

## **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 svěřenou z vlastnictví hlavního města Prahy do správy nemovitost, v k. ú. **Michle**, v **Praze 10**, v ulici **Sedmidomky, č. o. 150**.

Ve výše uvedené nemovitosti se nachází prostor č. **501 v 1. NP**, o velikosti **65,59 m<sup>2</sup>** (dále jen nebytový prostor), který je pronajat organizaci JUNÁK – český skaut, středisko Scarabeus Praha, z.s. (dále jen nájemci) na základě řádně uzavřené **Smlouvy o nájmu nebytového prostoru ze dne 14. 6. 2011**.

Nájemce podal dne 17. 7. 2019 Žádost o souhlas se stavebními úpravami ve výše uvedeném nebytovém prostoru pod č. j. P10-081619/2019 (příloha č. 1).

Stavební úpravy spočívají ve výměně oken a zateplení a obnově fasády a budou provedeny podle Technické zprávy a rozpočtu, které jsou přílohami Smlouvy o provedení stavebních úprav (příloha č. 2 a č. 3), ve výši 241 568 Kč včetně DPH (slovy: dvěstačtyřicetjednatisícpětsetšedesátosm korun českých včetně DPH).

Nedojde ke změně dispozice nebytového prostoru. Účel užívání prostoru - klubovna.

### **Vyjádření OMP:**

OMP doporučuje souhlasit provedením stavebních úprav za podmínek a dle přílohy č. 2.

### **Vyjádření komise majetková a nebytových prostor:**

Komise na svém zasedání konaném dne 26. 8. 2019 **doporučila** schválení stavebních úprav a uzavření smlouvy o provedení stavebních úprav v klubovně.

**ŽÁDOST**  
**O SOUHLAS SE STAVEBNÍMI ÚPRAVAMI**  
**V NEBYTOVÉM PROSTORU**  
**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 nebytovém prostoru v nemovitosti svěřené městské části Praha 10. Pro možnost posouzení mé (naši) žádosti uvádím(e) následující údaje a zdůvodnění :

**1. Žadatel(é) :**

**A) Fyzická osoba :**

Příjmení a jméno: ..... Dat. nar.: .....

Bydliště + PSČ: ..... telefon: .....

telefonní spojení přes den: .....

e-mail: .....

**B) Právníká osoba :**

Firma : Junák - český skaut, středisko Scarabeus Praha, z. s. IČO : 40615863

se sídlem + PSČ: Na Stezce 2124/4, Praha 10, 100 00

zastoupená pro jednání : Tomášem Janíkem, vedoucím střediska

telefon : 

e-mail : 



Žadatel(é) je(jsou) nájemcem(nájemci) níže uvedeného nebytového prostoru na základě smlouvy o pronájmu nebytových prostor.

**2. Místo stavebních úprav :**

Stavební úpravy hodlám(e) provádět v :

**DOMĚ:**

ulice: Sedmidomky

č. popisné: .....

č. orientační: 150

katastr: Michle

**NEBYTOVÝ  
PROSTOR :**

číslo: 501

podlaží: 1

velikost NP v m<sup>2</sup> 65,59 m<sup>2</sup>

účel užívání dle smlouvy: Klubovna s možností  
občasného přespávání

Správce nemovitostí : Austis a. s.

Podrobnější údaje o nebytovém prostoru (počet místností, podlahové výměry) uvádím(e) v příloženém výpočtovém listě a prohlašuji(eme), že odpovídají faktickému stavu užívání nebytového prostoru<sup>1/</sup>.

<sup>1/</sup> Případné rozdily uveďte v příloze k výpočtovému listu.

### 3. Popis stavebních úprav :

#### Popis požadovaných stavebních úprav a jejich zdůvodnění:

Skautskou klubovnu na Bohdalcích využívá naše středisko již zhruba 15 let. Za tu dobu jsme s místem a klubovnou spokojeni a identifikovaní, nicméně bychom rádi na vlastní náklady zrekonstruovali fasádu klubovny a to zejména ze tří důvodů: 1, z atraktivnější místa – se současným velkým zájmem o naši organizaci se zvyšují i nároky na organizaci kladené, rádi bychom proto klubovnu opravili, abychom naši činnost mohli provozovat v podmínkách odpovídajících poptávce; 2, úspora energií – zejména z pohledu šetrného nakládání s energiemi, které je nyní aktuálním celosvětovým i pražským tématem (viz klimatický závazek hl. m. Prahy), bychom se jako skauti, organizace mající k přírodě hodnotově blízký vztah, rádi přihlásili k zodpovědnosti zateplením fasády mající vliv na úspory energie, navíc z toho plyne v delším časovém měřítku i úspora ekonomická.; 3, pozitivní příklad – lokalita Bohdalců je spíše zanedbaným místem, proto bychom rádi rekonstrukcí fasády působili jako pozitivní příklad pro ostatní vlastníky a nájemce nemovitostí v lokalitě.

