

Důvodová zpráva

nájemce: **Sunset Trading s.r.o., IČ: 024 16 280**
adresa NP: **NP 504, Na Míčáncích 481/5, Praha 10**
správce nemovitosti: **PMC Facility a.s.**

Materiál je předkládán referátem NP na základě vlastních zjištění a doručených oznámení.

Zdůvodnění: Sunset Trading s.r.o. je nájemcem výše uvedeného NP na základě Smlouvy o podnikatelském nájmu nebytového prostoru č. 2015/OMP/0556 ze dne 26. 6. 2015 (dále jen jako „Smlouva“) za nájemné 2 117,64 Kč/m²/rok bez DPH. NP 504 je původně byt, který byl po vyřazení z bytového fondu překolaudován na kancelář.

Ve 2/2020 referát NP zjistil, že na webu Booking.com je NP nabízen ke krátkodobým pronájmům. Porovnáním fotografií prostoru zveřejněných na webu s fotografiemi pořízenými pronajímatelem v roce 2016 při řešení stavebních úprav bylo zjištěno, že se jedná o tentýž prostor. Na obou sadách fotografií je zobrazen shodně členěný prostor vybavený totožným typem a barvou vstupních a vnitřních dveří, totožnou kuchyňskou linkou a vařičem umístěným na téže místě pracovní plochy. Dále bylo zjištěno, že v rozporu s ustanovením čl. IV odst. 14 Smlouvy nájemce pronajímateli neoznámil změnu, která by mohla mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv ze Smlouvy. Změny na pozicích statutárního zástupce a společníků společnosti za situace, kdy původní jednatel a společníci již ve společnosti nefiguruji, referát NP za takovou změnu považuje. K popsáním změnám došlo v 11/2016, kdy se jediným společníkem nájemce stal subjekt PE-Rakstav s.r.o. a jednatelem společnosti Josef Rak. Zjištěné skutečnosti svědčily o užívání NP v rozporu se Smlouvou, a proto referát přistoupil k přípravě ukončení nájmu. V době sbírání podkladů k ukončení nájemního vztahu referát NP obdržel od výboru SVJ v domě oznámení o osobách, které se v NP střídají, o svícení v něm ve večerních a nočních hodinách. Dále obdržel úřední záznam Policie ČR čj. KRPA-093029-1/ČJ-2020-001419 ze dne 27. 3. 2020, v němž je uvedeno, že hlídka v NP zastihla paní [REDAKCE] přísl. UKR, která sdělila, že v pravé části bytu spolu se svým manželem bydlí (úřední záznam je **přílohou č. 1** toho materiálu). Následně výbor SVJ zaslal prostřednictvím právního zástupce oznámení o dlouhodobém využívání NP k bydlení, popř. pobytovým účelům, s uvedením odkazu na web Booking.com., na němž je NP nabízen k pronájmu jako byt, o přivolání hlídky Policie ČR k prověření totožnosti osob pobývajících v NP a o pohybu jednatele společnosti Půdňi vestavba Na Míčáncích s.r.o. po domě, který v domě (mimo jiné i v NP, kam měl přístup) prováděl jakási geologická měření. Ke zdůvodnění svého konání předložil smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o výstavbě s nepravými podpisy vlastníků jednotek v domě (oznámení je **přílohou č. 2** toho materiálu).

Nájemcem placené nájemné je v souladu se Zásadami hospodaření s nebytovými prostory svěřenými MČ Praha 10, kde je pro prostory kvality a1) stanovena minimální výše nájemného 1 350 Kč/m²/rok.

Na předpisu nájmu je evidována pohledávka za období 06/2019-7/2020 (nájemce neakceptuje valorizaci nájemného ve 2019 a nájemné stále zasilá v původní výši nižší o 74 Kč) a na vyúčtování služeb za rok 2019 v částce 368 Kč. Na úhradu evidované pohledávky bude použita složená kauce.

NP se nachází v domě uvedeném ve schváleném záměru prodeje nemovitostí. Spoluvlastnický podíl MHMP, svěřená správa MČ Praha 10, je cca 22 %.

Vyjádření OBN/NP: Referát NP navrhuje v souladu s ustanovením čl. VII odst. 2 písmeno a) Smlouvy ukončení nájemního vztahu výpovědí s výpovědní dobou 3 měsíce z důvodů uvedených výše v důvodové zprávě (strana 6 Smlouvy s ustanovením čl. VII odst. 2 je *přílohou č. 3* tohoto materiálu).

