

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 v samostatné působnosti svěřen z vlastnictví hlavního města Prahy do správy jednotky č. 262/25 a č. 262/27 v bytovém domě č. p. 262, k. ú. Vršovice, v Praze 10, v ulici Moskevská č. o. 57.

Ve výše uvedené nemovitosti se nachází nebytové prostory č. 502 a č. 504 v I. NP, o velikosti 100 a 98,3 m² (dále jen nebytový prostor), které jsou pronajaty Vršovickému knihkupectví s.r.o. (dále jen nájemce) na základě řádně uzavřené Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 10. 7. 2008 (NP 502) a Smlouvy o podnikatelském pronájmu č. 2020/OBN/0333 ze dne 1. 6. 2020. Nájemce podal dne 28. 7. 2020 Žádost o souhlas se stavebními úpravami na vlastní náklady ve výše uvedených nebytových prostorech pod č. j. P10-076438/2020 (příloha č. 1).

Stavební úpravy spočívají v znovuzprůchodnění původního prostupu mezi prodejny. Stavební úpravy budou provedeny podle projektové dokumentace a rozpočtu, které jsou přílohami Smlouvy o provedení stavebních úprav (příloha č. 2), ve výši 4 800 Kč včetně DPH (slovy: čtyřtisíceosmset korun českých).

Provedením stavebních úprav dojde ke změně dispozice nebytového prostoru. Účel užívání prostoru - prodejna knih.

Vyjádření OMP - oddělení přípravy a realizace oprav a investic

Uzavření Smlouvy o provedení stavebních úprav s nájemcem v NP č. 502 a č. 504 v bytovém domě č. p. 262, ulice Moskevská č. o. 57, k. ú. Vršovice, Praha 10 **doporučujeme**.

Vyjádření komise majetkové a nebytových prostor:

Komise souhlasí s provedením stavebních úprav a uzavřením smlouvy o provedení stavebních úprav.



**ŽÁDOST
O SOUHLAS SE STAVEBNÍMI ÚPRAVAMI
V NEBYTOVÉM PROSTORU
na náklady nájemce
vnemovitosti svěřené m. č. Praha 10**

Žádáme 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 naší žádosti uvádíme následující údaje a zdůvodnění:

1. Žadatelé:

A) Fyzická osoba:

Příjmení a jméno: Dat. nar.:

Bydliště + PSČ: telefon:

telefonní spojení přes den:

e-mail:

B) Právnícká osoba:

Firma: se sídlem + PSČ zastoupená pro jednání -mail:	Vršovické knihkupectví sro Vlášňovka 179E, Praha 5, 15400 Martin KOUBÍK	IČO: 28386141 telefon:
---	---	---------------------------------

Žadatel je nájemcem níže uvedeného nebytového prostoru na základě Nájemních smluv ze dne 10.7.2008 a 1.6.2020 mezi Vršovické knihkupectví a MČ Praha 10.

2. Místo stavebních úprav:

Stavební úpravy hodláme provádět v:

DOMĚ:	ulice: Moskevská	NEBYTOVÝ PROSTOR:	číslo: 502 + 504 podlaží: přízemí velikost NP v m ² : 100+98,3
	č. popisné: 262 orientační: 57 Katastr: Vršovice		
	účel užívání dle smlouvy: prodejna		

Správce nemovitosti: Centra as.

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^U.^U
Případné rozdíly uveďte v příloze k výpočtovému listu.

3. Popis stavebních úprav:

Popis požadovaných stavebních úprav a jejich zdůvodnění:

Znovu zprůchodnění původního prostupu mezi prodejnyami.

V původním stavu byly obě prodejny prostupy propojeny a sloužily k nájmu jedné firmě (Toužimský a Moravec). Ve zdi se stále nachází zazděný dveřní otvor bez původních obložkových dřevěných zárubní, ale původních překladů. Odstraněním zdiva vznikne původní prostup mezi prodejnyami a umožní nám rozšířit naše knihkupectví. V případě potřeby lze vše uvést do původního stavu a průchod opět zazdít.

Požadovanými stavebními úpravami (nehodící se škrtněte):

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

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

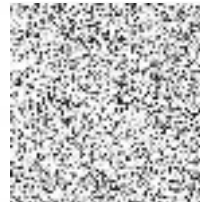
Na NP vázne ke dni 22.7.2020 dluh ve výši 0 Kč.

Dne 28.7.2020

Razítko a podpis správce



Úředně ověřený podpis žadatele:



Přílohy k žádosti:

- 2x doklad o nájemním vztahu
- 2x výkres ze studie
- 1x studie Rozšíření prodejny knih
- 2x fotografie
- oprávnění jednat za firmu, výpis z OR
- případně další doklady dle požadavků vlastníka

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř.č. legalizace 2A/2333/2020
vlastnoručně podepsal/a

Martin Koubík, 13.12.1965

jméno, příjmení, datum a místo narození žadatele

Praha 5, Višňovka 179

adresa místa trvalého pobytu

Občanský průkaz

druh a číslo dokladu

V Praze 10 dne 28.7.2020

Legalizaci provedl/a



STUDIE

VRŠOVICKÉ KNIHUKUPECTVÍ - ROZŠÍŘENÍ PRODEJNY KNIH



VRŠOVICKÉ KNIHUKUPECTVÍ - ROZŠÍŘENÍ PRODEJNY KNIH

STUDIE STAVBY - STS

ČÍSLO ZAKÁZKY: 1912-023

DATUM: 12/2019

VYPRACOVAL




COPLAN Projekt s.r.o.
Jetelové 3255/9a
106 00 Praha 10 - Záběhlice

HIP: ING. STANISLAV BÄBA
PROJEKTANT

INVESTOR

Vršovické knihkupectví s.r.o.
Višňovka 179E
154 00 Praha 5 - Slivenec
IČ: 28386141
zast: Martin Koubik, jednatel

COPLAN Projekt s.r.o.
 Jetelová 3255/9a
 106 00, Praha 10 - Záběhllice
 Tel/fax: 
 E-mail: 



A. TEXTOVÁ ČÁST

Akce: **VRŠOVICKÉ KNIHKUPECTVÍ
 ROZŠÍŘENÍ PRODEJNY KNIH**

Místo záměru: Vršovické knihkupectví, Moskevská 262/57, Praha 10 – Vršovice
 Zak. číslo: 1912-023

Stupeň PD: **STUDIE STAVBY (STS)**

Investor: **Vršovické knihkupectví s.r.o.**
 Praha 5 - Slivenec, Višňovka 179E, PSČ 154 00
 IČ: 28386141
 zast: Martin Koubík, jednatel

Zhotovitel:



COPLAN Projekt s.r.o.
 Jetelová 3255/9a, 106 00, Praha 10 - Záběhllice
 IČ: 45805385
 zast: Ing. Karel Frontz, jednatel

Datum: 12/2019

Vypracoval: Ing. Stanislav Babka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby
 a kol.



1

COPLAN Projekt s.r.o.
Jeteleova 3255/9a
106 00, Praha 10 - Záběhlice
Telefax: +420 226 226 226
E-mail: info@coplan.cz



OBSAH:

A	Textová část	3
1.	Identifikační údaje	3
2.	Výchozí podklady	4
3.	Údaje o území	4
a)	Rozsah řešeného území	4
b)	Dosavadní využití území	4
4.	Údaje o stavbě	4
a)	Základní popis	4
b)	Celkové řešení	5
c)	Architektonicko-stavební a konstrukční řešení	5
5.	Závěr	5
B	Výkresová část	6

COPLAN Projekt s.r.o.
Jetelova 3255/9a
106 00, Praha 10 - Záběhlice
Tel/fax:
E-mail:



A Textová část

1. Identifikační údaje

Akce: **Vršovické knihkupectví – rozšíření prodejny knih**

Místo stavby: Vršovické knihkupectví, Moskevská 262/57, Praha 10 - Vršovice

Stupeň PD: Studie stavby (STS)

Investor: Vršovické knihkupectví s.r.o., Praha 5 - Slivenec, Višňovka 179E,
PŠČ 154 00
Martin Koubík, jednatel

Zpracovatel:

HIP, stavební část: COPLAN Projekt s.r.o., Jetelová 3255/9a, 106 00 Praha 10
Ing. Stanislav Babka, autorizovaný inženýr



Ostatní profese: bude předmětem další fáze projektové přípravy



2. Výchozí podklady

- záměr investora
- jednání s investorem
- části dokumentace z předchozích stavebních úprav (nedatováno)
- místní šetření
- ostatní podklady a doklady

3. Údaje o území

a) Rozsah řešeného území

Předmět záměru se nachází v parteru rohového bytového / polyfunkčního domu při ulicích Moskevská a Slovinská. Vstup do stávajícího knihkupectví je z průčelí obou ulic, stávající Cukrárna má vchod z ulice Slovinské.

b) Dosavadní využití území

Pozemek je zastavěn budovou s č. popisným 262, způsob využití – bytový dům. V parteru jsou předmětné nebytové prostory s vlastnickým právem: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10.

Napojení na dopravní infrastrukturu: Objekt je dopravně připojen na komunikace Moskevská a Slovinská.

Napojení na technickou infrastrukturu: Objekt je připojen na městskou technickou infrastrukturu – sítě technického vybavení.

Dotčený pozemek:

Parcelní číslo:	596
Číslo LV:	10543
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí

4. Údaje o stavbě

a) Základní popis

Záměrem investora je rozšíření stávající prodejny knih příslužením sousedního nebytového prostoru – stávající cukrárny, propojením obou prostor volným průchodem v dělicí zdi (mezi oběma prostory). Studie řeší dispoziční propojení obou komerčních prostor. Studie v rámci nového stavu řeší projektovou dokumentaci v úrovni nutně k jednání o pronájmu sloučených prostor se stávajícím vlastníkem / správcem.

Užitná plocha – stávající prodejna knih	149,37 m2***
Užitná plocha – stávající cukrárna	159,57 m2***
Užitná plocha – prodejna knih po rozšíření	308,94 m2***

***Pozn: rozměry jsou pouze orientační, data nutno získat z evidence / zaměření

COPLAN Projekt s.r.o.
 Jetelova 3255/9a
 106 00, Praha 10 – Záběhlice
 Tel/fax: +420 225 311 111
 E-mail: coplan@coplan.cz



b) Celkové řešení

Funkční řešení a dispoziční uspořádání je podřízeno logistickým potřebám z hlediska návaznosti na obsluhu, vytvoření vhodných prostor pro skladování a zejména pohodlnému přístupu zákazníka k produktu – knize..

Inženýrské sítě nejsou dotčeny.

c) Architektonicko-stavební a konstrukční řešení

Mezi jednotlivými prodejny dojde k odbornému a staticky zajištěnému probourání nového komunikačního propojení rozměru cca 1.800 mm x 2.000 mm s ohledem zejména na možnost průběžné stěny z parteru do vyšších podlaží (statické vynešení a stavební řešení bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.

V případě potřeby zajištění prostoru z hlediska požárně-bezpečnostního řešení (PBŘ) bude možno zajistit případně oddělení požárních úseků dle požadavku příslušných norem na základě části PD PBŘ.

5. Závěr

Tato studie řeší návrh propojení stávajících prostor prodejny knih a bývalé cukrárny. Veškerá technická řešení je nutno provést na základě podrobnějších fází projektové dokumentace za přispění všech potřebných profesí (statika, požární bezpečnost, elektro a dalších).

Přesné rozsahy stavebních úprav budou zpracovány detailněji v dalších stupních projektové dokumentace.

V Praze, 12/2019

Vypracoval: Ing. Stanislav Babka a kol.

COPLAN Projekt s.r.o.
Jetelova 3255/9a
106 00, Praha 10 - Záběhlice
Telefax: 224 312 111
E-mail: info@coplan.cz



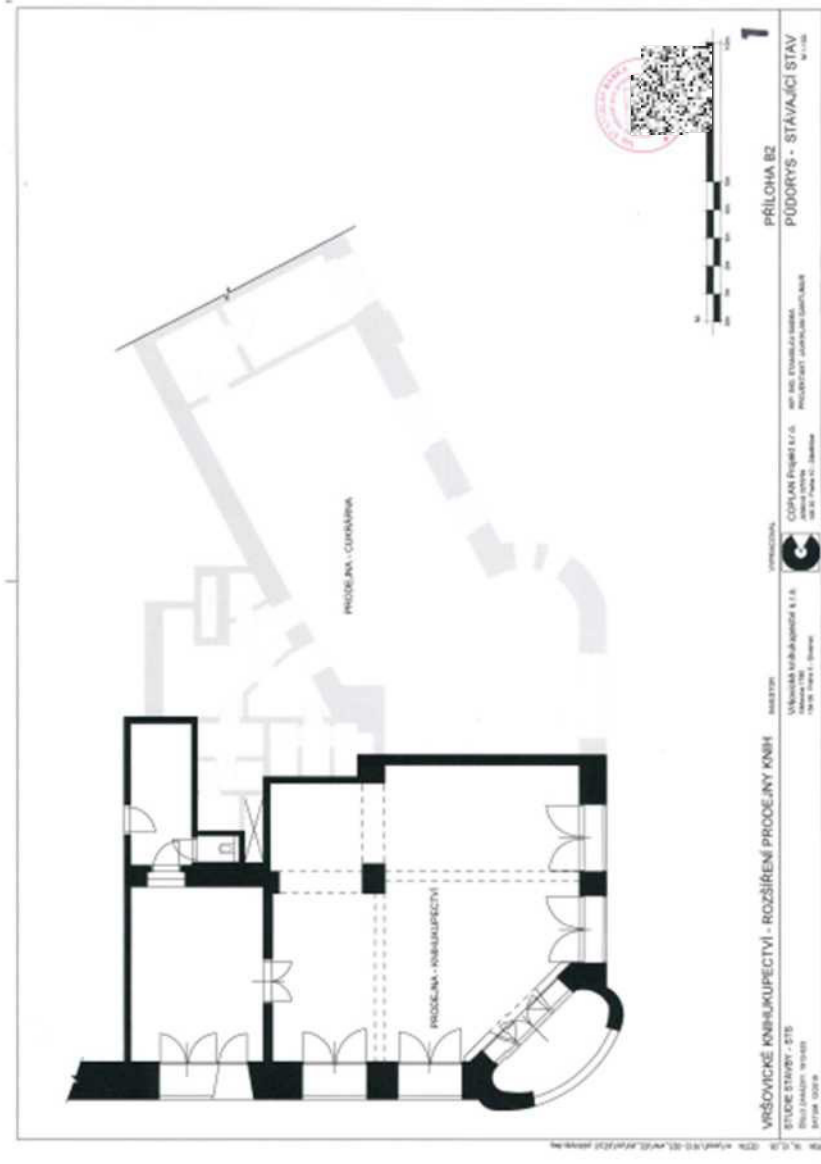
B Výkresová část

B.1 - Situační výkres

B.2 - Půdorys – stávající stav

B.3 - Půdorys – nový stav





Smlouva o provedení stavebních úprav

Městská část Praha 10
se sídlem Vršovická 68, Praha 10
IČ: 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

Vršovické knihkupectví s.r.o.
IČ: 28386141
Se sídlem Višňovka 179E, Praha 5, 154 00
Zastoupena Martinem Koubíkem, jednatelem

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o provedení stavebních úprav

I.

Základní ustanovení

Hlavní město Praha je vlastníkem jednotek č. 262/25 a č. 262/27 v bytovém domě č. p. 262, k. ú. Vršovice, v Praze 10, v ulici Moskevská č. o. 57. (dále jen dům). Městská část Praha 10 má na základě zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a na základě Statutu hl. m. Prahy uvedené jednotky svěřeny do správy. Městská část Praha 10 má na základě shora uvedených právních předpisů právo nakládat s uvedenými jednotkami, mimo jiné je stavebně měnit, rozhodovat o jejich užívání a právech s tím spojených.

1. Městská část Praha 10 souhlasí, aby Vršovické knihkupectví s.r.o. jako stavebník, provedlo na vlastní náklady stavební úpravy nebytových prostorů č. 502 a č. 504 (dále jen „nebytový prostor“), o celkové výměře 198,3 m², v 1. NP, domu, 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 nebytového prostoru, které spočívají v znovuzprůchodnění původního prostupu mezi prodejny. Stavební úpravy budou provedeny v nebytovém prostoru podle schválené Projektové dokumentace stavebních úprav, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem 4 800 Kč (slovy: čtyřtisíceosmset korun českých). Účel užívání prostoru - prodejna knih.

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 sutě a veškerého ostatního odpadu vzniklého v souvislosti se stavebními úpravami. Stavebník se zavazuje nepoužívat k odvozu a likvidaci stavební sutě 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, otření 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 mít 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 podnikatelských 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 bezdůvodného 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.

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 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 domu.
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 č. 4 – Stanovisko komise majetkové a nebytových prostor

Poř. č. 4/2

Projednáni návrhu stavebních úprav a uzavření smlouvy o provedení stavebních úprav v nebytovém prostoru č. 502 a č. 504 v 1. NP, v bytovém domě č. p. 262, ulice Moskevská č. o. 57, k. ú. Vršovice, Praha 10

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

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

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