

Důvodová zpráva

nájemce: [REDACTED]
adresa NP: NP 501, Rybalkova 163/7, Praha 10
správce nemovitosti: AUSTIS správa s.r.o.

Materiál je předkládán na základě žádosti nájemce ze dne 15. 7. 2019.

Zdůvodnění: Pan [REDACTED] je nájemcem výše uvedeného NP na základě Smlouvy o podnikatelském nájmu nebytového prostoru č. 2019/OBN/0156 uzavřené dne 4. 3. 2019 v souladu s usnesením RMČ Praha 10 č. 91 ze dne 12. 2. 2019, kterým byla vyhodnocena veřejná nabídka na pronájem volných nebytových prostor. Jedná se o prostor ve špatném technickém stavu s WC umístěným na společné chodbě mimo NP a posledním kolaudovaným stavem byt (domovnícký), který byl v minulosti z důvodu nevyhovujícího stavu vyřazen z bytového fondu. Vzhledem k tomu, že poslední kolaudovaný stav prostoru neodpovídá zamýšlenému účelu nájmu, nájemce se podpisem přihlášky do veřejné nabídky zavázal provést na své náklady změnu užívání prostoru tak, aby kolaudovaný stav byl v souladu s účelem nájmu nájemcem zamýšleným. Záměr pronájmu části společné chodby byl zveřejněn.

Nájemce žádostí ze dne 15. 7. 2019 (*příloha č. 1*) požádal o přiřazení 1,92 m² společné chodby domu u vstupu před WC, které náleží k NP a je umístěno mimo něj. V žádosti uvádí, že přiřazení části společných prostor je klíčové pro vydání souhlasného stanoviska Hygieny a splnění požadavků stavebního úřadu a platných norem a předpisů, které vyžadují, že obchod musí mít před WC oddělenou předsíňku s umyvadlem, což nelze umístit jinam než do části společné chodby. Dále uvádí, že zábor 1,92 m² chodby nijak neomezí ostatní nájemníky domu. Na důkaz svého tvrzení přiložil souhlas příslušné správní firmy s přiřazením části společné chodby domu k NP, souhlas všech (100%) nájemníků z domu, doklad o bezdlužnosti vystavený správní firmou a situační zakres stávajícího stavu a navrhovaného budoucího stavu. Za výměru zabrané společné chodby domu navrhuje nájemné ve stejné výši stávajícího nájemného, tj. 400 Kč/m²/rok a doplacení kauce navýšené v souvislosti s navýšením výměry NP.

Nájemcem navrhované nájemné je v souladu se Zásadami hospodaření s nebytovými prostory svěřenými MČ Praha 10, kde je pro prostory kvality c) stanovena minimální výše nájemného 400 Kč/m²/rok.

Nebytový prostor se nachází v nemovitosti, která není uvedena ve schváleném záměru prodeje nemovitostí, 100% podíl nemovitosti ve správě MČ Praha 10.

Vyjádření OBN/NP: S přiřazením 1,92 m² společné chodby domu pro vybudování předsínky WC náležejícího k NP souhlasí 100 % nájemců z domu, příslušná správní firma vidí přiřazení části nájemníky domu nepoužívané společné chodby jako pozitivní čin pro celý dům.

Bez vybudování předsínky WC nájemce nezíská ke změně užívání prostoru na obchod souhlasné stanovisko hygieny, čímž nebude moci NP užívat k zamýšlenému účelu nájmu obchod, jak uvedl v přihlášce do veřejné nabídky a RMČ Praha 10 schválila. Opravou NP, WC a vybudováním předsínky WC bude celý prostor zhodnocen, původní domovní byt 1+1 vyřazený z bytového fondu bude kolaudačně změněn na nebytový prostor a nájemce jej bude moci plnohodnotně užívat k uskutečnění podnikatelského záměru ve prospěch obyvatel v okolí.

S ohledem na skutečnosti uvedené výše v důvodové zprávě referát NP navrhuje žádosti nájemce vyhovět a předmět nájmu rozšířit o část společné chodby domu o výměře 1,92 m² za nájemné 400 Kč/m²/rok bez DPH.