Na jednání KMN dne 29. 6. 2020 se závěrem: Komise souhlasí s ukončením nájemního vztahu dle důvodové zprávy výpovědí s výpovědní lhůtou 3 měsíce (*příloha č. 4, poř. č. 3/6*).

JID: PCR00ETRF066019874

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
Obvodní ředitelství policie Praha IV

Vnější služba
Místní oddělení Vršovice
Přípotoční 300, 10133 Praha 10

Č. j. KRPA-93029-1/ČJ-2020-001419

Praha 27. března 2020
Počet stran: 1

Úřední záznam

Dne 27.3.2020 v 19:00 hod. byla vyslána hlídka MOP Vršovice Jasmín 314 ve složení pprap. Příkrýl a nstržm. Andrlé k prověření oznámení ohledně pronajímání nebytových prostorů neznámou osobou k ubytování prostřednictvím "Airbnb" na adresu Na Mičánkách 5, Praha 10 - Vršovice. Oznamovatelka čeká na místě.

Hlídka se na místo dostavila neprodleně, kde se spojila s oznamovatelkou, která byla následnou lustrací ztotožněna jako:

[REDAKCE]

tato hlídce sdělila, že je majitelkou bytu v domě na výše uvedené adrese a že v ranních hodinách si povšimnula, že byt v prvním patře ihned naproti vchodovým dveřím má otevřené vchodové dveře a to po celý den až do teď. Dále uvedla, že se má jednat o nebytový prostor, který neznámá osoba pronajímá jako "Airbnb" ubytování.

Hlídka tedy zaklepala na otevřené vchodové dveře nebytového prostoru, kdy z místnosti na konci chodby vpravo otevřela dveře ruský hovořící žena. Tato byla následně ztotožněna jako:

[REDAKCE]

tato k celé věci uvedla, že bydlí společně se svým manželem v části bytu na pravé straně chodby, kdy na chodbě nebytového prostoru se dále nachází společná koupelna s toaletou a další pokoj na straně naproti vchodovým dveřím. Kdy ale neví kdo nebo jestli vůbec někdo v pokoji pobývá. Paní [REDAKCE] nebyla schopna hlídce předložit nájemní smlouvu a na dotaz proč má po celý den otevřené vchodové dveře uvedla, že dveře do její části bytu má zabezpečeny a že vchodové dveře nezavřela protože větrá a že nemá důvod je zavírat. To je vše co k dané věci uvedla.

Vlastníka nebytového prostoru se na místě ani šetřením nepodařilo dohledat a proto hlídka činnost na místě ukončila a odebrala se na MOP Vršovice k sepsání ÚZ.

pprap. [REDAKCE]
vr. [REDAKCE]
nstržm. [REDAKCE]
asistent

43.4644.66019874

P10-037320/2020

BERÁNEK & MAZANEC
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ ATTORNEYS AT LAW

Úřad městské části Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČO: 00063941
identifikátor datové schránky: irnb7wg

(dále jen „pronajímatel“)

k rukám: Josefa Klognera, referát nebytových prostor

na vědomí: Helena Minářů, vedoucí oddělení bytů a nebytových prostor

DATOVOU SCHRÁNKOU



V Praze dne 06. 04. 2020

Sdělení skutečností zakládajících důvodné podezření hrubého porušení podmínek nájmu nebytových prostor

Žádost o okamžité ukončení nájmu

Vážený pane Klognere,

v zastoupení mého klienta **Společenství vlastníků jednotek Na Míčáncích 481/5, Praha 10**, IČO: 03301249, se sídlem Na Míčáncích 481/5, 101 00 Praha – Vršovice (dále jen „klient“) se na Vás obracím ve věci sdělení podstatných skutečností zakládajících důvodné podezření hrubého porušení podmínek nájmu nebytových prostor, žádosti o prošetření těchto skutečností a následného okamžitého ukončení nájmu předmětných nebytových prostor.

V bytovém domě Na Míčáncích 481/5, ve kterém můj klient zajišťuje správu, se v přízemí nachází nebytová jednotka, která je pronajímatelem pronajata společností Sunset Trading s.r.o., IČO: 02416280, se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „nájemce“).

Můj klient opakovaně upozorňoval pronajímatele na skutečnost, že předmětná nebytová jednotka je dlouhodobě využívána k bytovým (popř. též pobytovým) účelům. Jako důkaz o tomto (neoprávněném) využití nebytových prostor můj klient předkládá následující webový odkaz:

<https://www.booking.com/hotel/cz/co-stay-prague.cs.html?aid=1809606;sid=840b>

BERÁNEK & MAZANEC, advokátní kancelář
Ječná 550/1, 120 00 Praha – Nové Město

Mgr. **PETR BERÁNEK**, advokát
+420 776 844 728
evidenční číslo ČAK: 15256
ID datové schránky: xti5b2z
petr@beranekmazanec.cz
www.beranekmazanec.cz

ze kterého je jednoznačně zřejmý faktický účel využití předmětné nebytové jednotky, tj. její pronájem k bytovým, resp. pobytovým účelům třetím osobám. Předmětný obsah výše uvedené webové stránky, včetně příslušné dokumentace rovněž přikládám přílohou.

Mému klientovi sice není znám konkrétní obsah Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené s nájemcem, nicméně je přesvědčen, že skutečný (tj. výše popsany a prokazatelně doložený) účel využití nebytových prostor je v hrubém rozporu s účelem a podmínkami využití předmětu nájmu dle uzavřené Smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem.

Rovněž si Vás tímto dovoluji informovat o skutečnosti, že u předmětného nebytového prostoru byly v týdnu od 23. 4. do 30. 4. 2020 minimálně po dobu jednoho dne otevřeny vstupní dveře, načež byla z tohoto důvodu do domu přivolána hlídka Policie ČR, která v předmětném nebytovém prostoru provedla šetření, na základě kterého zde identifikovala ruský hovořící osoby, které měli hlídce PČR předložit nájemní smlouvu k užívání těchto nebytových prostor.

Dále si Vás dovoluji informovat, že dne 3. 4. 2020 se v prostorách domu neoprávněně pohyboval pan Tadeáš Zahradník, jednatel společnosti Půdňi vestavba Na Mičáčkách s.r.o., IČO: 03654966, se sídlem Jeremenkova 1021/70, Braník, 147 00 Praha 4 a prováděl zde jakási geologická měření (mj. i v prostorách, jež jsou ve správě pronajímatele). Jako důvod svého jednání předložil zjevně neplatnou smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o výstavbě (podpisy na smlouvě totiž nejsou pravými podpisy jednotlivých vlastníků). Tuto smlouvu si Vám rovněž dovoluji zaslat v příloze.

Na základě výše uvedeného si Vás proto dovoluji požádat o okamžité ukončení nájmu předmětných nebytových prostor s nájemcem a o vyzoomění o této skutečnosti na uvedené kontaktní údaje.

*Přílohy: plná moc advokáta
obsah webové stránky, včetně fotodokumentace
smlouva o uzavření budoucí smlouvy o výstavbě*

S pozdravem,



Mgr. Petr Beránek, advokát
na základě plné moci

Příloha č. 3

smlouvy nebo platných právních předpisů plnit.

2. Při prodlení s placením ze strany nájemce má pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši zákonné sazby.
3. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu či úrok z prodlení nemá vliv na právo požadovat náhradu škody v plné výši. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se snížení smluvní pokuty.

ČLÁNEK VII. ZPŮSOBY ZÁNIKU SMLOUVY

1. Nájem založený touto smlouvou může být skončen dohodou, výpovědí s výpovědní dobou nebo výpovědí bez výpovědní doby.
2. Tuto smlouvu lze vypovědět mimo případy uvedené v zákoně s výpovědní dobou, která činí 3 měsíce, poruší-li
 - a) nájemce povinnost plynoucí mu ze vztahu založeného touto smlouvou;
 - b) poruší-li pronajímatel svou povinnost plynoucí mu ze vztahu založeného touto smlouvou.
3. Pronajímatel smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby mj.:
 - a) přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - b) změní-li nájemce hospodářské určení předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - c) změní-li nájemce způsob užívání předmětu nájmu, jak byl ujednáno touto smlouvou, bez souhlasu pronajímatele;
 - d) užívá-li nebo požívá-li nájemce předmět nájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení, a přes výzvu pronajímatele a ke zjednaní nápravy v přiměřené lhůtě spolu s poučením o důsledcích nezjednaní nápravy nájemce v souladu s výzvou nápravu nezjedná; hrozí-li nebezpečí z prodlení, předchozí výzva není třeba;
 - e) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti a působí-li tím újmu pronajímateli a/nebo je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
4. Uzná-li to pronajímatel za vhodné, může skončit nájem z důvodů dle předchozího odstavce výpovědí s výpovědní dobou. V takovém případě činí výpovědní doba 3 měsíce.
5. Nájemce smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby pouze a výlučně z těchto důvodů:
 - a) zanikne-li z části předmět nájmu;
 - b) porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště hrubým způsobem a působí-li tím značnou újmu nájemci.