Úpravy jsou detailněji popsány v příložené dokumentaci.

#### Požadovanými stavebními úpravami (nehodící se škrtněte) :

a) nedojde ke změně dispozice nebytového prostoru (počet místností, užívání místností, podlahové plochy místností) oproti příloženému výpočtovému listu.

b) bude změněna dispozice nebytového prostoru či provedena změna užívání místností

vznikne NP o počtu místností.....jejich specifikace.....

dojde ke změně účelu užívání místností.....

### 4. Potvrzení správní firmy a její vyjádření k žádosti o stavební úpravy v nebytovém prostoru :

Na NP vázne ke dni 30.6.2019 ..... dluh ve výši ..... Kč.

Dne: 30.6.2019

Razítko a podpis správce.....



AUSTIS správa s.r.o.  
provozovna Vrsovice  
Vrsovice 1429/6a  
101 00 Praha 10  
IČ: 27573924  
DIČ: CZ27576974

*Správce udává uškrtnutí proti stavebnímu úpravám*

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

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 10001-0301-0248  
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 100

Vlastnoručně podepsal: Tomáš Janík  
Datum a místo narození: 12.06.1992, Praha 10, CZ  
Adresa pobytu: Praha 10, Strašnice  
Na Stezce 2124/4, CZ  
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: .....  
Občanský průkaz

Praha 100, dne 15.07.2019

.....  
Podpis, úřední razítko



## **Smlouva o provedení stavebních úprav**

### **Městská část Praha 10**

se sídlem Vršovická 68, Praha 10

IC: 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

### **Junák – český skaut, středisko Scarabeus, z. s.**

Se sídlem Na Stezce 2124/4, 100-00 Praha 10

IC: 40615863

(dále jen stavebník) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## **smlouvu o provedení stavebních úprav**

### **I.**

#### **Základní ustanovení**

1. Hlavní město Praha je vlastníkem objektu v ulici Sedmidomky č. o. 150, k. ú. Michle, v Praze 10, (dále jen objekt). Městská část Praha 10 má na základě zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a na základě Statutu hl. m. Prahy uvedený objekt svěřen do správy. Městská část Praha 10 má na základě shora uvedených právních předpisů právo nakládat s uvedeným objektem, mimo jiné jej stavebně měnit, rozhodovat o jeho užívání a právech s tím spojených.
2. Městská část Praha 10 souhlasí, aby stavebník, provedl na vlastní náklady stavební úpravy objektu uvedené v čl. II., odst. 1. a 3. této smlouvy za podmínek v této smlouvě stanovených.

### **II.**

#### **Podmínky pro provedení stavebních úprav**

1. Stavebník se zavazuje provést na vlastní náklady stavební úpravy objektu, které spočívají ve: ve výměně oken a zateplení a renovaci fasády. Stavební úpravy budou provedeny podle schválené Technické zprávy, která tvoří přílohu č. I této smlouvy, s rozpočtovým nákladem ve výši **241 568 Kč** včetně DPH (slovy: dvětačtyřicetjednatisícpětšedesátosm korun českých včetně DPH). Nedojde ke změně dispozice nebytového prostoru. Účel nájmu prostoru - klubovna - bude zachován.