Na jednání KMN dne 26. 8. 2019 se závěrem: Souhlasí s rozšířením výměry NP 501 o výměru 1,92 m² společné části domu dle důvodové zprávy (*příloha č. 2, poř. č. 4/1*).

průběžně 15.7.2019 od nájemce

P10-095632/2019



ÚMČ Praha 10
- nebytové prostory

V Praze 10 dne 15.7.2019

Věc: Žádost o přiřazení části společných prostor v suterénu domu Rybalkova 163/17, Praha 10 k NP 501.

Vážený pane, Vážená paní,

tímto Vás žádám o přiřazení prostoru před WC náležící k NP 501. Jedná se o přiřazení společných prostorů o výměře 1,92 m² je klíčové pro vydání souhlasného stanoviska Pražské hygienické stanice a splnění požadavků stavebního úřadu a platných norem a předpisů, v souladu s budoucím užíváním stavby. Dle platné stavební normy ČSN 73 4301 a nařízení ES č. 852/2004, musí být před každým WC oddělená předsíňka s umyvadlem, kterou musím vybudovat právě v tomto prostoru. Tento zábor nijak neomezí přístupnost ostatních prostor domu a neomezí ostatní nájemníky, které tyto prostory užívají.

Současně jsem podal žádost o stavebních úpravách.

Za tento prostor navrhuji nájemné ve stejné výši, jako platím z 1m²/rok u NP 501 tj. 400 bez DPH a zároveň bych Vás chtěl požádat, v případě vydání souhlasného stanoviska o navýšení kauce o výměru nově připojené společné části domu k nebytové jednotce, kterou mám v nájmu. Bez tohoto záboru nemůže být prostor, který si pronajímám jako nebytový, rekolaudován dle platných stavebních norem. Posledním kolaudačním rozhodnutím je prostor vedený jako byt, ale nevyhovuje dle platných norem k účelu bydlení.

Přílohy:

- souhlasné stanovisko správní firmy
- písemný souhlas 100% nájemníků domu
- situační výkres původního a budoucího stavu
- potvrzení bezdlužnosti na nájemném

Předem Vám děkuji za Vaše vyjádření.