ČLÁNEK VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Návrh na uzavření této smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou.
2. Tuto smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru stran v ní měly ujednat.
3. Tato smlouva nabývá platnost připojením podpisu obou smluvních stran a účinností 1. dne měsíce následujícího po podpisu této smlouvy.



ZÁPIS z jednání komise konané 29. 6. 2020

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

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

Omluvili se: Ing. Michal Narovec a JUDr. Pavel Šutka

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor,
Bc. Iva Petřinová – právnická OMP, Luděk Záruba - referát stavebně technický a Mgr. Jakub
Đurica – vedoucí oddělení pohledávek

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:11 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila
jednání v počtu 5 členů a celou dobu jednala v počtu 5 členů. Komise byla po celou dobu
jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 20:10 hod.

1. Zahájení komise

KMN zahájena v 17:11

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:
- Ing. Petra Beneše – místostarostu

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **NÁVRH BYL PŘIJAT**

2. Schválení programu

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **PROGRAM BYL SCHVÁLEN**

Poř. č. 3/6

Projednáni návrhu na výpověď smlouvy o nájmu NP – Sunset Trading s.r.o.

*Komise **SOUHLASÍ** s ukončením nájemního vztahu dle důvodové zprávy výpovědi s výpovědní lhůtou 3 měsíce.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UKONČENÍM NÁJEMNÍHO VZTAHU DLE DŮVODOVÉ ZPRÁVY VÝPOVĚDÍ S VÝPOVĚDNÍ LHŮTOU 3 MĚSÍCE**

4. Projednáni předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Poř. č. 4/1

Návrh na prodej pozemku parc. č. 1463/2 – zahrada v k. ú. Strašnice

*Komise **NESOUHLASÍ** s prodejem výše uvedeného pozemku.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S PRODEJEM VÝŠE UVEDENÉHO POZEMKU**

Poř. č. 4/2

Návrh na prodej celého pozemku parc. č. 2838/79 a pozemků parc. č. 2838/100, parc. č. 2838/101 oddělených GP č. 2856-150/2008 z pozemků parc. č. 2838/36 a parc. č. 2838/80 vše v k. ú. Strašnice, které jsou součástí vymezeného celku č. 192 v k. ú. Strašnice, vlastníkům jednotek zapsaným na LV č. 2585, vedeném pro k. ú. Strašnice, v souladu se smlouvou o budoucí kupní smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitostem ze dne 5. 2. 2008

*Komise **SOUHLASÍ** s prodejem pozemků dle „Zásad“.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S PRODEJEM POZEMKŮ DLE „ZÁSAD“**

Poř. č. 7/11

Projednáni návrhu na uzavření dodatku č. 3 ke smlouvě o nájmu části pozemku, parc. č. 1579/1, o výměře 100 m², k. ú. Vinohrady

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením Dodatku č. 3 ke stávající smlouvě o nájmu části pozemku.*

PŘÍTOMNO: 5
PRO: 5
PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM DODATKU č. 3 KE STÁVAJÍCÍ SMLOUVĚ O NÁJMU ČÁSTI POZEMKU**

NA STŮL II.

Projednáni nabídky na využití předkupního práva

*Komise **NESOUHLASÍ** s využitím předkupního práva ke stavbě bez č. p., č. e., zapsané v KN na LV 60000 pro k. ú. Malešice, způsob využití garáž, ve vlastnictví ÚZSVM, postavené na pozemku parc. č. 400/3, k. ú. Malešice, o výměře 17 m², zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správě m. č. Praha 10, za kupní cenu 410 000 Kč.*

PŘÍTOMNO: 5
PRO: 5
PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S VYUŽITÍM PŘEDKUPNÍHO PRÁVA KE STAVBĚ BEZ č. p., č. e., ZAPSANÉ V KN NA LV 60000 PRO k. ú. MALEŠICE, ZPŮSOB VYUŽITÍ GARÁŽ, VE VLASTNICTVÍ ÚZSVM, POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 400/3, k. ú. MALEŠICE, O VÝMĚŘE 17 m², ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VE VLASTNICTVÍ hl. m. PRAHY, SVĚŘENÉ SPRÁVĚ m. č. PRAHA 10, ZA KUPNÍ CENU 410 000 Kč**

8. Různé

9. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 20:10 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil. Zapsal dne 30. 6. 2020 Petr Stejskal – tajemník komise majtkové a nebytových prostor.



DAVID SATKE