2. Stavebník je povinen při provádění stavby dodržet výši rozpočtových nákladů. 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. Před případným překročením rozpočtových nákladů o více než 20% je stavebník povinen písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečné písemné schválení zvýšených rozpočtových nákladů. Pokud stavebník překročí výši rozpočtových nákladů o více než 20% bez písemného schválení městské části Praha 10, v takovém případě je stavebník povinen zaplatit městské části Praha 10, na účet č. 9021-2000733369/0800, VS 2210, KS 0308, smluvní pokutu ve výši 100 % částky, přesahující 20 % limit stanovený v tomto čl. II.
4. Stavebník se zavazuje provést v návaznosti na stavební úpravy uvedené v čl. II., odst. 1. této smlouvy i veškeré další úpravy vyvolané touto stavbou, tj. napojení na stávající rozvody studené a teplé vody, kanalizace a elektroinstalaci.
5. Stavební úpravy budou provedeny způsobem, který nenaruší výkon práva užívání bytových, nebytových a společných prostor v domech jeho vlastníky, případně nájemci. Stavebními a s nimi souvisejícími činnostmi nebude stavebník rušit klid a pořádek v domech nad míru obvyklou poměrům stavby.
6. Stavebník se zavazuje nejpozději do zahájení přejímky 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. 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 nebytového prostoru, povinen zajistit mokrý úklid (vytření podlah podest, schodů, ořtení zábradlí apod.) těchto prostor. Pokud tak neučiní, zajistí úklid městská část Praha 10 na náklady stavebníka.
8. Stavebník je povinen předložit odboru majetkoprávnímu Úřadu městské části Praha 10, do 10 dnů po skončení stavebních úprav, 3 pare výkresů skutečného provedení stavebních úprav, originály faktur za provedené práce a daňové doklady na zakoupený a skutečně použitý stavební materiál, nebo jejich ověřené kopie. Výkresy skutečného provedení stavby je stavebník povinen předložit jen v případě, že dojde ke změnám v provedení stavebních úprav oproti projektové dokumentaci předložené ke stavebnímu povolení.

### III.

#### Úhrada nákladů předmětných stavebních úprav

Městská část Praha 10 a stavebník se dohodli na následujících podmínkách úhrady nákladů, spojených s výše uvedenými stavebními úpravami:

1. Stavební popř. jiné úpravy, které dle této smlouvy provede stavebník v předmětném nebytovém prostoru na své náklady a se souhlasem městské části Praha 10, a které budou

mit charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb. (dále jen ZDP), v platném znění, bude po dobu trvání příslušné nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat stavebník. Městská část Praha 10 se v souladu s uvedeným ustanovením § 28 odst. 3. ZDP zavazuje nezvýšit po dobu trvání příslušné nájemní smlouvy cenu budov o hodnotu těchto úprav.

2. Stavební úpravy uvedené v této smlouvě jsou vyvolány stavebníkem za účelem realizace jeho záměrů při využití předmětného nebytového prostoru dle čl. I. této dohody a související nájemní smlouvy, a to výhradně na jeho podnikatelské riziko. Strany se dohodly, že stavebními úpravami nedojde ve smyslu ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, ke zhodnocení nebytového prostoru. V návaznosti na shora uvedené se stavebník pro případ skončení nájmu vzdává veškerých budoucích práv a nároků na vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu dle ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, a to stavebními úpravami provedenými na základě této dohody, a dále se stavebník též vzdává nároků na vydání případného bezdůvodné obohacení a jiných obdobných nároků, které by nájemci mohly po skončení nájmu vzniknout v souvislosti se stavebními úpravami dle této smlouvy a tyto nároky nebude po městské části Praha 10 uplatňovat a ani soudně či jakkoliv jinak vymáhat.

#### IV.

#### **Odovědnost 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 domech a v domech včetně škody, kterou by v této souvislosti byla městská část Praha 10 povinna uhradit ostatním nájemcům v domech.

#### V.

#### **Zvláštní ujednání**

1. Provedením stavebních úprav nedojde ke změně vlastnictví objektu.
2. Stavebník se zavazuje po celou dobu trvání nájmu provádět na vlastní náklady veškeré běžné opravy a údržbu stavebních úprav předmětu nájmu realizovaných na základě této smlouvy o provedení stavebních úprav.
3. Do 10 dnů po ukončení prací je stavebník povinen ohlásit tuto skutečnost Odboru majetkoprávnímu, městské části Praha 10 a požádat písemně o jejich přejímku.
4. Po skončení nájmu je stavebník povinen odevzdat předmět nájmu městské části Praha 10 ve stavu, odpovídající obvyklému opotřebení, nebude-li písemně dohodnuto jinak.
5. Při předání nebytového prostoru zpět pronajímateli, nejpozději však do 30 dnů po skončení nájmu se stavebník zavazuje předat m. č. Praha 10:
  - veškeré záruční listy ke stavebním úpravám realizovaným dle této smlouvy, u kterých ještě neuplynula záruční doba, nebo jejich ověřené kopie, protokoly o provedených platných revizích elektro, případně jiných právními předpisy předepsaných.

