

Důvodová zpráva

nájemce: **Ryšavý Pavel, IČ: 739 78 370**
adresa NP: **NP 500, Ruská 504/124, Praha 10**
správce nemovitosti: **PMC Facility a.s.**

Materiál je předkládán referátem NP na základě získaných informací.

Zdůvodnění: Pan Pavel Ryšavý je nájemcem výše uvedeného NP na základě Smlouvy o podnikatelském nájmu nebytového prostoru č. 2018/OBN/0578 ze dne 12. 4. 2018 (dále jen jako „Smlouva“) za nájemné 1 393 Kč/m²/rok bez DPH k účelu nájmu „kancelář“. Měsíčně za užívání NP zaplatí celkem 7 164 Kč (6 123 Kč nájemné+70 Kč vybavení NP+970 Kč zálohy na služby). NP 500 je byt, který byl usnesením RMČ Praha 10 č. 792 ze dne 19. 10. 2017 vyřazen z evidence bytového fondu a zařazen do evidence nebytových prostor.

Technik správní firmy při kontrole domu dne 2. 4. 2020 zjistil, že v NP se zdržují osoby, které zde evidentně bydlí. Paní předložila doklad z 20. 1. 2020 o přihlášení elektroměru na jméno [REDAKCE]. Jiný dokument k dispozici neměla a na výzvu technika odmítala NP opustit, proto byla přivolána hlídka Policie ČR, která ztotožnila paní [REDAKCE] a pana [REDAKCE]. Oba shodně uvedli, že v bytě, který jim pronajal pan Pavel Ryšavý, od ledna 2020 bydlí.

Paní [REDAKCE] pracovníci referátu NP telefonicky sdělila, že v NP bydlela společně s panem [REDAKCE] od 24. 1. 2020 do konce dubna. Pronájem bytu našla na webu bezrealitky. Nájemní či jinou smlouvu s panem Ryšavým neuzavřela, měsíčně panu Ryšavému platila 14 000 Kč, které mu předávala přes prostředníka. S panem Ryšavým jednala po telefonu, osobně se s ním setkala až při předání kauce. Nájemní smlouvu neobdržela přesto, že o ni opakovaně žádala. Bylo jí sděleno, že smlouvu nedostane, protože by si šla na úřad vyřizovat příspěvek na bydlení. Po té, co pana Ryšavého informovala o návštěvě technika a přivolání policie do NP, jí přiznal, že se jedná o nebytový prostor, který není jeho. Dotazovaný policista sdělil, že hlídka přivolaná 2. 4. 2020 technikem SF zastihla v NP zde bydlící osoby i to, že paní [REDAKCE] již na služebně k podala vysvětlení, a že druhá vytěžená osoba se na předvolání nedostavila. Vzhledem k tomu, že probíhá fáze prověřování zjištěných skutečností a výslechů, nemůže k dané věci sdělit více informací ani poskytnout kopii protokolu z podání vysvětlení.

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 není evidována pohledávka.

NP se nenachází v domě uvedeném ve schváleném záměru prodeje nemovitostí.

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 7 Smlouvy s ustanovením čl. VII odst. 2 je *přílohou č. 1* 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. 2, poř. č. 3/5*).

Příloha č. 1

- b) ve výši 0,1 % z dlužné částky nájemného, nejméně však 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých), bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného více jak deset dní, za každý den prodlení;
 - c) ve výši 5 000 Kč (slovy pět tisíc korun českých) neoznámí-li nájemce pronajímateli do 14 dní od obdržení příslušného rozhodnutí od Finančního úřadu fakt, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty.
 - d) ve výši 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý jeden případ porušení jakékoli jiné právní povinnosti nájemce, jenž má v souvislosti s nájmem vůči pronajímateli na základě této 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 ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě spolu s poučením o důsledcích nezjednání 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.



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. 3/3

Projednáni žádosti o prodloužení smlouvy o podnájmu nebytových prostor mezi ZŠ Hostýnská a paní ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením dodatku č. 9, jehož obsahem bude prodloužení podnájemní smlouvy o jeden rok, tj. do 31. 7. 2021.*

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

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM DODATKU č. 9, JEHOŽ OBSAHEM BUDE PRODLOUŽENÍ PODNÁJEMNÍ SMLOUVY O JEDEN ROK, tj. DO 31. 7. 2021**

Poř. č. 3/4

Projednáni žádosti o rozšíření účelu nájmu nebytového prostoru na adrese Mrštíkova 858/33 v k.ú. Strašnice

*Komise **SOUHLASÍ** s rozšířením účelu nájmu nebytového prostoru č. 301 na adrese Mrštíkova 858/33.*

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

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S ROZŠÍŘENÍM ÚČELU NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU č. 301 NA ADRESE MRŠTÍKOVA 858/33**

Poř. č. 3/5

Projednáni návrhu na výpověď smlouvy o nájmu NP – Pavel Rvšavý

*Komise **SOUHLASÍ** s ukončením nájemního vztahu dle důvodové zprávy výpovědí 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**

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.

