

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 bytový dům č. p. 904, v Praze 10 v ulici Sámova, č. o. 18.

S [redacted] byla uzavřena Smlouva o provedení stavebních úprav ze dne 3. 8. 2009 (dále jen „Smlouva“), která tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu. Předmětem stavebních úprav byla výměna podlahových krytin, výměna obkladů na WC, v koupelně a kuchyni, náhrada vany sprchovým koutem, nové rozvody vody a kanalizace, opravy omítek, výměny oken a dveří, nová kuchyňská linka, nová elektroinstalace.

Žádost o vrácení finančních prostředků č. j. P10-070148/2021, která je přílohou č. 1 tohoto materiálu, podal [redacted] dne 9. 2. 2021.

Dne 30. 9. 2020 byl výše uvedený byt předán zpět pronajímateli a byl sepsán předávací protokol, který je přílohou č. 1 tohoto materiálu.

MČ Praha 10 nechala vypracovat znalecký posudek č. 4240/2021 o výši zhodnocení bytu č. 22 stavebními úpravami provedenými dle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 3. 8. 2009 - příloha č. 3., za jehož zhotovení zaplatila 9983,- Kč.

Vyjádření OMP, oddělení přípravy a realizace oprav a investic:

Doporučujeme zaplatit stavebníkovi částku dle znaleckého posudku č. 4240/2021 odpovídající rozpočtovým nákladům dle smlouvy po odečtení znehodnocení těchto stavebních úprav, k nimž došlo v důsledku užívání předmětného bytu, a to výši 24 200,00 Kč sníženou o polovinu ceny znaleckého posudku – tedy **výsledně 19.208,50,- Kč**.

Vyjádření komise majetkové a nebytových prostor:

Komise na svém zasedání konaném dne 28. 4. 2021 **souhlasila** s vyplacením vyrovnání.

**ŽÁDOST
O VRÁCENÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ
VYNALOŽENÝCH NA ZHODNOCENÍ
Bytu č.
v nemovitosti svěřené m. č. Praha 10**

Žádám(e) tímto městskou část Praha 10 prostřednictvím odboru majetkoprávního Úřadu městské části Praha 10 o vrácení finančních prostředků vynaložených na zhodnocení bytu v nemovitosti svěřené městské části Praha 10. Pro možnost posouzení mé (naši) žádosti uvádím(e) následující údaje a zdůvodnění:

1. Žadatel(é):

Příjmení a jméno:



Dat. nar.:



Bydliště + PSČ:



telefon:



telefonní spojení přes den:



e-mail :

**2. Místo provedených stavebních úprav:**

Stavební úpravy byly provedeny v:

DOMĚ:

ulice:

Sádkova

BYT:

číslo:

22

č. popisné:

904

podlaží:

4

č. orientační:

*18*velikost v m²

katastr:

velikost (kategorie)

Správce nemovitosti:

PMC Facility, a.s.

3. Smlouva o provedení stavebních úprav:

Č. smlouvy o provedení stavebních úprav: 20 dne 3.8.2009

4. Zdůvodnění:

Č.v. 
.....
.....
.....
.....
.....

5. Potvrzení správní firmy a její vyjádření k žádosti o VRÁCENÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ VYNALOŽENÝCH NA ZHODNOCENÍ BYTU:

Na bytu vážne ke dni dluh ve výši Kč.


Dne: Razítko a podpis správce:

6. Úředně ověřený(é) podpis(y) žadatele(ů):

Dne: 9.2.2021

Podpis



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 14000-0348-1126
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 4
Vlastnoručně podepsal: 

Datum a místo narození: 

Adresa pobytu: 

Druh a číslo předlož. dokl. totožnosti: Občanský 

Praha 4 dne 09.02.2021
Malá Ilona

Podpis:  Razítko: 



Protokol o převzetí bytu

č. ...22... v domě čp. ...904... č. orient.18... v ulici**Sámo**va.....
 místo: **Vršovice**.....**Praha 10**..... uživatel
 rozhodnutí Rady MČ Praha 10 usnesení č. v Praze 10, ze dne
 byt je v ...5... podlaží, skládá se zkuchyně1....pokoje, ..1... předsíň
haly, komory, ...1... spíže, ...1... koupelny,1... WC, balkón,1...sklepa,
 a dále z.....šatny
 s tímto vybavením a zařízením Prostor o výměře **26,75 m²** Velikost **1+0**

A. Celkový stav

Vybavení a zařízení	Popis a stav
1. Elektrické vedení (kde, jak, stav počet vypínačů, zásuvek, umístění elektroměru, ap.)	dle ČSN 220W, dle projektu vedení ve zdi elektroměr je odpojen, místo pro něj je na společné chodbě domu dle revize
2. Topení (druh vytápění, rozvody)	Lokální plynové tope
3. Plynovod	v pokoji
4. Vodovod	zaveden v pokoji, v koupelně a na WC
5. Zasklení oken (všeobecný stav)	v pořádku
6. Nátěry - oken - dveří - stěn - stav podlah	obvyklé opotřebení obvyklé opotřebení obvyklé opotřebení obvyklé opotřebení
7. Obklady stěn (kde, jak)	lokálně
8. Rolety, žaluzie (stav, počet, umístění)	nejsou
9. Ostatní (zvonky, domácí telefon a jiné: stav, druh, umístění, počet)	zvoněk v pořádku DT v pořádku
10. Sklepy (osvětlovací tělesa zasklení oken, dělení, dveře a jiné)	ano

B. Specifický popis

Vybavení a zařízení	Počet	Popis a stav
v y b a v e n í k u c h y n ě	radiátor	///
	sporák	///
	vodoměr SV + TV	///
	čidlo	///
	el. zásuvky	///
	el. vypínač	///
	kuchyň. linka	///
	baterie dřezová	///
	podlaha	///
		///