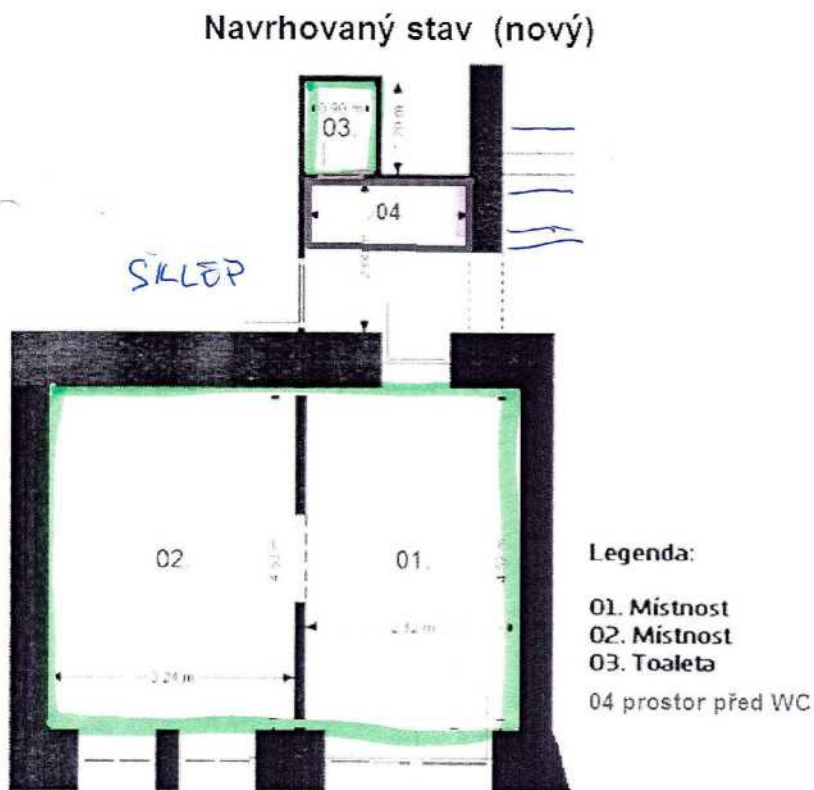
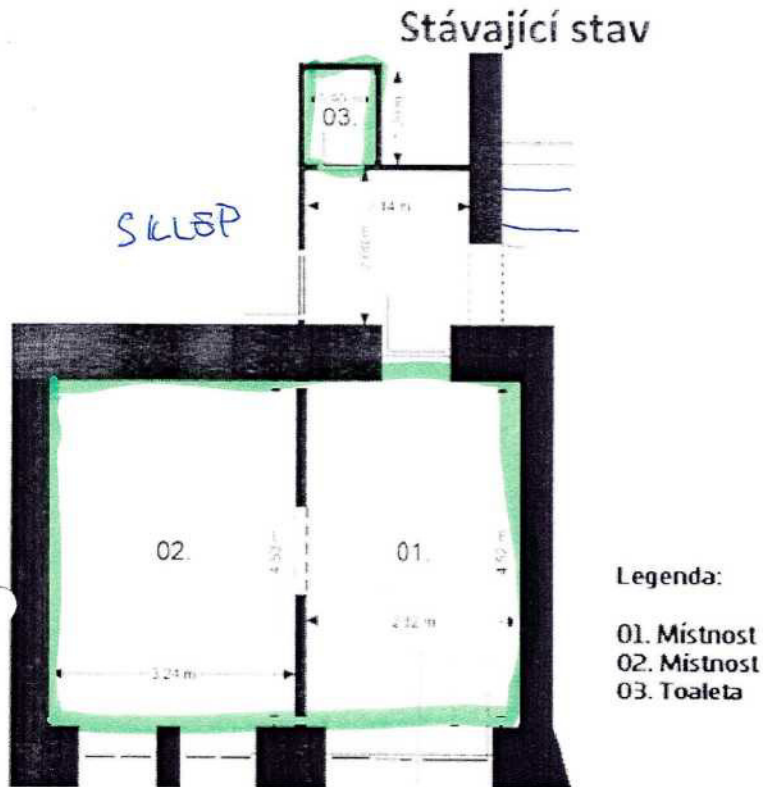
S pozdravem,



Dokument je pro potřeby ÚMČ Praha 10.

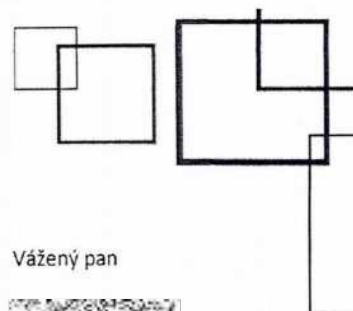
Svým podpisem souhlasím, aby si pan [REDAKCE] přiřadil k NP501 část společných prostor k o výměře 1,92 m² který se nachází před WC připadající k jednotce NP501 (nájem bude navýšen o poměrnou částku, odpovídající nájmu za m², předepsanou vlastníkem). Na základě souhlasného stanoviska správní firmy Austis – PMC.

Registrovaný subjekt	Ulice	ČP	čo	Číslo jednotky	podpis
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	1	[REDAKCE]
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	3	[REDAKCE]
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	4	[REDAKCE]
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	5	[REDAKCE]
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	6	[REDAKCE]
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	7	[REDAKCE]
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	8	[REDAKCE]
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	9	[REDAKCE]
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	10	[REDAKCE]
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	11	[REDAKCE]
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	500	[REDAKCE]
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	502	[REDAKCE]
[REDAKCE]	RYBALKOVA	163	17	501	[REDAKCE]





Provozovna Vršovice
Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10
tel: 271 730 303
e-mail: vrsovice@austis.cz
www.austis-real.cz



Vážený pan



Váš dopis značky | ze dne

Naše značka

Vyřizuje | linka

Místo odeslání | dne

14.3.2019

Věc: Žádost o zábor společných prostor-Rybalkova 163/17, Praha 10

Vážený pane,

Dle přiložené dokumentace a kontroly na místě je zřejmé, že prostor není užíván žádným z nájemců domu a lze ho považovat pro ostatní nájemce domu jako nevyužitelný. Tím, že by byl přiřčen k nebytovému prostoru č. 501 by došlo dle našeho názoru k pozitivnímu činu pro celý dům a současně by byla zabezpečena údržba prostoru ze strany nájemce.

