

Důvodová zpráva

nájemce: **TOP KZ s.r.o., IČO 264 39 638**
 adresa NP: **NP 501, NP 502, NP 503, NP 504, NP 505 a NP bez evidenčního čísla,
 28. pluku 119/33, Praha 10**
 správce: **PMC Facility a.s.**

Materiál je předkládán z podnětu referátu nebytových prostor z důvodu přepracování starší nájemní smlouvy a narovnání údajů NP uvedených ve stávající nájemní smlouvě na zjištěnou skutečnost.

Zdůvodnění:

Společnost TOP KZ s.r.o. je na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 12. 10. 2010 nájemcem nebytových prostor v domě na adrese 28. pluku 119/33, Praha 10 (dále jen jako „Smlouva“).

Přehled šesti nebytových prostorů dle čl. I „Předmět nájmu“ odst. I Smlouvy (1. strana Smlouvy je *přílohou č. 1*) se šesti sazbami nájemného ve čl. IV „Nájemné a úhrada za služby“ odst. I Smlouvy (2. strana Smlouvy je *přílohou č. 2*) je uveden výše v důvodové zprávě v tabulce **I stav uvedený ve stávající nájemní smlouvě**.

Při přípravě podkladů k přepracování Smlouvy byly porovnány údaje ze Smlouvy s dokumentací referátu NP a dokumentací ze stavebního archivu. Zjištěné nesrovnalosti byly projednány se správní firmou a ověřeny místním šetřením konaným v NP za účasti technika správní firmy a nájemce. Zjištěný stav s odsouhlasenými údaji je uveden výše v důvodové zprávě v tabulce **II stav navrhovaný do smluv o podnikatelském nájmu**. Sazby nájemného jsou uvedeny v aktuálně placených sazbách po navýšení valorizací 2019. Sazba 508,39 Kč u části NP 502 (zázemí restaurace) je průměr spočítaný ze sazby 610,08 Kč placené za NP 505 a sazby 406,70 Kč placené za „nebytový prostor o výměře 94,09 m²“, které jsou v tabulce nově součástí NP 502 jako zázemí restaurace. Více informací k navrhovanému spojení níže v důvodové zprávě.

Řešené nesrovnalosti Smlouvy:

- pět NP ze šesti má ve Smlouvě přidělena evidenční čísla 501, 502, 503, 504, 505, pod kterými jsou vedeny v systému iDES, šestý NP uvedený jako „nebytový prostor o výměře 94,09 m²“ nemá přiděleno evidenční číslo viz příloha č. 1 *v důsledku toho, že prostor není veden v systému iDES, mu nelze vyhotovit výpočtový list (dále jen jako „VL“) a předávací protokol (dále jen jako „PP“), nedílnou přílohou Smlouvy je tak pět VL a PP místo šesti,*
- ve VL vyhotoveném pro NP 505 není na rozdíl od VL pro NP 501- 504 uvedena výměra a sazba nájemného *dle vysvětlení správní firmy je výměra NP 505 navýšena o výměru „nebytového prostoru o výměře 94,09 m²“ a měsíční předpis nájmu NP 505 počítán z průměru sazeb nájemného obou prostorů,*
- NP 505 je v textaci Smlouvy situován do 1. NP; v grafickém zákresu (její nedílná příloha) je zakreslen v 1. PP, v němž se skutečně nachází,