Vybavení a zařízení		Počet	Popis a stav			
pokoje	radiátor	1	PRIMOTOP EL.			
	osvětlovací tělesa	—				
	el. zásuvky	5				
	el. vypínač	2				
	STA	—				
	čidlo	—				
	podlaha	—	KUCHYŇSKÁ LINKA			
		1	+ LEDNICE + VARIC + DIGESTOR			
koupelna	radiátor	—				
	osvětlovací těleso	1				
	el. zásuvka	3				
	el. vypínač	1				
	baterie umyvadlová	1				
	ohřívač vody	1	BOILER TRITRIMAT 80			
	umyvadlo	1				
	vana / sprchový kout	1	SPRCHOVÝ KOUT			
	baterie vanová / sprchová	1				
	podlaha	—	DLAŽBA			
WC	radiátor	—				
	klozetové zařízení	1	WC MÍSA			
	osvětlovací těleso	1				
	vodoměr SV + TV	—				
	el. vypínač	1				
	podlaha	—	DLAŽBA			
předsíň	el. zásuvka	—				
	el. vypínač	2				
	osvětlovací těleso	1				
	podlaha	—	DLAŽBA			
	vestavěná skříň	—				
	radiátor	—				
	kouřové čidlo	—				
	ostatní	spíž	ano			
- podlaha		—	BRUSLENÉ TERACO			
- el. zásuvka		—				
- el. vypínač		1				
sklepní kóje		ano				
- radiátor		—				
- podlaha		—	BETON			
balkón		ne				
- podlaha	---					
zasílací adresa pro vyúčtování		[REDAKCE]				
telefon + e-mail						
Převzato klíčů :	dům	byt	popelnice	schránka	sklepy/sklepy	celkem
	2	571	—	2	0/3	13

Povinnost platit úhradu za používání bytu včetně služeb končí dne: 31.12.2020

Před podepsáním tohoto protokolu byl uživatel upozorněn na svou povinnost udržívat pronajatý byt se všim zařízením a vybavením ve stavu, ve kterém jej převzal, přičemž se vezme zřetel na obvyklé opotřebení. Současně vzal uživatel na vědomí, že odpovídá za poškození pronajatého bytu či jeho vybavení a zařízení, jakož i za opotřebení zneužíváním. Tytéž povinnosti má i pokud jde o vybavení zařízení, jež bude v nájemní době do bytu správou domu instalováno a bude dále v části C "Změny stavu vybavení a zařízení bytu v nájemní době". Právo užívat byt nájemcem zaniká dnem uvedeným ve sjednané dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem nebo na základě písemné výpovědi z nájmu bytu ze strany nájemce nebo pronajímatele, dle občanského zákoníku, v platném znění.

V Praze dne 31.12.2020



uživatel bytu

Městská část Praha 10 zastoupená

PMC FACILITY

PMC FACILITY a.s.

Provozovna Praha 10

Vršovická 68, 101 00 Praha

IČ: 48036242, DIČ: CZ48036

OPB

.....
správa domu

Informace pro vyúčtování

vodoměr SV koupelna	číslo	02010105	8322	stav v m3	369,999
vodoměr SV kuchyň	číslo	————		stav v m3	
vodoměr SV WC	číslo	————		stav v m3	
vodoměr TUV koupelna	číslo	————		stav v m3	
vodoměr TUV kuchyň	číslo	————		stav v m3	
vodoměr TUV WC	číslo	————		stav v m3	
měřiče tepla kuchyň	číslo	————		stav	
měřiče tepla pokoj 1	číslo	————		stav	
měřiče tepla pokoj 2	číslo	————		stav	
měřiče tepla pokoj 3	číslo	————		stav	
měřiče tepla koupelna	číslo	————		stav	
měřiče tepla WC	číslo	————		stav	
měřiče tepla komora	číslo	————		stav	

C. Změny stavu vybavení a zařízení bytu v nájemní době:

Soulad s akt. kolaudovaným stavem	ANO	NE	ANO
Provedené stavební úpravy	ANO	NE	NE
Hlášení o opravě bytu	ANO	NE	————
Stavební úpravy povoleny	ANO	NE	————
Opotřebení obvyklé v čase	ANO	NE	ANO

Další změny:

—————

D. Stav bytu při odevzdání :

Uživatel odevzdal byt a jeho vybavení a zařízení ve stavu odpovídajícím stavu při převzetí (oddíl A) a změněm stavu vybavení a zařízení bytu v nájemní době (oddíl B) bez závad --*) s výjimkou níže uvedených zjištěných závad, které jsou zhoršením stavu bytu nebo jeho vybavení a zařízení nad míru obvyklého opotřebení.

Zjištěné závady:

—————

Předávající uznává zjištění pronajímatele a zajistí odstranění závad do 30 dnů.	ANO	NE
Předávající uznává zjištění pronajímatele a uhradí náklady na opravu v předběžně vyčíslené výši Kč	ANO	NE
Předávající neuznává zjištění pronajímatele, nezajistí opravy na vlastní náklady a předává byt předáním klíčů	ANO	NE

Povinnost platit úhradu za používání bytu včetně služeb končí dne : 31.12.2020

Za užívání bytu včetně služeb bude placeno do : 31.12.2020

Předávající se zavazuje vyrovnat případné neuhrazené nájemné ke dni skončení nájmu. Zúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu provede v zastoupení pronajímatele výše uvedená správní firma v termínech pro vyúčtování a toto vyúčtování bude zasláno na adresu, která je sdělena nájemníkem správní firmě.

V Praze dne 31.12.2020



užívá



správa domu

Nová adresa nájemníka :

Tel:

e-mail:



Smlouva o provedení stavebních úprav

Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 68, Praha 10

IC: 00063941

k smluvnímu jednání je oprávněn

Bohumil Zoufalík, první zástupce starosty

(dále jen městská část Praha 10) na straně jedné

a

dat.nar.

bytem

(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 bytového domu č.p. 904, v Praze 10, ulice Sámova č.o. 18, postaveného na stavební parcele č. 1100, v kat. území Vršovice (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 dům svěřen do správy. Městská část Praha 10 má na základě shora uvedených právních předpisů právo nakládat s domem, tedy jej mimo jiné stavebně měnit, rozhodovat o jeho užívání a právech s tím spojených.
2. Městská část Praha 10 souhlasí s tím, aby stavebník provedl na vlastní náklady stavební úpravy v bytě č. 22, o velikosti 1 pokoje a 0 kuchyně s příslušenstvím, v 5. NP, v byt. domě č.p. 905, ulice Sámova č.o. 18, Praha 10, kat. území Vršovice, 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 v bytě na vlastní náklady stavební úpravy spočívající v modernizaci stávajícího bytu. Stávající podlahová krytina v obytné místnosti bude odstraněna a nahrazena novou na vyrovnaný podklad. Keramické podlahy předsíní na WC a v koupelně budou nahrazeny novými z keramických dlaždic. Skladby podlahových konstrukcí vyhoví ČSN-EN-ISO-717-2. Keramické obkládačky v koupelně a na WC budou strženy a budou provedeny nové, včetně obkladu stěn za kuchyňskou linkou. Zařizovací předměty ZT budou nahrazeny novými (vana bude zaměněna za sprchový kout), včetně

rozvodů vody a kanalizace, které budou napojeny na stávající stoupačky domu. Ohřev TUV bude zajištěn z elektrického zásobníku vody, stávající plynový průtokový ohřivač bude demontován. Poškozené omítky stěn i stropů budou otlučeny a doplněny. Vnitřní i vstupní dveře budou vyměněny za nové. Stávající okno bude vyměněno za nové plastové stejné barevnosti a dělení. V prostoru obytné místnosti bude osazena nová kuchyňská linka. Bude provedena nová elektroinstalace v celé bytové jednotce, včetně napojení panelů pro přímotop. Plynovod v bytě bude odpojen. V bytové jednotce bude provedena revize elektroinstalace, vody a kanalizace. Po provedení stavebních úprav bude celý byt vymalován a uklizen. Veškerá stavební suť bude likvidována na řízené skládce. Stavební úpravy budou provedeny v bytě č. 22, velikosti 1+0, v 5. NP, v bytovém domě č.p.904, v k.ú. Vršovice, v ulici Sámova č.o. 18, Praha 10, podle schválené výkresové (projektové) dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem ve výši 190 000 Kč (slovy : jednostodevadesát tisíc korun českých). Dispozice a účel užívání místností bytu zůstává stávající. Stavebník je povinen při provádění stavby dodržet dohodnutou výši rozpočtových nákladů, a to s nejvyšší přípustnou tolerancí + 20 % k dohodnutým rozpočtovým nákladům. Stavebník se zavazuje provést předmětné stavební úpravy pouze v rozsahu, dohodnutém v této smlouvě.

V případě, že se stavebník do ukončení výstavby rozhodne ke změnám stavby před dokončením (dále jen změny) oproti projektu schválenému a dohodnutému touto smlouvou, je stavebník povinen znovu, před provedením těchto změn, písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečný souhlas k těmto změnám. Věcný rozsah dohodnutých stavebních úprav nelze oproti původně dohodnutému zužovat, ani změnami snižovat jejich původně dohodnutou finanční hodnotu. Nový souhlas lze stavebníkovi udělit pouze v písemném dodatku k této smlouvě. V případě, že stavební úřad nařídí stavebníkovi nezbytné úpravy dohodnutých stavebních úprav nebo odstranění stavby, je stavebník povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit odboru majetkoprávnímu – oddělení stavebních úprav - Úřadu městské části Praha 10, nejpozději však ve lhůtě do 7 dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost dozvěděl.

2. Před případným překročením rozpočtových nákladů o více než 20% je stavebník povinen znovu 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 souhlasu 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. odst. 1. této smlouvy.
3. 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 elektroinstalaci, vody a kanalizace.
4. Stavební úpravy budou provedeny způsobem, který nenaruší výkon práva užívání nebytových a společných prostor v domě nájemci. Stavebními a s nimi souvisejícími činnostmi nebude stavebník rušit klid a pořádek v domě nad míru obvyklou poměrům stavby. Společné prostory v domě, které budou stavebními úpravami dotčeny, bude stavebník udržovat v čistotě a pořádku. Stavebník se zavazuje nejpozději do zahájení kolaudačního řízení (v případě stavebních úprav na ohlášení do ukončení stavebních prací) 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 sutí a odpadu stávající nádoby na domovní odpad v domě.

5. Stavebník je povinen předložit odboru majetkoprávnímu – oddělení stavebních úprav - Úřadu městské části Praha 10, do zahájení kolaudačního řízení (případně 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. Stavebník dále předloží protokoly o revizi elektroinstalace, těsnosti plynovodního, vodovodního a kanalizačního potrubí, doklad o uložení odpadu a protokol o shodě materiálu.

III.

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 domě a v domě včetně škody, kterou by v této souvislosti byla městská část Praha 10 povinna uhradit ostatním nájemcům v domě.

IV.

Zvláštní ujednání

1. Provedením stavebních úprav nedojde ke změně vlastnictví domu ani jeho části.
2. Po skončení nájmu je stavebník povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jaký byl před započítím stavebních úprav, nebude-li písemně dohodnuto jinak a v tomto stavu odevzdat městské části Praha 10 předmět nájmu ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.
3. Stavebník se zavazuje zakoupit na vlastní náklady rezervní část keramického obkladu, dlažby a na vlastní náklady tuto rezervu skladovat po celou dobu nájmu pro případ, kdyby v budoucnu vlastník provedl opravy, výměnu nebo celkovou rekonstrukci rozvodů vody a odpadu.
4. Stavebník se zavazuje stavební činnost vykonávat pouze v pracovní dny mezi 7,00 až 17,00 hodin, tak aby nebyl rušen klid ostatních nájemců v domě. Vyžaduje-li technologický postup stavební výroby práci delší, je nutný písemný souhlas ostatních nájemců domu. Práce musí být v tomto případě ukončeny maximálně ve 20,00 hodin.

V.

Další ujednání a sankce

1. Tato smlouva opravňuje stavebníka k jednání s odborem stavebním Úřadu městské části Praha 10, a to ve lhůtě do dvou měsíců ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
2. Stavebník se zavazuje dokončit, uvést do užívání a městské části Praha 10 předat na základě písemného předávacího protokolu předmětné stavební úpravy ve lhůtě do jednoho roku ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Ukončení stavebních prací stavebník ohlásí písemně Odboru majetkoprávnímu – oddělení stavebních úprav - městské části Praha 10 a požádá o jejich přejímku. V případech, kdy je dle stavebního zákona nezbytné provést kolaudační řízení, se stavební úpravy považují za dokončené tehdy, pokud nabylo právní moci příslušné kolaudační rozhodnutí.
3. Protokol o předání a převzetí dokončených stavebních úprav lze za účasti pracovníků oddělení stavebních úprav, odboru majetkoprávního Úřadu městské části Praha 10 a pracovníků příslušné správní firmy uzavřít již při místním šetření v rámci kolaudačního řízení, to však pouze za podmínky, že ke dni tohoto místního šetření, budou řádně dokončeny veškeré stavební a technické úpravy dohodnuté ve smlouvě a stavební úřad, ani jiní účastníci kolaudačního řízení nevnášou při místním šetření žádné námítky.
4. V případě, že stavebník nesplní některou z povinností, stanovených v čl. V. odst. 2 této smlouvy, zavazuje se stavebník zaplatit městské části Praha 10 smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíční platby za blokaci bytu a jeho užívání ke stavebním úpravám, stanovené v příloze související smlouvy o budoucí smlouvě nájemní. Tuto pokutu je možné udělovat opakovaně, a to za každý započatý měsíc, kdy bude stavebník v prodlení se splněním některé z povinností. Stavebník se může povinnosti zaplatit smluvní pokutu zprostit, pokud městské části Praha 10 prokáže, že nesplnění povinností nezavinil.
5. Nesplní-li stavebník v plném rozsahu ve lhůtě stanovené v této smlouvě v čl. V., odst. 1. a 2. svůj závazek, je městská část Praha 10 oprávněna odstoupit od této smlouvy, a to nejdříve po třiceti dnech ode dne, kdy městská část Praha 10 doručila stavebníkovi písemné upozornění o nesplnění povinnosti a stavebník nezjednal ve stanovené lhůtě nápravu. Lhůta k nápravě nesplněné povinnosti nesmí být kratší než jeden měsíc ode dne doručení písemného upozornění.
6. V případě neschváleného překročení rozpočtových nákladů o více než 20% je městská část Praha 10 oprávněna od této smlouvy odstoupit, a to nejdříve po třiceti dnech ode dne, kdy městská část Praha 10 doručila stavebníkovi písemné upozornění o nesplnění povinnosti a stavebník nezjednal ve stanovené lhůtě nápravu uzavřením písemného dodatku o způsobu nápravy s městskou částí Praha 10. Lhůta k nápravě nesplněné povinnosti nesmí být kratší než jeden měsíc ode dne doručení písemného upozornění.
Odstoupením od této smlouvy (dle čl. V. odst. 5. a 6.) se smlouva neruší od samého počátku, ale až ke dni odstoupení, pokud budoucí pronajímatel v odstoupení od smlouvy výslovně neurčí, že se tato smlouva ruší od samého počátku.
I po odstoupení od této smlouvy se strany této smlouvy budou řídit jejími ustanoveními o smluvních pokutách a o úhradě stavebníkem vynaložených nákladů.

7. Obě smluvní strany jsou povinny přijímat poštu na adresách uvedených v záhlaví této smlouvy, a to až do doby než oznámí druhé smluvní straně písemně změnu této adresy současně se sdělením adresy, která ji nahrazuje. Za den doručení písemnosti (např. výpovědi nebo odstoupení od smlouvy) druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy druhá smluvní strana prokazatelně odmítla doručovanou písemnost obsahující např. výpověď nebo odstoupení od smlouvy převzít, nebo též den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně zasláné písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy v případě, že druhá smluvní strana doručovanou písemnost nepřevzme. Po uzavření řádné nájemní smlouvy na byt bude touto smluvenou adresou adresa bytu (viz čl. I. odst. 1. a 2. této smlouvy).
8. Smluvní převod práv a povinností vyplývajících z této smlouvy ze stavebníka na třetí osobu je možný jen s písemným souhlasem městské části Praha 10.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Součástí tří stejnopisů této smlouvy je příloha č. 1 (příslušná projektová, popř. výkresová dokumentace včetně rozpočtu) potvrzená oběma smluvními stranami. Jedno potvrzené vyhotovení přílohy č. 1 si ponechá stavebník pro předložení stavebnímu odboru Úřadu městské části Praha 10 a dvě vyhotovení si ponechá městská část Praha 10.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž stavebník obdrží jedno vyhotovení této smlouvy, včetně přílohy č. 1. Městská část Praha 10 si ponechá tři vyhotovení této smlouvy, včetně dvou zbývajících vyhotovení přílohy č. 1.
3. Pokud nejsou vztahy mezi stranami touto smlouvou výslovně upraveny, řídí se ustanoveními příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. 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 3. VIII. 2009

.....


 městská část Praha 10

V Praze dne 27. 7. 09



.....


 stavebník

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	4240/2021
Znalec:	Ing. Miroslav Kotaška Smaragdová 443 Praha 5 - Sliveneč
Obor/odvětví/specializace:	obor ekonomika/odvětví ceny a odhady nemovitostí
Zadavatel:	Městská část Praha 10 ÚMČ – odbor majetkoprávní Vršovická 68 Praha 10 IČ 00063941
Číslo jednací (zadavatele):	objednávka č. OMP/0171/2021
Předmět:	bytová jednotka č. 22 v 5. NP, v domě č.p. 904, na pozemku parc.č. 1100, k.ú. Vršovice, Sámova 18, Praha 10
Číslo vyhotovení:	1 / 2
Datum vypracování:	12.03.2021
Počet stran:	14
Počet příloh:	30

OBSAH POSUDKU:

I	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
I.1	Odborná otázka zadavatele	3

1.2	Účel znaleckého posudku	3	
2	VÝČET PODKLADŮ	3	
2.1	Prohlídka nemovitosti.....	3	
2.2	Informace o nemovitosti	3	
2.3	Vlastnické údaje	3	2.4
	Dokumentace	4	
2.5	Jiné.....	4	
2.6	Literatura:	4	
3	NÁLEZ.....	5	
3.1	Popis	5	
3.2	Ostatní zjištění	5	
4	POSUDEK	8	
4.1	OCENĚNÍ NA TRŽNÍM PRINCIPU	8	
	4.1.1 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB	10	
5	REKAPITULACE	13	
6	ZNALECKÁ DOLOŽKA	14	
7	SEZNAM PŘÍLOH	14	

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Výše zhodnocení bytové jednotky č. 22 v domě č.p. 904, na pozemku parc.č. 1100, k.ú. Vršovice, Sámova 18, Praha 10, ve smyslu § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ) stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 03.08.2009 a to, k datu předání bytu, tj. k 31.12.2020.

1.2 Účel znaleckého posudku

Ukončení nájemního vztahu a náhrada nákladů za provedené stavební úpravy nájemníkem

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 15.02.2021.

2.2 Informace o nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o nemovitosti z katastru nemovitostí uvedené na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního - www.cuzk.cz.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1100
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Vršovice [732257]
Číslo LV: 1035
Výměra [m²]: 405
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Vršovice [490237]; č. p. 904; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku: p. č. 1100
Stavební objekt: č. p. 904
Ulice: Sámova
Adresní místa: Sámova 904/18

Způsob ochrany nemovitosti

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území

2.3 Vlastnické údaje

Vlastnické právo

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

2.4 Dokumentace

Výkresová dokumentace a rozpočet uvedené ve *Smlouvě o provedení stavebních úprav ze dne 03.08.2009*

2.5 Jiné

- Údaje a informace sdělené zadavatelem,
- Smlouva o provedení stavebních úprav ze dne 03.08.2009 □ Protokol o převzetí bytu ze dne 31.12.2020

2.6 Literatura:

- Teorie oceňování nemovitostí, autor: doc. A. Bradáč, DrSc., vyd. Ak. nakl. CERM Brno, 1998 □ Technické zhodnocení a opravy, autor PhDr. Milan Skála, 5. vydání, vyd. Nakladatelství Sagit, a.s., Ostrava v říjnu 2008
- *Komentář k určování obvyklé ceny* vydaný Ministerstvem financí

3 NÁLEZ

3.1 Popis

Jedná se o byt v bytovém domě řadové městské zástavby bytových domů, z počátku 20. století (cca z roku 1930), obdélníkového půdorysu. Dům má jedno podzemní a šest nadzemních podlaží, šesté podlaží je ustupující. Dům je netyповý s nosnou konstrukcí s vyzdívaným obvodovým pláštěm.

Střecha je plochá. Nemovitost je situována mimo centrální části obce.

Předmětný byt s dispozicí 1+0 o velikosti 26,75 m² je situován v 5.NP. V domě je výtah.

Popis bytu:

Obvodové zdivo:	zdivo z cihel tl. 45 cm
Vnitřní úprava stěn:	vápenná omítka hladká, keramické obklady
Stropy:	s rovným podhledem, omítané
Podlahy a dlažby:	lamelová podlaha, keramická dlažba, teracco
Okna:	plastová s izolačním dvojsklem,
Dveře:	dřevěné hladké, plné
Vytápění:	elektrický přímotop
Rozvod vody:	studené a teplé
Sanitární zařízení:	WC splachovací, sprchový kout, umyvadlo
Kanalizace:	odkanalizování všech odběrných míst
Zdroj teplé vody:	bojler
Kuchyňské vybavení:	kuchyňská linka, mycí dřez, varná deska elektrická

3.2 Ostatní zjištění

Ve **Smlouvě o provedení stavebních úprav** v bytě č. 22 v 5. NP, v domě č.p. 904, na pozemku parc.č. 1100, k.ú. Vršovice, Sámova 18, Praha 10 je uvedeno:

II.

Podmínky pro provedení stavebních úprav

Stavebník se zavazuje provést v bytě na vlastní náklady stavební úpravy spočívající v modernizaci stávajícího bytu. Stávající podlahová krytina v obytné místnosti bude odstraněna a nahrazena novou na vyrovnaný podklad. Keramické podlahy předsíní na WC a v koupelně budou nahrazeny novými z keramických dlaždic. Skladby podlahových konstrukcí vyhoví ČSN-EN-ISO-717-2. Keramické obkládačky v koupelně a na WC budou strženy a budou provedeny nové, včetně obkladu stěn za kuchyňskou linkou. Zařizovací předměty ZT budou nahrazeny novými (vana bude zaměněna za sprchový kout), včetně rozvodů vody a kanalizace, které budou napojeny na stávající stoupačky domu. Ohřev TUV bude zajištěn z elektrického zásobníku vody, stávající plynový průtokový ohříváč bude demontován. Poškozené omítky stěn i stropů budou otlučeny a doplněny. Vnitřní i vstupní dveře budou vyměněny za nové. Stávající okno bude vyměněno za nové plastové stejné barevnosti a dělení. V prostoru obytné místnosti bude osazena nová kuchyňská linka. Bude provedena nová elektroinstalace v celé bytové jednotce, včetně napojení panelů pro přímotop. Plynovod v bytě bude odpojen. V bytové jednotce bude provedena revize elektroinstalace, vody a kanalizace. Po provedení stavebních úprav bude celý byt vymalován a uklizen. Veškerá stavební suť bude likvidována na řízené skládce. Stavební úpravy budou provedeny v bytě č. 22, velikosti 1+0, v 5. NP, v bytovém domě č.p. 904, v k.ú. Vršovice, v ulici Sámova č.o. 18, Praha 10, podle schválené výkresové (projektové) dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem ve výši 190 000 Kč (slovy: jednostoadesát tisíc korun českých). Dispozice a účel užívání místnosti bytu zůstává stávající. Stavebník je povinen při provádění stavby dodržet dohodnutou výši rozpočtových nákladů, a to s nejvyšší přípustnou tolerancí + 20% k dohodnutým rozpočtovým nákladům. Stavebník se zavazuje provést předmětné stavební úpravy pouze v rozsahu, dohodnutém v této smlouvě.

V případě, že se stavebník do ukončení výstavby rozhodne ke změnám stavby před dokončením (dále jen změny) oproti projektu schválenému a dohodnutému touto smlouvou, je stavebník povinen znovu, před provedením těchto změn, písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečný souhlas k těmto změnám. Věcný rozsah dohodnutých stavebních úprav nelze oproti původně dohodnutému zužovat, ani změnami snižovat jejich původně dohodnutou finanční hodnotu. Nový souhlas lze stavebníkovi udělit pouze v písemném dodatku k této smlouvě. V případě, že stavební úřad nařídí stavebníkovi nezbytné úpravy dohodnutých stavebních úprav nebo odstranění stavby, je stavebník povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit odboru majetkoprávnímu — oddělení stavebních úprav - Úřadu městské části Praha 10, nejpozději však ve lhůtě do 7 dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost dozvěděl.

2. Před případným překročením rozpočtových nákladů o více než 20% je stavebník povinen znovu 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 souhlasu městské části Praha 10, v takovém případě je stavebník povinen zaplatit městské části Praha 10 na účet č. 9021-2000733369 0800, I/S 2210, K/S 0308, smluvní pokutu ve výši 100% částky, přesahující 20% limit stanovený v tomto čl. II, odst. 1, této smlouvy.

3. 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 elektroinstalaci, vody a kanalizace.

Dohodnuté práce a jejich ceny

a) Podle smlouvy stavební úpravy bytu spočívaly v: *Odvoz suti*

Odvoz suti, nábytku a zařizovacích předmětů

Úpravy povrchu

Nesoudružné omítky budou otlučeny

Provedení nového keramického obkladu v koupelně a na WC Podlahy

Odstranění lamelové podlahy (tzv. „plovoucí“).

Položení nové lamelové podlahy.

Položení nové dlažby v koupelně, na WC a ve spíži.

Voda a kanalizace *Provedení nového napojení od stávajících stoupaček.*

Osazení nových zařizovacích předmětů: umyvadlo, záchodová mísa, vodovodní baterie a příslušenství. Odstranění vany a osazení sprchového koutu.

Odstranění prutokového plynového ohřívače („Karma“ resp. ohřívač zn. „Mora“) a místo něho osazení elektrického boileru. Elektroinstalace

Provedení v celém rozsahu nové elektroinstalace. Plynovod

Odstranění stávajícího plynovodu.

Topení

Osazení elektrického přímotopu.

Dveře

Výměna vchodových dveří a zárubní za nové.

Vyměněna dveří na WC, do koupelny, obytné místnosti a do spíže za nové.

Okna

Vyměněna stávajícího špaletového okna v obytné místnosti za plastové. Oprava větracího okénka v koupelně a na WC.

Nátěry

Provedení nových nátěrů dveří a zárubní. Malby

Vymalování celé bytové jednotky.

Rozpočtový náklad na provedení stavebních úprav podle předložené smlouvy byl 190.000,00 Kč.

Stavební úpravy bytové jednotky byly předány MČP10 dne 31.12.2020. Skončení nájmu bylo ke dni 31.12.2020.

Podle ust. § 2220 odst. 1 ObčZ, má nájemce právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.

Pod pojmem zhodnocení věci se rozumí zvýšení obvyklé ceny věci. Pro výpočet zvýšení hodnoty je použita obvyklá cena resp. rozdíl obvyklé ceny (resp. tržní hodnoty) bytové jednotky ve stavu před provedením stavebních úprav a po provedení stavebních úprav této bytové jednotky k datu ocenění tj. k 31.12.2020. Tento rozdíl představuje výsledné zhodnocení bytové jednotky.

4 POSUDEK

4.1 OCENĚNÍ NA TRŽNÍM PRINCIPU

Znalec má určit zhodnocení bytové jednotky č. 22 v 5. NP, v domě č.p. 904, na pozemku parc.č. 1100, k.ú. Vršovice, Sámova 18, Praha 10 stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 03.08.2009, snížené o znehodnocení stavebních úprav užíváním předmětného bytu ke dni ukončení nájmu tj. k 31.12.2020.

b) Podle smlouvy není určeno, jak bude provedena náhrada za zhodnocení, případně úhrada vynaložených nákladů. Podle občanského zákoníku *se pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.* Toto zhodnocení je uvažováno jako obvyklá cena (tržní hodnota) resp. rozdíl obvyklé ceny (tržní hodnoty) bytové jednotky ve stavu před provedením stavebních úprav a po provedení stavebních úprav této jednotky. Tento rozdíl představuje výsledné zhodnocení bytové jednotky. c) Byt je po skončení nájemního vztahu pronajímán za stejné nájemné.

d) Výnosovou hodnotou nelze tedy stanovit rozdíl

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění je uvedeno:

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Obvyklá cena se obvykle určuje především průzkumem trhu (porovnání patří do průzkumu trhu).

V zákoně 151/1997 Sb. v §2 odst. 5 jsou uvedeny také jiné způsoby oceňování:

- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob

Podle mezinárodních oceňovacích standardů (IVSC) každé ocenění za účelem stanovení tržní hodnoty vyžaduje použití jednoho nebo vícero principů oceňování. Termín princip oceňování označuje všeobecně akceptované, běžně používané a analyticky orientované metodiky oceňování. Principy oceňování na základě trhu zahrnují: princip nákladového určení hodnoty, princip porovnávání cen a výnosový princip oceňování. Každý z principů oceňování má alternativní metody použití.

Na základě výše uvedeného se pro stanovení obvyklé ceny, v souladu se zákonem o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy, používá následující metodika:

1. **Ocenění zjištěnou cenou** – ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013

Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Vzhledem k postupnému zrušení daní z převodu a nabytí nemovitostí a následné absenci znaleckých posudků při převodech nemovitostí, nemá cena zjištěná vypovídací schopnost při takto specifickém ocenění. Proto není tento způsob ocenění použit.

2. **Ocenění nákladovým způsobem (časovou cenou)** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Většinou se používá výpočet s využitím rozpočtových ukazatelů (THU), nebo aktuální ceny stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu. Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání.

Vzhledem k tomu, že tento způsob nevyjadřuje vliv trhu a používá se spíše v případech, kdy nejsou srovnávací nemovitosti, není pro toto ocenění použit.

3. **Ocenění výnosovým způsobem** (výnosová hodnota), které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

V daném místě a v daném čase se nemovitosti ve špatném technickém stavu resp. ve stavu před rekonstrukcí obvykle nepronajímají. Předmětný byt se pronajímá před i po provedených stavebních úpravách stále za stejnou cenu (zvyšovanou pouze o inflaci bez ohledu na technický stav bytu). Obecně se nájmy nikde nenevidují, proto je jejich výše obtížně zjištělná. Rovněž je nutno konstatovat, že předmětný byt je ve vlastnictví obce a nájemné, vzhledem k prováděné sociální politice, neodpovídá obvyklému nájemnému.

Z uvedených důvodů není dostatek srovnatelných nájmu, proto není tento způsob ocenění použit.

4. **Ocenění porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

V souladu s *Komentářem k určování obvyklé ceny* vydaným Ministerstvem financí se porovnávací cena určuje jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z nabídkových cen.

5. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Tato metodika je v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy **IVSC** (International Valuation Standards Committee) a **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations), která vydává Evropské oceňovací standardy – **EVS 2003** (Evropian Valuation Standards 2003) a s principy, které jsou základem **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).

4.1.1 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Ocenění porovnávacím způsobem

Protože v Občanském zákoníku není přímo uvedeno, že se zhodnocení má provádět pomocí obvyklé ceny, a *Komentář* není právně závazný, lze v souladu s novelou *oceňovací zákona (zákon č. 237/2020 Sb.)* a *oceňovací vyhlášky (vyhl. č. 488/2020 Sb.)* pro stanovení zhodnocení použít tržní hodnotu.

Hodnotící podmínky pro stanovení porovnávací ceny: Dispozice: 1+0

Jednotlivé místnosti: předstíh. pokoj, koupelna, záchod, spíž, právo užívat sklep. Plocha: 26,75 m².

- a) před provedenými stavebními úpravami: byt je v původním stavu
- b) po provedených stavebních úpravách:

byt po stavebních úpravách v roce 2009, spočívajících v modernizaci a výměně některých konstrukcí krátkodobé životnosti – rozvody instalací, zařizovacích předmětů, topení, povrchových úprav a otvorových výplní: byt je vytápěný přímotopným elektrickým vytápěním; v obytné místnosti je lamelová (tzv. „plovoucí“) podlaha (je opotřebovaná a je nutno ji vyměnit – viz předávací protokol), v ostatních místnostech je keramická dlažba, ve spíži původní broušené teracco; ohřev teplé vody bojlerem; v koupelně je sprechový kout, na záchodě splachovací mísa;

Stavební úpravy byly provedeny v roce 2009, 2020 – 2009 = 11. Ke dni ocenění jsou tedy 11 let staré. Technický stav je ke dni ocenění uvažovaný s ohledem na toto stáří a uvažovanou životnost upravovaných konstrukcí krátkodobé životnosti v rozmezí 15 - 30 let.

Ostatní konstrukce a vybavení bytu, které neprošly stavebními úpravami, jsou uvažovány s ohledem na jejich stáří a technický stav.

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, nebo porovnáním nabídkových cen a jejich úpravou pro umožnění relevantního srovnání. Porovnávací cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. K porovnání se provádí průzkum trhu: porovnávají se objekty prodané v průběhu uplynulého roku, provádí se konzultace s realitními kancelářemi, porovnávají se ceny nabízených obdobných nemovitostí v realitních časopisech a v inzerci a používá se nabídka nemovitostí na internetu. Výběr dostatečného množství srovnávacích „entit“ z množiny prodaných bytů v dané lokalitě a v daném čase rozlišených podle provedených stavebních úprav je časově a potažmo finančně náročný.

Znalec proto provedl porovnání nabídkových cen, jichž je výrazně větší počet a které lze lépe statisticky zpracovat a vzhledem k jejich většímu množství jsou také průkaznější.

Protože se jedná o zjišťování rozdílu nabídkových cen, není nutno uvažovat s úpravou (snížením) cen z titulu nabídkových cen.

Použití nabídkových cen odpovídá stanovení tržní hodnoty.

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha: 26,75 m²

Použité koeficienty:

Ki - Celkový technický stav

Porovnání:

Porovnávací cena bytu před provedením stavebních úprav (před rekonstrukcí)

poř.č. cena	čtvrť	ulice	celková cena [Kč]	dispozice	výměra [m ²]	Ki	jednotková [Kč m ²]
1	Nusle	U družstva Ideál	4 590 000,00	1+1	43	1,00	106 744,19
2	Smíchov	Na Březince	5 400 000,00	2+kk	45	1,00	120 000,00
3	Holešovice	Stupkova	4 888 000,00	2+kk	50	1,00	97 760,00
4	Libeň	nám. Dr. Václava Holého	4 690 000,00	2+kk	44	1,00	106 590,91

5	Smíchov	Ostrovského	5 100 000,00	2+kk	49	1,00	104 081,63
6	Michle	Podle Kačerova	4 383 000,00	2+kk	48	1,00	91 312,50
7	Vršovice	Orelská	4 450 000,00	2+kk	38	1,00	117 105,26
8	Žižkov	Roháčova	3 750 000,00	1+kk	32	1,00	117 187,50
9	Krč	Horáčkova	3 950 000,00	1+1	40	1,00	98 750,00
10	Břevnov	Nad Kajetánkou	4 270 000,00	2+kk	50	1,00	85 400,00
11	Braník	Vavřenova	2 950 000,00	1+kk	27	1,00	109 259,26
12	Nusle	Na Veselí	3 550 000,00	1+kk	38	1,00	93 421,05
13	Chodov	Michnova	3 500 000,00	1+1	37	1,00	94 594,59
Min						Kč m ²	85 400,00
Max						Kč m ²	120 000,00
Průměr						Kč m ²	103 246,68
Medián						Kč m ²	104 081,63
Geom. průměr						Kč m ²	102 720,33
výměra						m ²	26,75
použitá jednotková cena						Kč m ²	103 247,00
Výsledná cena před provedenými úpravami						Kč	2 761 857,00

Porovnávací cena bytu po provedení stavebních úprav

poř.č.	čtvrť	ulice	celková cena [Kč]	dispozice	výměra [m ²]	Ki	jednotková cena [Kč m ²]
1	Hodkovičky	Na Lysinách	2 499 999,00	1+1	23	0,95	103 260,83
2	Libeň	V zahradách	3 300 000,00	1+kk	30	1,00	110 000,00
3	Záběhlice	Topolová	3 490 000,00	1+kk	31	0,95	106 951,61
4	Chodov	Leopoldova	3 450 000,00	1+kk	31	0,94	104 612,90
5	Chodov	Brodského	3 500 000,00	1+kk	32	0,95	103 906,25
6	Krč	Lukešova	3 349 000,00	1+kk	33	1,00	101 484,85
7	Záběhlice	Bramboříková	3 450 000,00	1+1	34	1,00	101 470,59
8	Vyšehrad	Neklanova	3 550 000,00	1+1	34	0,98	102 323,53
9	Nusle	Doudlebská	3 630 000,00	1+kk	35	0,98	101 640,00
10	Michle	Elektrárenská	5 250 000,00	1+kk	42	0,89	111 250,00
11	Dejvice	Koulova	4 290 000,00	2+kk	42	1,00	102 142,86
12	Žižkov	Křivá	4 300 000,00	2+kk	43	1,00	100 000,00
13	Nusle	5. května	4 580 000,00	2+kk	44	1,00	104 090,91
14	Vršovice	Sevastopolská	4 725 000,00	1+1	45	1,00	105 000,00
Min						Kč m ²	100 000,00
Max						Kč m ²	111 250,00
Průměr						Kč m ²	104 152,45
Medián						Kč m ²	103 583,54
Geom. průměr						Kč m ²	104 105,55
Výměra						m ²	26,75
Použitá jednotková cena						Kč m ²	104 152,00
Výsledná cena po provedených st. úpravách						Kč	2 786 066,00

Rekapitulace ocenění porovnávacím způsobem a výpočet zhodnocení

Porovnávací cena bytu před provedením úprav	2 786 066,00 Kč
Porovnávací cena bytu po provedení úprav	2 761 857,00 Kč
<hr/>	
ZHODNOCENÍ ≡ rozdíl porovnávacích cen	24 209,00 Kč

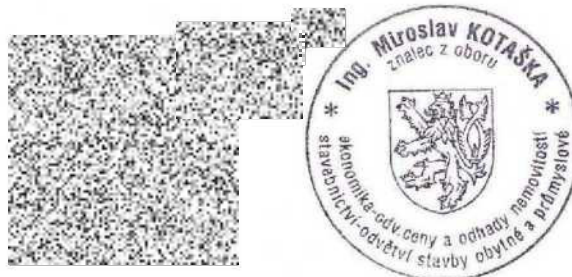
5 REKAPITULACE

Zhodnocení bytové jednotky č. 22 v 5. NP, v domě č.p. 904, na pozemku parc.č. 1100, k.ú. Vršovice, Sámova 18, Praha 10, **ve smyslu § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ)** stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav stanovené jako rozdíl mezi hodnotou bytu po provedení stavebních úprav a hodnotou bytu v původním stavu tedy před provedením stavebních úprav, k datu předání bytu tj. k 31.12.2020 odhaduji na:

24 200,00 Kč (vč. DPH)

slovy: dvacetčtyřtisícdevět korun českých

V Praze dne 12.03.2021



Ing. Miroslav KOTAŠKA
Smaragdová 443, Praha 5
telefon: 724 02 51 83

6 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4240/2021 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji příloženým dokladem.

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu ustanovení § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.



7 SEZNAM PŘÍLOH

I. Fotodokumentace

2 A4

FOTODOKUMENTACE



před úpravami a v průběhu úprav



po úpravách

Stanovisko komise majetkové a nebytových prostor - konané 28. 4. 2021, výňatek zápisu

Poř. č. 3/7

Projednáni návrhu na finanční vyrovnání za stavební úpravy bytu č. 22, na základě Smlouvy o provedení stavebních úprav v objektu č. p. 904, v k. ú. Vršovice, ulice Sámova č. o. 18, Praha 10, bývalému nájemci

*Komise **SOUHLASÍ** s vyrovnáním za provedené stavební úpravy ve výši 19.208,50 Kč.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: KOMISE SOUHLASÍ S VYROVNÁNÍM ZA PROVEDENÉ STAVEBNÍ ÚPRAVY VE VÝŠI 19.208,50 Kč