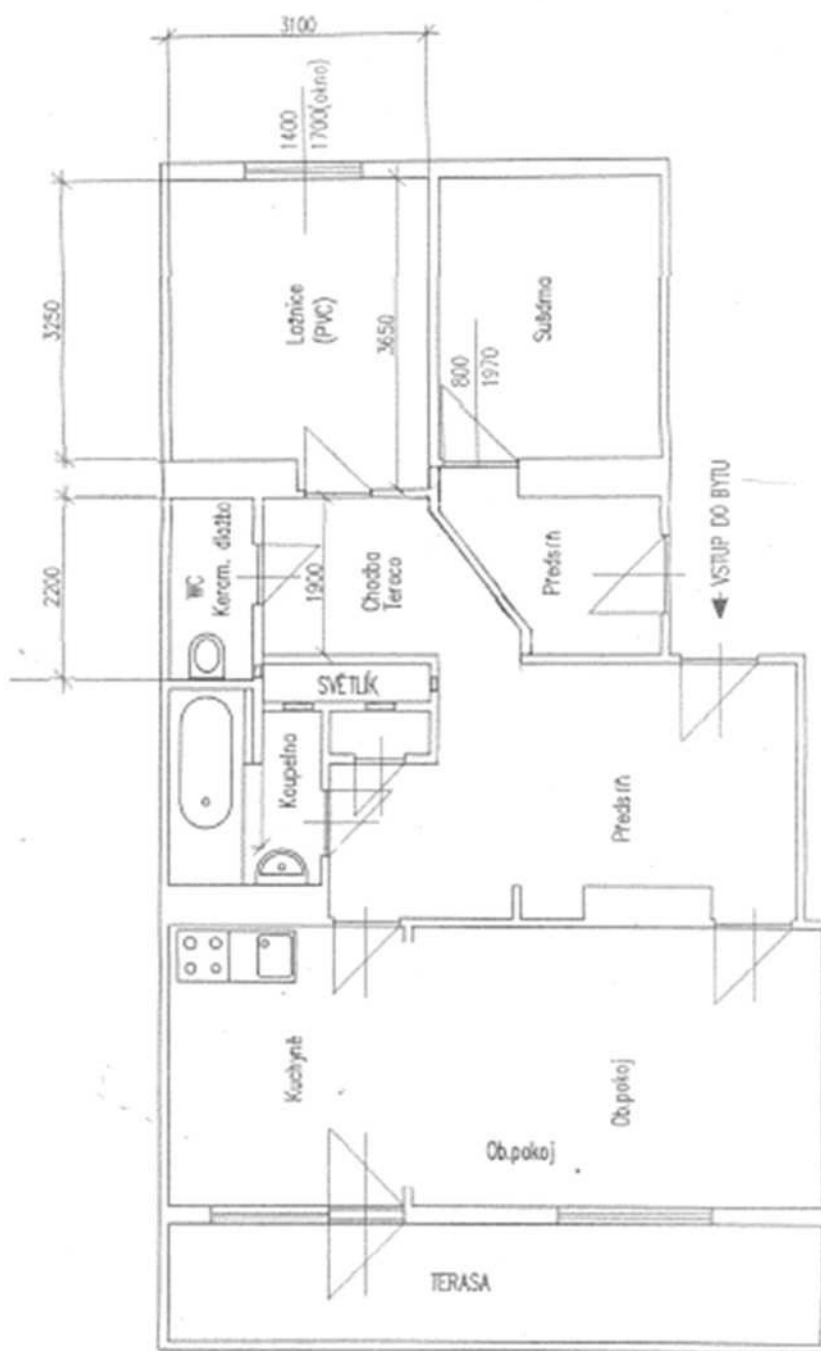
V Praze dne

V Praze dne

.....
městská část Praha 10

.....
stavebník

Stávající stav



REKONSTRUKCE

1) zřízení ústřední kotelny
příslušenství: šálky a výhled 2/5

2) výměna podlahy a stropu
mezi střešním prostorem

3) změna vstupu do bytu

4) příprava: teplovodního rozvaděče
s systémem topení bytu

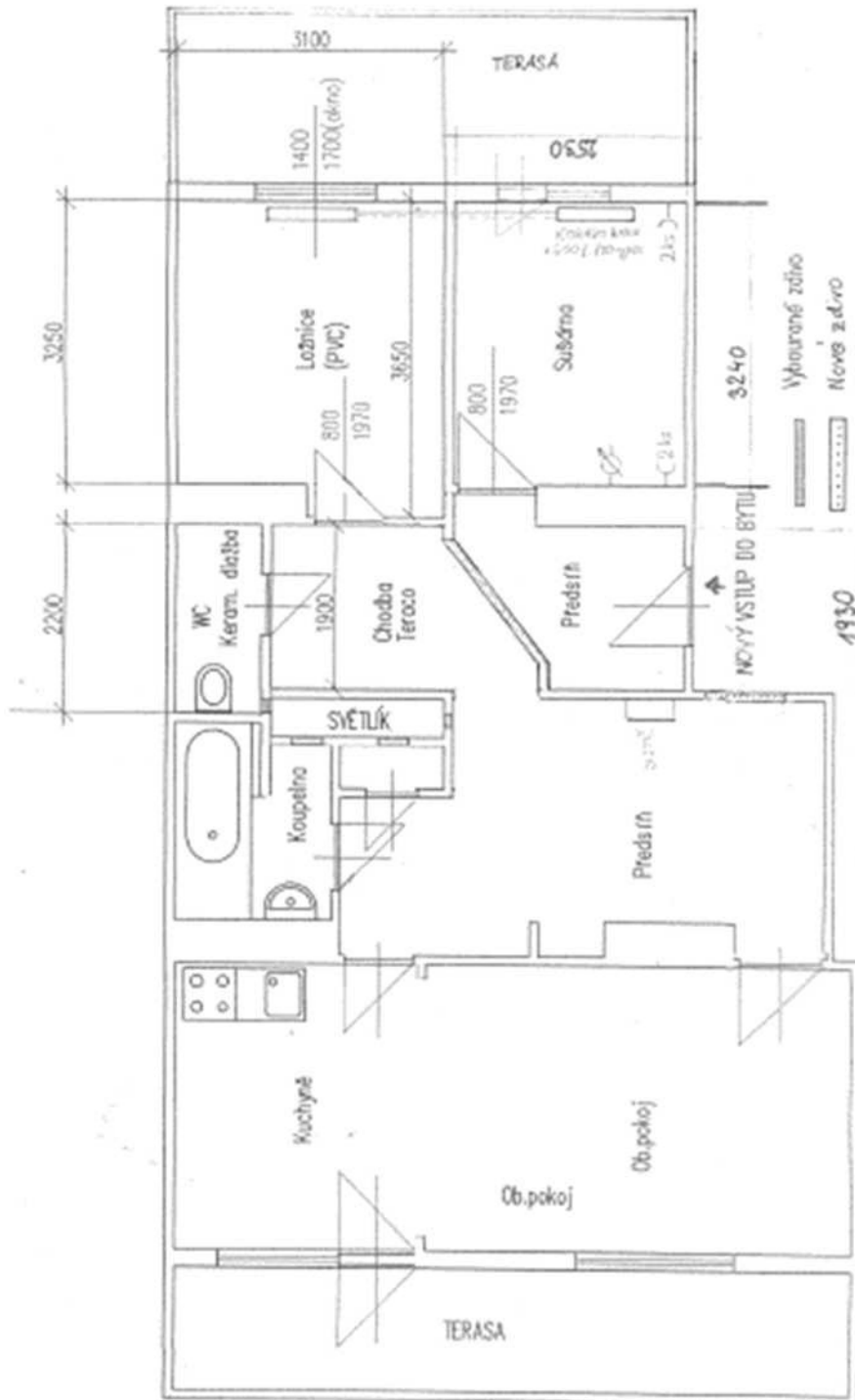
5) vodorovná izolace
okna a v. 2. k. balkon

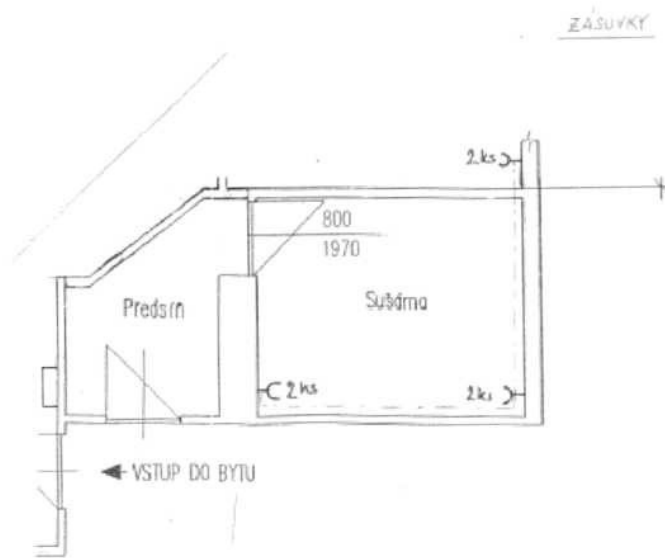
6) odstranění vodorovné

7) Kotelna s výhledem a šálky

8) Kotelna s výhledem a šálky

9) Kotelna s výhledem





Palo Pčolinský

IČ: 870 21 137

Brigádníků 2989/217, Praha 10 Strašnice 100 00

tel.: [REDACTED]

[REDACTED]

www.privatnisprava.webnode.cz

bank.spojění: [REDACTED]

Nabídka č.:	20190710	
Označení:	přípojení prádelny k bytu - stavební úpravy	
Kontakty:	[REDACTED]	
1.	Bourací práce:podlaha beton, příčka, sekání šliců pro rozvod elektro, topení	8 750 Kč
2.	Nové rozvody elektro, světlo, vypínač, zásuvky, dopojení do stávajícího rozvaděče	21 000 Kč
3.	Dopojení topení, instalace radiátoru	17 000 Kč
4.	Zazdění stávajících vstupních dveří, odstranění přívodu vody a kanalizace	8 700 Kč
5.	Nové omítky stěn, stropů	15 000 Kč
6.	Malování	6 800 Kč
7.	Betonování a vyrovnávání podlahy	16 000 Kč
8.	Pokládka plovoucí podlahy a olištování	15 000 Kč
9.	Repase dveří - vstupní a do místnosti	20 000 Kč
10.	Úklid	3 500 Kč
11.	VRN, nákupy a doprava materiálů, přesuny hmot	12 000 Kč
12.	Odvoz a likvidace odpadu, suti	6 500 Kč

V Praze dne 10.7.2019				150 250 Kč
Nejsem plátcem DPH!				