- NP 505 je přístupný pouze z „nebytového prostoru o výměře 94,09 m²“; *ve skutečnosti se jedná o jednu z místností „nebytového prostoru o výměře 94,09 m²“, který je přístupný z NP 502 (restaurace) v 1. NP a ze společné chodby domu v 1. PP. Oba prostory jsou pod jedním uzamčením a jsou zázemím restaurace spojené se suterénem kuchyňským schodištěm, výtahem a vzduchotechnikou. Ke stavebním úpravám restaurace, rozšíření jejího zázemí do suterénních prostor (sklady, chladič boxy, přípravny, úklidová komora, personální WC) a vybudování spojovacího schodiště bylo v roce 2006 vydáno OST ÚMČ Praha 10 kolaudační rozhodnutí. Jde o dvě stavebně a technicky spojené části jednoho NP složeného z restaurace v 1. NP a jejího zázemí v 1. PP. Z uvedeného důvodu je výše v tabulce II stav navrhovaný do smluv o podnikatelském nájmu navrženo přičlenění suterénních prostor k restauraci jako její zázemí. Zákresy pudorysu NP 505 a „nebytového prostoru o výměře 94,09 m²“ přiložené ke Smlouvě, jsou **přílohou č. 3** tohoto materiálu. Skutečnosti odpovídající zakres pudorysu restaurace v 1. NP a pudorysu jejího zázemí v 1. PP navrhovaných nově ke sloučení do NP 502 jako „restaurace se zázemím“ je **přílohou č. 4** tohoto materiálu,*
- NP jsou ve Smlouvě uvedeny s výměrami a půdorysy převzatými ze starší projektové dokumentace, která neodpovídá současným prostorovým dispozicím NP; *všechny NP prošly v letech 2005 – 2007 stavebními úpravami, které stavební odbor ověřil a vydal kolaudační rozhodnutí či souhlas se změnou.*

Nájemcem placené nájemné je v souladu se Zásadami hospodaření s nebytovými prostory svěřenými MČ Praha 10, kde je pro prostory kvality a) stanovena minimální výše nájemného 1 350 Kč/m²/rok a pro prostory kvality c) částka 400 Kč/m²/rok.

Na platbách nájemného nevázne pohledávka.

Dům není ve schváleném záměru prodeje, prohlášení vlastníka nemovitosti není vypracováno.

Vyjádření OBN/NP:

Tím, že šest NP je pronajato jednou smlouvou, by v případě ukončení nájmu jednoho z nich vznikl problém s rozpočítáním poměrné části finanční jistoty k vrácení, výpočtem úroku z vrácené částky, ukončením dodávek médií a vyúčtováním záloh na služby. Vyřešení technických a administrativních záležitostí spojených s ukončením nájmu a uzavřením dodatku ke Smlouvě z důvodu zúžení předmětu nájmu by s přihlédnutím k povinným úředním postupům bylo časově náročné. To by značně pozdrželo možnost zařazení uvolněného prostoru do veřejné nabídky na pronájem NP, pokud by vůbec bylo možné jej z technických důvodů pronajmout jinému subjektu. Pro pronajímatele a správní firmu se uzavřením samostatných nájemních smluv zjednoduší administrativní a technická evidence NP. Neopominutelná je také skutečnost, že textace nově uzavřených nájemních smluv bude v souladu se vzorem smlouvy o podnikatelském nájmu nebytového prostoru vyhotoveným AK Felix a spol. v souvislosti s účinností NOZ a schváleným usnesením RMČ Praha 10 č. 232 ze dne 19. 3. 2014.

S přihlédnutím ke skutečnostem popsaným výše v důvodové zprávě referát NP navrhuje v rámci přepracování starších smluv nahradit stávající Smlouvu novými samostatnými

smlouvami o podnikatelském nájmu nebytového prostoru uzavíranými dle tabulky **II stav navrhovaný do smluv o podnikatelském nájmu**. Údaje pronajatých NP budou v nově uzavíraných nájemních smlouvách uvedeny do souladu se skutečností, a to včetně sazeb nájemného, které v nich bude vyčísleno v placených částkách navýšených valorizací 2019. V návaznosti na to bude ke každé smlouvě nově složena vyšší finanční jistota. Dům není ve schváleném záměru prodeje nemovitostí a není vypracováno prohlášení vlastníka nemovitosti, takže narovnání údajů NP na skutečný stav včetně jejich přečíslování v systému iDES nic nebrání. Navržené změny jsou přínosné i pro případné budoucí zařazení domu do záměru prodeje nemovitostí.