## VI. Další ujednání

1. Tato smlouva opravňuje stavebníka k jednání s odborem stavebním Úřadu městské části Praha 10, a to ve lhůtě do tří měsíců od podpisu této smlouvy.
2. Stavebník se zavazuje dokončit předmětné stavební úpravy ve lhůtě jednoho roku od podpisu této smlouvy.
3. Nesplní-li stavebník v plném rozsahu ve lhůtě stanovené v této smlouvě v čl. VI., odst. 1. a 2. svůj závazek, 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 od této smlouvy odstoupit.
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. Stavební úpravy dle této smlouvy jsou vyvolané nájemcem, a proto tyto úpravy, zejména doba jejich provádění a ani jejich důsledky nemění povinnosti vyplývající pro nájemce z nájemní smlouvy, zejména pak povinnosti hrazení nájemného v plné výši po celou dobu provádění stavebních úprav.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu. Po jejím podpisu obdrží stavebník jedno vyhotovení této smlouvy. Městská část Praha 10 si ponechá čtyři vyhotovení této smlouvy.
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.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

.....  
městská část Praha 10

.....  
stavebník

## Příloha – Popis úprav a rozpočet

Oprava fasády skautské klubovny - A, Průvodní a B, Souhrnná technická zpráva

### B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení

#### a) Urbanismus - územní regulace, kompozice prostorového řešení,

Stávající urbanistické řešení se nemění.

#### b) Architektonické řešení - kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení.

Architektonické řešení je inspirováno starými vlakovými zastávkami (volání dále, výlety za město) a tradičním členění fasád dle zvyklostí z doby postavení domu. Fasáda bude doplněna malovanými znaky Skauta a obou oddílů.

V rámci opravy budou vyměněna vnější okna, nová okna budou osazena do líce fasády.

Tlumeně zelená okna dávají jinak šedobílému členění barevný detail. Na severní straně iluzivní okno s obrazem.

#### a) Stavební řešení

Bude oškrábána druhotná stříkaná omítka a odstraněny odpouklé části stávajících omítek a větší nerovnosti. Nové omítky budou vápenocementové. Dále budou provedeny zednické opravy zdíva. Bude prověřena hloubka založení, nárožní partie budou v případě mělkého založení po částech podezděny/podbetonovány. Dále bude provedeno stažení a dospárování a oprava nárožních partií zdíva. Stávající rozvaděč NN v západní fasádě bude v případě možnosti posunut do líce fasády. Nevyužívané dveře na půdu na východním štítu budou zazdíány.

Na vyrovnaný podklad bude aplikován difuzně otevřený kontaktní zateplovací systém. Předpokládá se fasádní minerální vata tl. 80mm + paropropustné stěrky a minerální silikátový nátěr. Alternativně lze použít zateplovací systém s děrovaným polystyrenem (např. systém Baumit Open). V oblasti soklu budou cca 250 mm nad úroveň terénu použity desky z nenasákavého EPS Perimetr tl. 80 mm. Fasádní nátěr bude paropropustný, minerální silikátový, odstín bílý. Sokl, šambrány a nárožní lemování bude ve světle šedém odstínu RAL 7038.

Nová vnější křídla oken budou dřevěná, otvíravá ven s jednoduchým zasklením. Do oken nesmí být instalováno těsnění – infiltrace vzduchu spárami je důležitou složkou výměny vzduchu. Nátěr bude krycí polomatný v tlumeně zeleném odstínu RAL 6021. V odstínu oken budou natřeny i vstupní dveře.

### B.3 Zásady organizace výstavby

#### a) Potřeby a spotřeby rozhodujících médií a hmot, jejich zajištění

Elektrická energie bude zajištěna ze stávající přípojky.

#### b) Odvodnění staveniště

Odvodnění zůstává stávající.

#### c) Napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu

Staveniště bude přístupné stávajícími přístupy z místní komunikace. Napojení stavby na NN bude z rozvaděče objektu, pro účely stavby bude osazeno podružné měření.