Z tohoto důvodu souhlasíme s přiřčením prostoru před stávajícím WC o prostor o výměře **1,92m²** k prostoru č. 501.

Současně sdělujeme, že souhlas s Vámi navrhovaným řešením ze strany správce domu není souhlasem majitele domu a před samotnou realizací je nutný souhlas právě majitele domu, tedy MČ Praha 10. Současně je nutno s majitelem domu vyřešit úhradu za nájem těchto prostor.

S pozdravem



AUSTIS správa s.r.o.
provozovna Vršovice
Vršovická 1429/68
101 00 Praha 10
IČ: 27573974
DIČ: CZ27573974



Vedoucí provozovny

**AUSTIS správa s.r.o.**

K Austisu 680, 154 00 Praha 5 - Slivenec, IČ: 27573974, DIČ: CZ27573974, bankovní spojení: UniCredit Bank, číslo účtu 211 023 4173/2700
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložce číslo 113299.



Městská část Praha 10 IDES 03.07.2019 14:27:00

PRAHA 10 dne 03.07.2019

Věc: Upomínka

Uživatel	
Jméno	
Užívaný prostor	
Číslo prostoru	N 501
Adresa	RYBALKOVA 163/17, Praha 10
Variabilní symbol	163501
Bank. spojení pronajímatele	

Stav počítán ke dni: 03.07.2019
 Období zahrnuté do výpočtu: od 2019/03 do 2019/06

Kontrolou evidence plateb byl zjištěn nedoplatek na vyúčtování, nájemném a zálohách na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru. Vzhledem k tomu, že jste nezaplatil(a) uvedené předepsané úhrady ve lhůtě jejich splatnosti, jste povinen (povinna) zaplatit pronajímateli sankční poplatek (tzn. poplatek z prodlení a úrok z prodlení) dle příslušných právních předpisů.

Přehled dlužných období

Období	Druh předpisu	Předepsáno	Zaplaceno	Rozdíl	Sankční poplatek
	Nerozepsaná platba:				-1 200,00
	Celkem k úhradě:				-1 200,00

Tímto Vás vyzýváme k uhrazení závazku -1 200,00 Kč ve lhůtě do 5 dnů od doručení této upomínky na účet s variabilním symbolem **163501**.

Pokud jste již závazek uhradil(a), informujte nás o této skutečnosti.

Pokud z Vaší strany nedojde ke splacení či řešení závazku ve výše uvedené lhůtě, budeme nuceni závazek vymáhat soudní cestou, včetně výkonu rozhodnutí - exekuce a také ve smyslu § 2228 občanského zákoníku přistoupit k výpovědi z nájmu nebytového prostoru bez výpovědní doby.

Vyřizuje:

V Praze dne 03.07.2019

Za pronajímatele na základě plné moci
 (razítko a podpis zástupce SP)

Městská část Praha 10 zastoupená
PMC FACILITY
 s.r.o.
 Pevnostní Praha 10
 Vršovická 68, 101 00 Praha 10
 IČ: 48036242, DIČ: CZ48036242

93



ZÁPIS z jednání komise konané 26. 8. 2019

KMN – komise majetková a nebytových prostor
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

Přítomni: Mgr. David Satke – předseda KMN
Ing. Pavel Hájek, doc. Ing. Lucie Sedmihradská, Ph.D., Ing. Michal Narovec, Mgr. Václav Vlček, doc. Ing. Petr David, Ph.D. a JUDr. Pavel Šutka - členové komise KMN

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Olga Koumarová - uvolněná členka RMČ, Tereza Matoušová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor, Ing. Zdeněk Pistora, CSc. - vedoucí referátu stavebně technického, Ing. Libor Kadlec - vedoucí referátu pozemků, Mgr.et Mgr. Vít Bambas - vedoucí oddělení koordinačních činností Bc. Iva Petřinová - právník

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:04 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů a po příchodu doc. Ing. Petra Davida při projednávání bodu 3/1 jednala až do konce v počtu 7 členů (kromě bodu 5/3 kdy se z jednání vzdálil Mgr. Václav Vlček). Komise byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 19:18 hod.

1. Zahájení komise

KMN zahájena v 17:04

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:

Ing. Petra Beneše - místostarostu a Olgu Koumarovou - uvolněnou členku RMČ

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **NÁVRH BYL PŘIJAT**

2. Schválení programu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **PROGRAM BYL SCHVÁLEN**

4. Projednáání předložených materiálů oddělení bytů a nebytových prostor

Poř. č. 4/1

Rozšíření výměry NP o část společné části domu -

*Komise **SOUHLASÍ** s rozšířením výměry NP 501 o výměru 1,92 m² společné části domu dle důvodové zprávy.*

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 7

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S ROZŠÍŘENÍM VÝMĚRY NP 501 O VÝMĚRU 1,92 m² SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU DLE DŮVODOVÉ ZPRÁVY**

Poř. č. 4/2

Projednáání žádosti o umožnění krátkodobých/jednorázových podnájmů NP – Mladí ochránci přírody, Tuláci

*Komise **SOUHLASÍ** s vyhověním žádosti nájemce a uzavřením Dodatku č. 1 ke smlouvě ve znění přílohy č. 2 důvodové zprávy.*

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S VYHOVĚNÍM ŽÁDOSTI NÁJEMCE A UZAVŘENÍM DODATKU Č. 1 KE SMLouvĚ VE ZNĚNÍ PŘÍLOHY Č. 2 DŮVODOVÉ ZPRÁVY**

Poř. č. 4/3

Pronájem NP – Společenství vlastníků Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8, Vladivostocká 740/3, Praha 10

*Komise **SOUHLASÍ** s pronájmem NP 502 dle důvodové zprávy.*

PŘÍTOMNO: 7 *(poznámka zapisovatele - Ing. Pavel Hájek a Mgr. David Satke nahlásili střet zájmu)*

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S PRONÁJMEM NP 502 DLE DŮVODOVÉ ZPRÁVY**

Poř. č. 6/3

Žádost o uzavření Smlouvy o provedení stavby – Obnova vodovodních řadů, lokalita Sedmidomky a okolí, Praha 10, č. akce 1/4/P37/00

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením Smlouvy o provedení stavby se společností Pražská vodohospodářská společnost a.s. pro akci: „Obnova vodovodních řadů, lokalita Sedmidomky a okolí, Praha 10, č. akce 1/4/P37/00“.*

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 7

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O PROVEDENÍ STAVBY SE SPOLEČNOSTÍ PRAŽSKÁ VODOHOSPODÁŘSKÁ SPOLEČNOST a.s. PRO AKCI: „OBNOVA VODOVODNÍCH ŘADŮ, LOKALITA SEDMIDOMKY A OKOLÍ, PRAHA 10, Č. AKCE 1/4/P37/00“**

Poř. č. 6/4

Žádost o uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene k tíži pozemku parc. č. 3054/1 v k. ú. Michle pro společnost Dial Telecom, a.s.

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením Smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti za částku stanovenou znaleckým posudkem ve výši 48.604,- Kč se společností Dial Telecom, a.s.*

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 7

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE – SLUŽEBNOSTI ZA ČÁSTKU STANOVENOU ZNALECKÝM POSUDKEM VE VÝŠI 48.604,- Kč SE SPOLEČNOSTÍ DIAL TELECOM, a.s.**

7. Různé

8. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 19:18 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

Zapsal dne 27. 8. 2019 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.



DAVID SATKE