Na jednání KMN dne 29. 1. 2020 se závěrem: Souhlasí s přepracováním stávající Smlouvy a jejím nahrazením smlouvami o podnikatelském nájmu nebytových prostor uzavřenými dle důvodové zprávy (*příloha č. 5*, bod poř. č. 5/1).

Příloha č. 1



Smlouva o nájmu nebytových prostor

mezi těmito smluvními stranami:

Městská část Praha 10
 Vršovická 68
 101 38 Praha 10 - Vršovice
 Zastoupená: Bohumilem Zoufalíkem, 1. zástupcem starosty MČ Praha 10
 Bankovní spojení: č.ú. 189026-2000733369/0800
 IČ: 00063941
 DIČ: CZ00063941

(dále jen pronajímatel)

a

TOP KZ s.r.o.

se sídlem Na Bačálkách 1852, 193 00
 IČ 26439638
 DIČ CZ26439638

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 82318
 (tato shora uvedená adresa sídla nájemce je též smlouvanou adresou dle čl. III. odst. 4. této smlouvy)

zastoupena Václavem Uchytilem datum narození 8.4.1978
 trvale bytem Dětská 2442/43, Praha 10

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb.,
 o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, následující
 smlouvu o nájmu nebytových prostor

I.**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor č. **501** o celkové výměře **66,10 m²**, nacházející se v **1. nadzemním podlaží**, nebytový prostor č. **502** o celkové výměře **137,65 m²**, nacházející se v **1. nadzemním podlaží** nebytový prostor č. **503** o celkové výměře **35,75 m²**, nacházející se v **1. nadzemním podlaží** nebytový prostor č. **504** o celkové výměře **28,73 m²**, nacházející se v **1. podzemním podlaží** nebytový prostor č. **505** o celkové výměře **30,97 m²**, nacházející se v **1. nadzemním podlaží** a nebytový prostor o výměře **94,09 m²**, nacházející se v **1. podzemním podlaží** v domě č. p. **119**, v k.ú. **Vršovice**, ulice **28. pluku**, č.o. **33**, Praha 10, (dále jen nebytový prostor). Plány nebytových prostor tvoří přílohu č. **1** této smlouvy.
2. Nebytový prostor je v nemovitosti, která je ve vlastnictví - hlavního města Prahy a Statutem hlavního města Prahy byla svěřena do správy městské části Praha 10. Městská část Praha 10 je oprávněna přenechat nebytový prostor do nájmu nájemci.
3. Mandatářem pověřeným pronajímatelem správou nebytového prostoru je správní firma PROMINECON GROUP a.s. Případnou změnu mandatáře je pronajímatel oprávněn provést bez souhlasu nájemce, kterému bude tato změna pouze oznámena.

Příloha č. 2

II. Účel nájmu

Nebytový prostor přenechává pronajímatel nájemci do nájmu výhradně pro účely: restaurace, kavárna, pizzerie, sklady

III. Doba nájmu a skončení nájmu

- Nájem se uzavírá na dobu neurčitou.
- Nájem založený touto smlouvou skončí dohodou obou stran, smrtí (zánikem nájemce), zánikem předmětu nájmu, výpovědí podle § 116/1990 Sb. v účinném znění.
- V případě výpovědi z nájmu nebytového prostoru činí výpovědní lhůta 2 měsíce a začíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
Výpovědní lhůta činí jeden měsíc v případě, že nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a pronajímatel uvede v odůvodnění výpovědi výslovně tento důvod.
- Nájemce se zavazuje přijímat písemnosti od pronajímatele na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa).
V případě změny smluvené adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se nájemce zavazuje neprodleně, nejpozději však do 7 dnů od změny smluvené adresy, učinit na příslušném oddělení pro správu nebytových prostor Úřadu m. č. Praha 10 osobně do protokolu písemné prohlášení o změně smluvené adresy. Do doby provedení takového prohlášení je nájemce povinen zajistit přijímání písemností na stávající smluvené adrese uvedené v platném znění smlouvy.
Za den doručení písemnosti (výpovědi, odstoupení od smlouvy, nebo jakékoliv jiné písemnosti) od pronajímatele nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy uplynul při druhém pokusu o doručení poslední den doby pro uložení doporučeně zasláné písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy, v případě že si nájemce písemnost nepřevzme.

IV. Nájemné a úhrada za služby

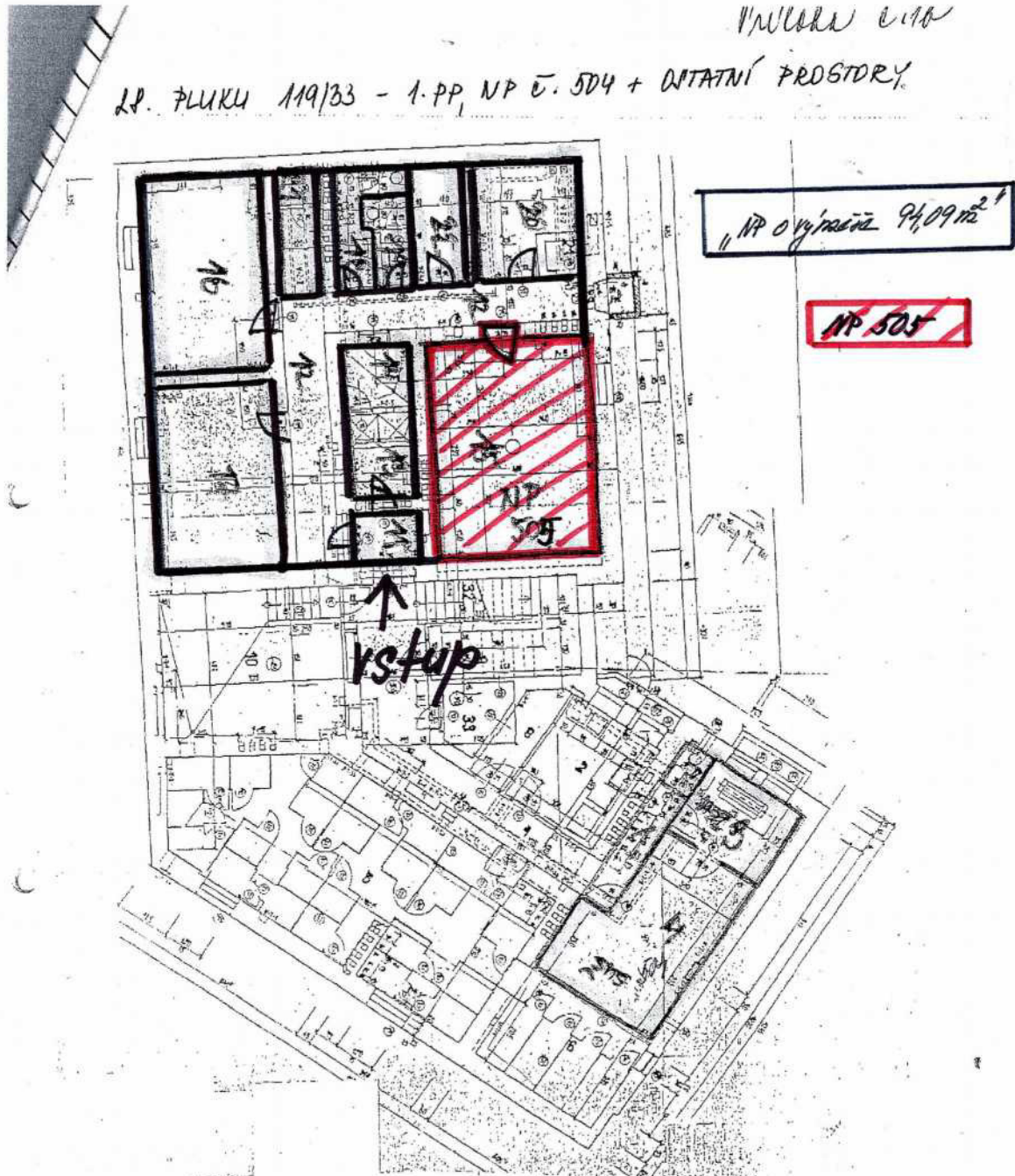
- Výše nájemného se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy takto:

NP 501	- 66,10 m ²	1 650,-Kč/m ² /rok	(slovy: jedentisícšestsetpadesát korun českých)
NP 502	- 137,65 m ²	1 650,-Kč/m ² /rok	(slovy: jedentisícšestsetpadesát korun českých)
NP 503	- 35,75 m ²	1 650,-Kč/m ² /rok	(slovy: jedentisícšestsetpadesát korun českých)
NP 504	- 28,73 m ²	400,-Kč/m ² /rok	(slovy: čtyřista korun českých)
NP 505	- 30,97 m ²	600,-Kč/m ² /rok	(slovy: šestset korun českých)
NP 4a st.č.	- 94,09 m ²	400,-Kč/m ² /rok	(slovy: čtyřista korun českých)
	Celkem řádné nájemné činí:	462 886,-	Kč za rok (slovy: čtyřistašedesátdvatisícsmsetosmdesátšest korun českých). Celková výše nájemného se

Příloha č. 3

Výhled č. 10

LP. PLUKU 119/33 - 1. PP, NP ů. 5D4 + DÍKATNÍ PROSTORY



NP o výměře 94,09 m²

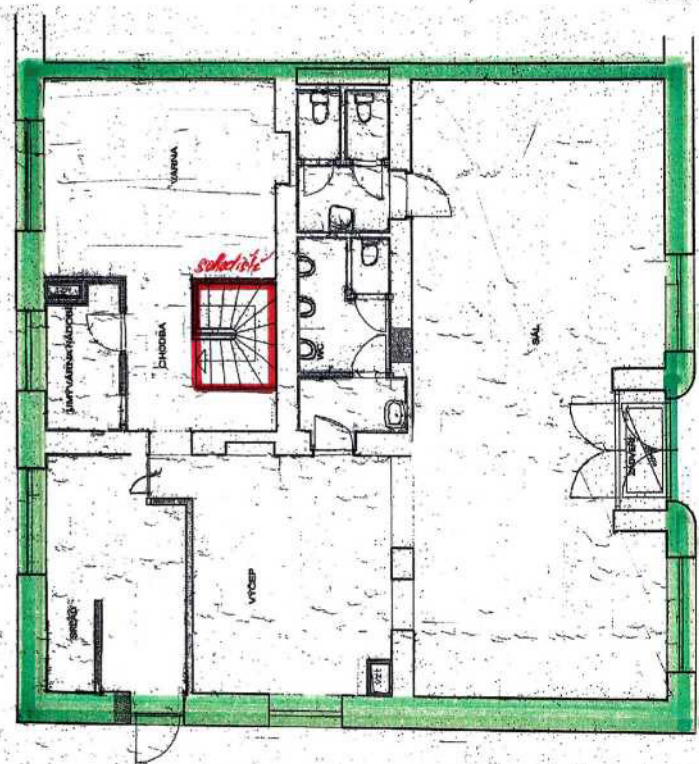
NP 505

↑
vstup

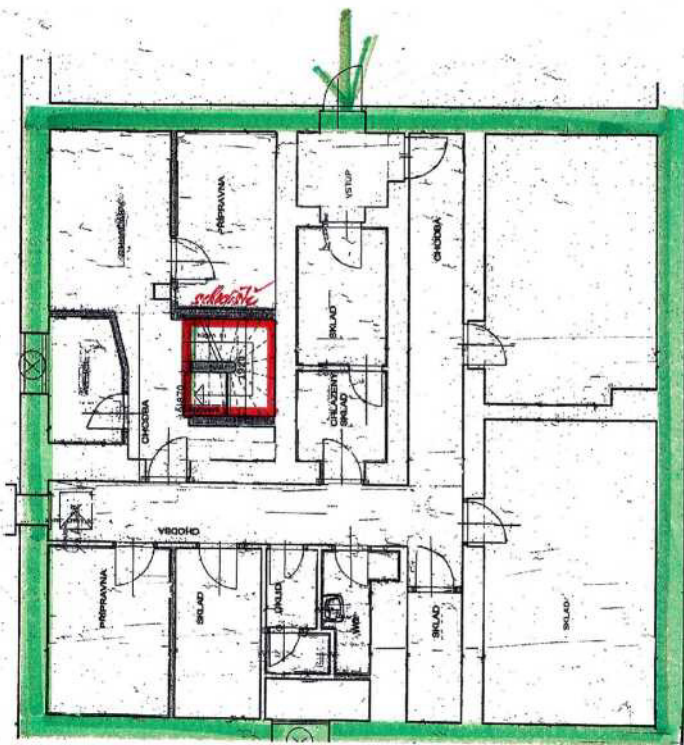
Č. PRŮŘEZU	PRŮŘEZ	PROSTOR	POVRCHOVÁ PLOCHA	POVRCHOVÁ PLOCHA
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11
12	12	12	12	12
13	13	13	13	13
14	14	14	14	14
15	15	15	15	15
16	16	16	16	16
17	17	17	17	17
18	18	18	18	18
19	19	19	19	19
20	20	20	20	20
21	21	21	21	21
22	22	22	22	22
23	23	23	23	23
24	24	24	24	24
25	25	25	25	25
26	26	26	26	26
27	27	27	27	27
28	28	28	28	28
29	29	29	29	29
30	30	30	30	30
31	31	31	31	31
32	32	32	32	32
33	33	33	33	33
34	34	34	34	34
35	35	35	35	35
36	36	36	36	36
37	37	37	37	37
38	38	38	38	38
39	39	39	39	39
40	40	40	40	40
41	41	41	41	41
42	42	42	42	42
43	43	43	43	43
44	44	44	44	44
45	45	45	45	45
46	46	46	46	46
47	47	47	47	47
48	48	48	48	48
49	49	49	49	49
50	50	50	50	50

✍

část NP 502 (restaurace) v 1. NP



část NP 502 (sklad a zázemí) v 1. PP





ZÁPIS z jednání komise konané 29. 1. 2020

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., Mgr. Václav Vlček, doc. Ing. Petr David, Ph.D. a Ing. Michal Narovec - členové komise KMN

Omluven: JUDr. Pavel Šutka

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Tereza Matoušová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Ing. Libor Kadlec - vedoucí referátu pozemků, Ing. Zdeněk Pistora, CSc. - vedoucí referátu stavebně technického, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 18:04 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů a po celou dobu jednání jednala v počtu 6 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 19:10 hod.

1. Zahájení komise

KMN zahájena v 18:04

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:

- Ing. Petra Beneše – místostarostu

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**

Poř. č. 4/3

Návrh na prodej pozemku parc. č. 213 – zahrada o výměře 450 m² v k. ú. Strašnice

Komise NESOUHLASÍ s prodejem výše uvedeného pozemku.

PŘÍTOMNO: 6
PRO: 6
PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

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

Poř. č. 4/4

Návrh na prodej pozemků parc. č. 2160/1 – zahrada o výměře 477 m² a parc. č. 2171 – ostatní plocha o výměře 633 m² v k. ú. Záběhlice

Komise NESOUHLASÍ s prodejem výše uvedeného pozemku.

PŘÍTOMNO: 6
PRO: 6
PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

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

Poř. č. 4/5

Návrh na prodej pozemku parc. č. 1339/1 – ostatní plocha/zeleň o výměře 27 m² v k. ú. Vršovice

Komise NESOUHLASÍ s prodejem výše uvedeného pozemku.

PŘÍTOMNO: 6
PRO: 6
PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

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

5. Projednání předložených materiálů oddělení bytů a nebytových prostor

Poř. č. 5/1

Návrh na přepracování starší smlouvy na pronájem NP a narovnání údajů v nově uzavíraných smlouvách na zjištěnou skutečnost

Komise SOUHLASÍ s přepracováním stávající Smlouvy a jejím nahrazením smlouvami o podnikatelském nájmu nebytových prostor uzavřenými dle důvodové zprávy.

PŘÍTOMNO: 6
PRO: 6
PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S PŘEPRACOVÁNÍM STÁVAJÍCÍ SMLOUVY A JEJÍM NAHRAZENÍM SMLOUVAMI O PODNIKATELSKÉM NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR UZAVŘENÝMI DLE DŮVODOVÉ ZPRÁVY**

7

Poř. č. 6/6

Projednáni nabídky na využití předkupního práva

Komise NESOUHLASÍ s využitím předkupního práva ke stavbě bez č. p., č. e., zapsané v KN na LV 4128 pro k. ú. Vršovice, způsob využití garáž, ve vlastnictví paní [redacted] postavené na pozemku parc. č. 2199/118, k. ú. Vršovice, o výměře 16 m², zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správě m. č. Praha 10, za kupní cenu 470 000 Kč.

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S VYUŽITÍM PŘEDKUPNÍHO PRÁVA KE STAVBĚ BEZ č. p., č. e., ZAPSANÉ V KN NA LV 4128 PRO k. ú. VRŠOVICE, ZPŮSOB VYUŽITÍ GARÁŽ, VE VLASTNICTVÍ PANÍ [redacted] POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 2199/118, k. ú. VRŠOVICE, O VÝMĚŘE 16 m², ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VE VLASTNICTVÍ hl. m. PRAHY, SVĚŘENÉ SPRÁVĚ m. č. PRAHA 10, ZA KUPNÍ CENU 470 000 Kč**

Poř. č. 6/7

Žádost o uzavření Smlouvy o umístění veřejné komunikační sítě se společností Vodafone Czech Republic a.s., u akce: Optické připojení stávající základnové stanice A0RAF na budovách č. p. 1989 a č. p. 1990, Raffaelova, Praha 10 - Strašnice, č. akce 19003“

Komise SOUHLASÍ s uzavřením Smlouvy o umístění veřejné komunikační sítě se společností Vodafone Czech Republic a.s. pro akci: „Optické připojení stávající základnové stanice A0RAF na budovách č. p. 1989 a č. p. 1990, Raffaelova, Praha 10 - Strašnice, č. akce 19003“ s podmínkou, že společnost uhradí stanovenou částku 3.000,- Kč + DPH.

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O UMÍSTĚNÍ VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ SE SPOLEČNOSTÍ VODAFONE CZECH REPUBLIC a.s. PRO AKCI: „OPTICKÉ PŘIPOJENÍ STÁVAJÍCÍ ZÁKLADNOVÉ STANICE A0RAF NA BUDOVÁCH č. p. 1989 A č. p. 1990, RAFFAELOVA, PRAHA 10 - STRAŠNICE, č. AKCE 19003“ S PODMÍNKOU, ŽE SPOLEČNOST UHRADÍ STANOVENOU ČÁSTKU 3.000,- Kč + DPH**

7. Různé

Tajemník KMN: příští jednání KMN by mělo být 26. 2. 2020, ale vzhledem k tomu, že v tomto týdnu má Praha 10 jarní prázdniny, pokusím se zajistit náhradní termín v prvním týdnu měsíce březen. V nejhorsím případě před jednání ZMČ, které je naplánováno na 2. 3. 2020.

8. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 19:10 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil. Zapsal dne 30. 1. 2020 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.