#### d) Vliv provádění stavby na okolní stavby a pozemky

Provádění stavby nebude mít na okolní pozemky a stavby negativní vliv. Dodavatel zajistí, aby v rámci možností byl minimalizován hluk, prašnost, vibrace apod.

#### Hluk

Při stavbě může být chvílemi zvýšená hlučnost. Při realizaci stavby je nutno dodržet, aby hladina hluku ze stavební činnosti byla v souladu s § 11 a 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Dodavatel stavby bude stavbu organizovat tak, aby veškeré negativní vlivy byly minimalizovány. Provoz hlučných mechanismů musí být omezen a pokud možno přesunut přímo na pracoviště nebo použít stroje se sníženou hlučností. U dopravních prostředků vypínat motory při nakládce a vykládce a přizpůsobit režim stavby tak, aby co nejméně rušil okolí, zejména brzy ráno, večer a v noci.

Při provádění nesmí hluk ze stavební činnosti přesahovat:

v době od 7.00 - 19.00 65 dB (A), v době od 6.00 - 7.00 a od 21.00 - 22.00 55 dB (A)  
od 22.00 - 6.00 hod. 45 dB (A) v trvalé ekvivalentní hladině.

| <b>KRYCÍ LIST ROZPOČTU</b>          |                                              |                             |                           |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Objekt :                            | Název objektu :                              |                             |                           |
|                                     | <i>Klubovna Skautu - fasáda (bez nápisu)</i> |                             |                           |
| Stavba :                            | Název stavby :                               | SKP :                       |                           |
| Projektant :                        |                                              | Počet měrných jednotek :    | 0                         |
| Objednatel :                        |                                              | Náklady na MJ :             | 0                         |
| Počet listů :                       |                                              | Zakázkové číslo :           |                           |
| Zpracovatel projektu :              |                                              | Zhotovitel :                | <b>PERFECTSTAV s.r.o.</b> |
| <b>ROZPOČTOVÉ NÁKLADY</b>           |                                              |                             |                           |
| Rozpočtové náklady II. a III. hlavy |                                              | Vedlejší rozpočtové náklady |                           |
| Dodávka celkem                      |                                              |                             |                           |
| Z Montáž celkem                     |                                              |                             |                           |
| R HSV celkem                        |                                              |                             |                           |
| N PSV celkem                        | 199 642,75                                   |                             |                           |
| ZRN celkem                          | 199 642,75                                   |                             |                           |
|                                     |                                              |                             |                           |
| HZS                                 |                                              |                             |                           |
| RN II. a III. hlavy                 | 199 642,75                                   | Ostatní VRN                 |                           |
| ZRN+VRN+HZS                         | 199 642,75                                   | VRN celkem                  |                           |
| Vypracoval                          | Za zhotovitele                               | Za objednatele              |                           |
|                                     | Jméno :                                      | Jméno :                     |                           |
|                                     | Datum :                                      | Datum :                     |                           |
|                                     | Podpis:                                      | Podpis :                    |                           |
|                                     |                                              |                             |                           |
| Základ pro DPH                      | 0 % činí :                                   |                             |                           |
| Základ pro DPH                      | 15 % činí :                                  |                             |                           |
| DPH                                 | 15 % činí :                                  |                             |                           |
| Základ pro DPH                      | 21 % činí :                                  |                             | 199 642,75 Kč             |
| DPH                                 | 21 % činí :                                  |                             | 41 924,98 Kč              |
| <b>CENA ZA OBJEKT CELKEM</b>        |                                              |                             | <b>241 567,73 Kč</b>      |

Příloha č. 3 – Stanovisko Komise majetkové a nebytových prostor

**Poř. č. 3/4**

**Projednáni návrhu stavebních úprav a uzavření smlouvy o provedení stavebních úprav v nebytovém prostoru Klubovna SKAUT, Sedmidomky 150, k. ú. Michle, Praha 10**

*Komise **SOUHLASÍ** s provedením stavebních úprav a uzavřením Smlouvy o provedení stavebních úprav.*

**PŘÍTOMNO: 7**

**PRO: 7**

**PROTI: -**

**ZDRŽEL SE: -**

**Výsledek hlasování: KOMISE SOUHLASÍ S PROVEDENÍM STAVEBNÍCH ÚPRAV A UZAVŘENÍM SMLOUVY O PROVEDENÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV**