

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. 869, v Praze 10, v ulici Přípotoční, č. o. 19.

Nájemcem bytu č. 31 se stala Petra Míková na základě "Dohody o užívání bytu" ze dne 4. 11. 2002. S paní Míkovou byla uzavřena Smlouva o provedení stavebních úprav ze dne 29. 11. 2004 (dále jen „Smlouva“), která tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu. Předmětem stavebních úprav Instalace boileru a nových rozvodů vody, doplnění keramické dlažby a obkladů v koupelně a na WC, obnova elektrických rozvodů a přemístění plynové přípojky, instalace sádkartonových podhledů v předsíni a na WC, vybourání otvoru v přičce a výměna dveří

Žádost o vrácení finančních prostředků č. j. P10-194161/2020, která je přílohou č. 1 tohoto materiálu, podala paní Míková dne 30. 11. 2020

Dne 22. 2. 2021 byl výše uvedený byt předán zpět pronajímateli a byl sepsán předávací protokol, který je též přílohou č. 1 tohoto materiálu.

MČ Praha 10 nechala vypracovat znalecký posudek č. 4241/2021 o výši zhodnocení bytu č. 31 stavebními úpravami provedenými dle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 29. 11. 2004 - příloha č. 3., za jehož zhotovení zaplatila 7865,- Kč.

Vyjádření OMP, oddělení přípravy a realizace oprav a investic:

Doporučujeme zaplatit stavebníkovi částku dle znaleckého posudku č. 4241/2021 odpovídající rozpočtovým nákladům dle smlouvy po odečtení znehodnocení těchto stavebních úprav, k nimž došlo v důsledku užívání předmětného bytu, a to výši 25.200,00 Kč sníženou o polovinu ceny znaleckého posudku (3932,50 Kč) – tedy výsledně 21.267,50 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:



e-mail:



MC Praha 10

Doručeno: 30.11.2020

P10 – 194961/2020

listy: 1 přílohy: 0 sv.příloh:



np10es7a322834

2. Místo provedených stavebních úprav:

Stavební úpravy byly provedeny v:

DOMĚ:

ulice: Přípotoční

č. popisné: 869

č. orientační: 19

katastr: Vršovice

BYT:

číslo: 31

podlaží: 4

velikost v m²

velikost (kategorie)

Správce nemovitosti: AUSTIS

3. Smlouva o provedení stavebních úprav:

Č. smlouvy o provedení stavebních úprav: nečíslováno, podepsáno 29. 11. 2004

4. Zdůvodnění:

Ukončení nájemního vztahu

.....
.....
.....
.....
.....

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

Na bytu vážne ke dni 31.10.2020 dluh ve výši 6 Kč.

Dne: 30.11.2020

Razítko a podpis správce.....




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

Dne:.....


Podpis : 

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř.č. legalizace 4A/3600/2020
vlastnoručně podepsal/a


jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

adresa místa trvalého pobytu

Občanský průkaz:

druh a číslo dokladu 



V Praze 10 dne 30.11.2020 Legalizaci provedl/a
Hana Vávrová

Protokol o převzetí/předání bytu

výpověď

č.31. v domě čp.....869.....č. orient.19 v ulici ...Přípotoční.....
 místo...Vršovice.....Praha 10 uživatel
 kterému byl přidělen rozhodnutím v Praze 10
 byt je v přízemí, v podkroví, v...4...podlaží, skládá se z1...kuchyň, ...1...pokoje,1.....předsiň
chodby,komory, spíže, ...1...koupelny, ...1...WC,balkonu,1.....sklepa,
 a dále z.....šatna
 s tímto vybavením a zařízením

Prostor o výměře 53,65 m²

A. Celkový stav

Vybavení a zařízení	Popis a stav
1. Elektrické vedení (kde, jak, stav počet vypínačů, zásuvek, umístění elektroměru, ap.)	220W vedení ve zdi odpojeno elměr. na společné chodbě domu
2. Topení (druh vytápění, rozvody)	el. kotel
3. Plynovod	ANO MNOHO
4. Vodovod	ano
5. Zasklení oken (všobecný stav)	odpovídá době užívání
6. Nátěry - oken, dveří - podlah, stěn	odpovídá době užívání
7. Obklady stěn (kde, jak)	koupelna a wc KUHYNĚ, WC POKOJNĚ - DŘEVO
8. Rolety, žaluzie (stav, počet, umístění)	/
9. Ostatní (zvonky, domácí telefon a jiné : stav, druh, umístění, počet)	domovní, DT
10. Sklepy (osvětlovací tělesa zasklení oken, dělení, dveře a jiné)	ano 6

B. Specifický popis

	Vybavení a zařízení	Počet	Popis a stav		
kuchyně	kamna, radiátory,	✓			
	sporák	✓	M.V.N.		
	vaňič	✓			
	osvětlovací tělesa				
	el. zásuvka				
	el. vypínač				
	kuchyň.linka	✓			
	baterie dřezová	✓			
	podlaha		W.C.		
vodoměr SV	✓				
	Vybavení a zařízení	Počet	Popis a stav		
pokoj	kamna, radiátory,	✓	EL. ŽE/ MOTOR		
	osvětlovací tělesa				
	el. zásuvka				
	el. vypínač				
	STAV. PRÁČE	✓			
	podlaha		PARQUET		
koupelna	el. žebřík	✓			
	osvětlovací těleso				
	el. vypínač				
	el. zásuvka	✓	1000W/400V 2 EV		
	baterie umyvadlová	✓			
	umyvadlo	✓			
	ohřívač vody	✓	BOLLER		
	vana	✓			
	baterie vanová	✓			
podlaha		DLAŽBA			
WC	kamna, radiátory	✓			
	klozetové zařízení	✓			
	wc čerpadlo	✓			
	osvětlovací těleso				
	vodoměr SV	✓			
	podlaha		DLAŽBA		
	podlahy (kde, jaké)				
	předsiň		W.C.		
	spíž		✓		
	komora				
	zasílací adresa pro vyúčtování				
	Předáno klíčů	dům	byt	ostatní	celkem
		8X	1+1	8X 100W, 2X 100W	10

Povinnost platit úhradu za používání bytu včetně služeb začíná dne:

dle smlouvy

Před podepsáním tohoto protokolu byl uživatel upozorněn na svou povinnost udržovat pronajatý byt se vším 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 pronajmatelem nebo na základě písemné výpovědi z nájmu bytu ze strany nájemce nebo pronajmatele, dle občanského zákoníku, v platném znění.

V Praze dne 22.2.2021

.....
Uživatel bytu



Informace pro vyúčtování

vodoměr SV	číslo	134 05 605	stav	143,5	100 ³
vodoměr SV	číslo		stav		
vodoměr TUV	číslo		stav		
vodoměr TUV	číslo		stav		
měřiče tepla	číslo		stav	místost	
měřiče tepla	číslo		stav	místost	
měřiče tepla	číslo		stav	místost	
měřiče tepla	číslo		stav	místost	
měřiče tepla	číslo		stav	místost	
měřiče tepla	číslo		stav	místost	

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

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

Další změny:

D. Stav bytu při odevzdání :

Uživatel odevzdal byt a jeho vybavení a zařízení ve stavu odpovídajícím stavu při převzetí (oddíl A) a změnám 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 : 28.02.2021

Za užívání bytu včetně služeb bude placeno do : 28.02.2021


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: 22.2.2021

Uživatel bytu 

 AUSTIS provoz Vršovic 101 00 101 00 101 00 101 00 s.r.o. Správa domu tel: 22573974 2

Nová adresa nájemníka : **tel:**





Smlouva o provedení stavebních úprav

Městská část Praha 10
se sídlem Vršovická 68, Praha 10
IČ: 00063941

k smluvnímu jednání je oprávněn
Ing. Antonín Weinert, CSc, zástupce starosty
(dále jen městská část Praha 10) na straně jedné

a




uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o provedení stavebních úprav

I.

Základní ustanovení

1. Městská část Praha 10 má svěřen statutem hl. m. Prahy byt. dům č.p. 869, v Praze 10, ulice Přípotoční č.o. 19, postavený na stavební parcele č. 2167, v kat. území Vršovice.
2. Městská část Praha 10 dodatečně souhlasí s tím, aby , jako stavebník, provedla na vlastní náklady stavební úpravy uvedené v čl. II. odst. 1. a 3. této smlouvy za podmínek v této smlouvě stanovených.

II.

Rozsah provedených stavebních úprav

1. Stavebník provedl na vlastní náklady stavební úpravy spočívající v nových rozvodech vody do koupelny pro osazení boileru a do kuchyně ke kuchyňské lince, v doplnění keramické dlažby a obkladu v koupelně a na WC, v provedení části elektrických rozvodů a v přemístění plynové přípojky z chodby do kuchyně. Stavební úpravy byly provedeny v bytě č. 31, vel. 1+1, II. kat., ve 4. NP, v byt. domě č.p. 869, ul. Přípotoční č.o. 19, Praha 10, kat. území Vršovice, podle schválené výkresové dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem ve výši 23 000 Kč (slovy : dvacetitřítisíce korun českých). Stavebník provedl 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.

2. Stavebník provedl 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 vody, plynu a elektro.
3. Stavebník je povinen před podpisem této smlouvy předložit odboru obecního majetku Úřadu městské části Praha 10, 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.

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. Náklady spojené s výše uvedenými stavebními úpravami nahradí městská část Praha 10 stavebníkovi do pěti let po skončení nájmu předmětného bytu. V případě, že stavebník vyklidí předmětný byt až po skončení nájmu, počítá se tato pětiletá lhůta až od data fyzického vyklizení bytu stavebníkem a protokolárního předání předmětného bytu městské části Praha 10. Náhradu nákladů městská část Praha 10 poskytne pouze na základě písemné žádosti stavebníka, doručené městské části Praha 10 do šesti měsíců ode dne skončení nájmu a vyklizení předmětného bytu.
2. Při určování výše nákladů, spojených s výše uvedenými stavebními úpravami, bude městská část Praha 10 vycházet výlučně z faktur a daňových dokladů, předložených stavebníkem a to pouze ze skutečně vynaložených a včas doložených nákladů, nejvýše však do výše nákladů schválených městskou částí Praha 10 dle čl. II.
3. Náklady spojené s výše uvedenými stavebními úpravami budou stavebníkovi nahrazeny v hodnotě snížené o znehodnocení stavebních úprav, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětného bytu, a to v období od dokončení stavebních úprav do doby skončení nájmu. Pokud stavebník nevyklidí fyzicky předmětný byt do data skončení nájmu, bude odečet znehodnocení stavebních úprav počítán za celé období užívání předmětného bytu až do dne, kdy stavebník fyzicky předmětný byt vyklidí a protokolárně předá městské části Praha 10.

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, eventuelně s provedením, 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.

V.

Zvláštní ujednání

1. Provedením stavebních úprav nedojde ke změně vlastnictví byt. domu (ani jeho části) č.p. 869, ul. Přípotoční, č.o. 19, Praha 10, kat. území Vršovice.

2. Po skončení nájmu je stavebník povinen odevzdat městské části Praha 10 předmět nájmu včetně provedených stavebních úprav ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.

VI. Další ujednání

1. Tato smlouva opravňuje stavebníka k podání žádosti o vydání stavebního povolení na odbor stavební Úřadu městské části Praha 10, a to ve lhůtě do jednoho roku ode dne platnosti této smlouvy.
2. Stavebník se zavazuje dokončit předmětné stavební úpravy a předložit m. č. Praha 10 pravomocné kolaudační rozhodnutí 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. 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 stavebníků na třetí osobu je možný jen s písemným souhlasem městské části Praha 10.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Součástí tří stejnopisů této smlouvy je příloha č. 1 (příslušná projektová dokumentace) 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 v šesti stejnopisech s platností originálu. Po jejím podpisu obdrží stavebník jedno vyhotovení smlouvy, včetně přílohy č. 1. Městská část Praha 10 si ponechá pět 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
23. XI. 2004

V Praze dne 29. 11. 2004



městská část Praha 10



stavebník

TECHNICKÁ ZADÁNÍ

1. ROZVOD VODOVODNÍCH TRUBEK VE ZDI A
OSAZENÍ BOSLERU V KOUPELNĚ.

TRUBKY JSOU VEDENY OD VODOMĚRU DO BOSLERU
Z BOSLERU (TEPLA) DO VANY A UMYVADLA (STUĐENA)
SE VEDENA OD VODOMĚRU DO VANY, UMYVADLA A WC.
PŘES WC SE VEDENA PŘES CHODBU DO KUCHYNĚ.
(VŠEŠKÉY MATERIÁL SE KOUPEMÝ NA VLASTNÍ
VÝKLADY JIMO VANY A ZA CHODOVÉ MÍSTY.)

2. DOPLNĚNÍ OBKLADŮ V KOUPELNĚ.

VÝMĚNA DLAŽBY V KOUPELNĚ A WC.

3. ELEKTRO

VÝMĚNA ZAŘÍZENÍ A VYPÍNAČŮ, ZAŘÍZENÍ
BOSLERU, SPORÁKOVÉ OCHRANY, ZAŘÍZENÍ ZAŘÍZENÍ
PŘÍMOTOPNÍ, NATAŽENÍ KABELŮ OD JISTIČŮ DO
UCHYTNĚ, OBÝVACÍHO POKOJE A KOUPELNY.

4. PLYN

DEMISTĚNÍ PLYNOVÉ PŘÍPOJIKY Z CHODBY DO
UCHYTNĚ.

Okresní živnostenský úřad
K u t n á H o r a

č.j.: OŽÚ 2901/92
Vyřizuje: Adamusová
V Kutné Hoře dne: 16.11.1992

Živnostenský list

Okresní živnostenský úřad v Kutné Hoře příslušný podle § 2 zákona č. 570/1991 Sb., o živnostenských úřadech, na základě ohlášení ze dne: 10.11.1992 vydává podle § 47 odst. 1 a 2 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání a podle § 46 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení, živnostenský list fyzické osobě:

Jméno, příjmení: [redacted]
Rodné číslo : [redacted]
Trvalé bydliště: [redacted]

Obchodní jméno : [redacted]
IČO : [redacted]

Předmět podnikání: [redacted]

Místo podnikání : [redacted]

Živnostenský list se vydává na dobu: neurčitou.
Vznik oprávnění provozovat živnost : 10.11.1992

P o u č e n í o o d v o l á n í

Proti tomuto rozhodnutí je možno se odvolat ve lhůtě do 15 dnů ode dne oznámení (doručení) rozhodnutí k živnostenskému úřadu ČR, podáním u Okresního živnostenského úřadu v Kutné Hoře.



[redacted]
Ing. Radim K o t l á ř
ved. okresního živnostenského úřadu

- Na vědomí: - Živnostenský úřad ČR
- správce daně: FÚ Uhlířské Janovice
- orgán státní statistiky
- příslušná obec (při zřízení provozovny) ---
- orgán provádějící sociální zabezpečení
- Hospodářská komora ČR ---
- Živnostenské společenstvo ---

MATERIÁL

KOUPELNA : BOSLER	3280,-
BATERIE - VANOVA'	1150,-
- / - - UNYVADLOVA'	809,-
SPRCHA	500,-
UNYVADLO	800,-
TRUBKY	1500,-
KAI'NKA + SPOSOVACI'	1000,-
MATERIÁL	
PŘI TRUBKY + VENTILY	650,-
HADIČKY	200,-
ODPADY	730,-
DLAŽBA	750,-
OBKLADEY	3750,-
LISTY	450,-
MALTA	800,-
LEPIDLO	600,-
SPAŘOVACÍ HMOTA	320,-
SPORAČKOVÁ OCHRANA	360,-
	<u>17159,-</u>

DLAŽBA M² ~~288~~ 250 Kč.
 OBKLAD M² 288 Kč.

MATERIÁL ELEKTŘINA

8x ZASUVKY - 95 Kč. ks	760,-
5x VYPÍNAČE - 52 Kč, ks	260,-
KABELY 65 m	780,-
JISTIČE	2100,-
2x PŘI'INOTOPY 1KS - 990 Kč.	1980,-
	<u>5880,-</u>

CELKEM
 17159,-
 5880,-
23039,-





Dodatek č. 1 ke smlouvě č. 2004/OOM/1527
o provedení stavebních úprav ze dne 29.11. 2004, uzavřené mezi níže
uvedenými smluvními stranami :

Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 68, Praha 10

IČO: 00063941

k smluvnímu jednání je oprávněn

Ing. Antonín Weinert, CSc., zástupce starosty

(dále jen městská část Praha 10) na straně jedné

a



Smluvní strany se dohodly na následujícím doplnění a změnách
shora uvedené smlouvy ze dne 29.11.2004 :

I.

V článku II. Podmínky pro provedení stavebních prací se bod 1. rozšiřuje o následující znění :

„.....Stavební úpravy se rozšiřují o provedení těchto úprav : bude proveden podhled ze sádkkartonu v předsíni a na WC, bude vybourán otvor v příčce mezi pokojem a kuchyní rozměru 800 x 600 mm a vyměněny dveře z předsíne do kuchyně za shrnovací. Celkové rozpočtové náklady se zvyšují na 35 000 Kč (slovy : třicetpět tisíc korun českých).“

II.

- a) Tento dodatek č. 1 je vyhotoven v šesti stejnopisech s platností originálu. Po jeho podpisu obdrží stavebník jedno vyhotovení a městská část Praha 10 si ponechá pět vyhotovení.
- b) Ostatní ustanovení Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 19.11.2004 zůstávají nezměněny.
- c) Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- d) Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek č. 1 přečetly, souhlasí s jeho obsahem a na důkaz svého souhlasu jej podepisují.

V Praze dne -2. IX. 2005



městská část Praha 10



V Praze dne 29. 1. 05



stavebník

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	4241/2021
Znalec:	Ing. Miroslav Kolaška Smaragdová 443 Praha 5 - Slivencec
Obor/odvětví/specializace:	obor ekonomika /odvětví ceny a odhady nemovitosti
Zadavatel:	Městská část Praha 10 UMČ – odbor majetkoprávní Vršovická 68 Praha 10 IČ 00063941
Číslo jednací:	objednávka č. OMP/ 1515/2020
Předmět:	bytová jednotka č. 31, v domě č.p. 869, na pozemku pare.č. 2167, k.ú. Vršovice, Přípotoční 19, Praha 10
Datum vypracování:	19.03.2021
Počet stran:	12
Počet příloh:	0
Počet vyhotovení:	2
Číslo vyhotovení:	1

OBSAH POSUDKU

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1	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	3
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.....	8
5	REKAPITULACE	11
6	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	12
7	PŘÍLOHY.....	12

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Jaká je výše zhodnocení předmětu posudku (**bytová jednotka č. 31, v domě č.p. 869, na pozemku parc.č. 2167, k.ú. Vršovice, Přípotoční 19, Praha 10**) stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 29. 11. 2004 **a to k** datu předání bytu, tj. k 28. 02. 2021.

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 22.02.2021.

2.2 Informace o nemovitosti

Výpis z katastru nemovitosti

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2167
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m ²]:	624
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Vršovice [490237]; č. p. 869; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2167
Stavební objekt:	č. p. 869
Ulice:	Na louži, Přípotoční
Adresní místa:	Na louži 869/4, Přípotoční 869/19

2.3 Vlastnické údaje

Vlastnické právo

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

Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce

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

2.4 Dokumentace

Původní výkresová dokumentace **z roku 1932** - výkres půdorysu části podlaží předmětného bytu **s** naznačenými stavebními úpravami (osazení bojleru)

2.5 Jiné

- Údaje a informace sdělené zadavatelem,
- Smlouva o provedení stavebních úprav **ze dne 29.11.2004** uzavřená mezi: Městská část Praha 10, se sídlem Vršovická 68, Praha 10, IČ: 00063941 (dále jen městská část Praha 10) na straně jedné a [redacted] (dále jen stavebník) na straně druhé
- Dodatek č. 1 ke smlouvě č. 2004/OOM11527 o provedení stavebních úprav ze dne 29.11. 2004 uzavřený dne 02.09.2005.
- Cenový rozpočet
- Výpověď z nájmu bytu daná nájemcem ze dne 30.11.2020. Podle této výpovědi končí nájemní dne 28.02.2021.
- Protokol o převzetí bytu ze dne 22.02.2021.

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

3 NÁLEZ

3.1 Popis

Jedná se o byt v bytovém domě řadové městské zástavby bytových domů, přibližně 84 léta starý, půdorysu ve tvaru L (rohový dům), se sedlovou střechou. Dům má jedno podzemní a pět nadzemních podlaží a podkrovní. Předmětný byt s dispozicí 1+1 o celkové ploše 53,65 m², je situován v 4.NP. Dispozice: předsiň, kuchyně, pokoj, koupelna, WC, sklep

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:	vlýsky, keramická dlažba
Okna:	plastová s izolačním dvojsklem,
Dveře:	dřevěné hladké, plně a prosklené
Vytápění:	el. přímotopy
Rozvod vody:	studené a teplé
Sanitární zařízení:	WC splachovací, vana, umyvadlo
Kanalizace:	odkanalizování všech odběrných míst
Zdroj teplé vody:	bojler
Kuchyňské vybavení:	kuchyňská linka, dřež, sporák plynový

3.2 Ostatní zjištění

Podle Smlouvy o provedení stavebních úprav čl. II Podmínky pro provedení stavebních úprav odst. 1. se jednalo o provedení těchto prací:

Stavebník provedl na vlastní náklady stavební úpravy spočívající v nových rozvodech vody do koupelny pro osazení boileru a do kuchyně ke kuchyňské lince, v doplnění keramické dlažby a obkladu v koupelně a na WC, v provedení části elektrických rozvodů a v přemístění plynové přípojky z chodby do kuchyně. Stavební úpravy byly provedeny v bytě č. 31, vel. 1+1, II. kat., ve 4. NP, v byt. domě č.p. 869, ul. Připotoční č.o. 19, Praha 10, kat. území Vršovice, podle schválené výkresové dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem ve výši 23 000 Kč (slovy: dvacetřítisíce korun českých). Stavebník provedl předmětné stavební úpravy pouze v rozsahu, dohodnutém v této smlouvě.

III. Úhrada nákladů předmětných stavebních úprav

3. Náklady spojené s výše uvedenými stavebními úpravami budou stavebníkovi nahrazeny v hodnotě snížené o znehodnocení stavebních úprav, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětného bytu, a to v období od dokončení stavebních úprav do doby skončení nájmu. Pokud stavebník nevyklidí fyzicky předmětný byt do data skončení nájmu, bude odečet znehodnocení stavebních úprav počítán za celé období užívání předmětného bytu až do dne, kdy stavebník fyzicky předmětný byt vyklidí a protokolárně předá městské části Praha 10.

Skončení nájmu bylo ke dni 28.02.2021.

4 POSUDEK

4.1 OCENĚNÍ

Znalec má určit výši zhodnocení bytové jednotky č. 31, v domě č.p. 869, na pozemku parc.č. 2167, k.ú. Vršovice, Přípotoční 19, Praha 10 stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 29. 11. 2004 a dodatku č. 1 k této smlouvě ze dne 02. 09. 2005 a to k ukončení nájmu, tj. k 28. 02. 2021, snížené o znehodnocení stavebních úprav užíváním předmětné bytové jednotky.

Dohodnuté práce a jejich ceny

Podle smlouvy stavební úpravy bytu spočívaly v:

Osazení boileru, nové rozvody vody v koupelně, na WC a v kuchyni, doplnění keramické dlažby a obkladu v koupelně a na WC, provedení části elektrických rozvodů, přemístění plynové přípojky z chodby do kuchyně.

Podle dodatku ke smlouvě byly ještě provedeny sádrokartonové podhledy, vybourán otvor 800×600 mm v příčce mezi pokojem a kuchyní a vyměněny jedny dveře za šrnovací.

Celkové rozpočtové náklady byly dohodnuty ve výši 35.000,00 Kč.

Určení uznaných nákladů spojených se stavebními úpravami snížených o opotřebení:

Ve smlouvě byl uveden rozpočet resp. výkaz osazených materiálů týkajících se především koupelny, WC a kuchyně a výše nákladů spojených s jejich pořízením. V dodatku ke smlouvě byly stavební úpravy doplněny o provedení sádrokartonových podhledů, výměně jedné dveří a vybourání jednoho otvoru v příčce.

V tomto posudku jsou posouzeny náklady na dodávku materiálu a provedené práce v rozsahu uvedeného výkazu a dodatku ke smlouvě.

popis	mj	počet	jedn. cena	cena	příznak
materiál koupelna					
bojler	ks	1	3 290,00	3 290,00	23
baterie vanová	ks	1	1 150,00	1 150,00	23
baterie umyvadlová	ks	1	809,00	809,00	23
sprcha	ks	1	500,00	500,00	23
umyvadlo	ks	1	800,00	800,00	23
trubky	kpl	1	1 500,00	1 500,00	18
kolínka a spojovací materiál	kpl	1	1 000,00	1 000,00	18
příruby a ventily	kpl	1	650,00	650,00	18
hadičky	kpl	1	200,00	200,00	18
odpady	kpl	1	730,00	730,00	19
dlažba	m2	3	250,00	750,00	9
obklady	m2	11,29	288,00	3 250,00	9
lišty	kpl	1	450,00	450,00	9
malta	kpl	1	800,00	800,00	9
lepidlo	kpl	1	600,00	600,00	9
spárovací hmota	kpl	1	320,00	320,00	9
sporáková ochrana	ks	1	360,00	360,00	16
celkem				17 159,00	

materiál elektřina					
zásuvka	ks	8	95,00	760,00	16
vypínač	ks	5	52,00	260,00	16
kabely	m	65	12,00	780,00	16
jističe	kpl	1	2 100,00	2 100,00	16
přímotop	ks	2	990,00	1 980,00	16
celkem				5 880,00	
sádkartonové podhledy				11 961,00	7
CELKEM				35 000,00	

Uvedené ceny materiálů a kompletních dodávek (SDK) odpovídají cenám obvyklým.

Znehodnocení stavebních úprav, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětného bytu, se z hlediska ocenění považuje za opotřebení.

Opotřebení je určeno podle metodiky oceňovací vyhlášky MF ČR č. 488/2013 Sb. v platném znění, kde je v příloze č. 21 *Opotřebení staveb* uvedena životnost jednotlivých konstrukcí pro výpočet opotřebení.

Životnost a potažmo opotřebení je pro různé konstrukce různé. Provedené stavební práce podle předložených dokladů odpovídají zařazení do skupin (**v tabulce ve sloupci příznak**), jak jsou uvedeny ve výše uvedené vyhlášce. Výpočet opotřebení je proto proveden samostatně podle jednotlivých konstrukcí resp. skupin prací, které byly provedeny. **V předpokládané životnosti je zohledněn jejich stav při předání.**

<i>č. pol.</i>	<i>konstrukce a vybavení</i>	<i>předpokládaná životnost</i>
dle vyhl.		
7	úpravy vnitřních povrchů	80
9	vnitřní obklady keramické	50
16	elektroinstalace	50
18	vnitřní vodovod	50
19	vnitřní kanalizace	60
23	vnitřní hygienická zařízení včetně WC	60

datum (rok) provedení stavebních úprav	2004
datum (rok) ukončení nájmu	2021
stáří	2021 - 2004
	17 let

konstrukce podle dodatku č. 1 (SDK podhledy, dveře) byly provedeny v roce 2005. Pro tyto konstrukce uvažujeme stáří 16 let.

$$\text{opotřebení} = \frac{\text{stáří}}{\text{životnost}} \times 100 [\%]$$

Výpočet opotřebení

průznak	konstrukce a vybavení	stáří životnost		opotr. částí [%]	cena [Kč]	opotřebení [Kč]	cena po opotřebení [Kč]
		[rok]	[rok]				
7	úpravy vnitřních povrchů	16	80	20,00 %	11 961,00	2 392,20	9 568,80
9	obklady keramické	17	50	34,00 %	6 170,00	2 097,80	4 072,20
16	elektroinstalace	17	50	34,00 %	6 240,00	2 121,60	4 118,40
18	vnitřní vodovod	17	50	34,00 %	3 350,00	1 139,00	2 211,00
19	vnitřní kanalizace	17	60	28,33 %	730,00	206,83	523,17
23	vnitřní hygienická zařízení včetně WC	17	60	28,33 %	6 549,00	1 855,55	4 693,45
					35 000,00	9 812,98	25 187,02

Rozpočtový náklad stavebních úprav dle smlouvy byl dohodnut ve výši 35 000,00 Kč.

Celková výše náhrady **podle smlouvy** může činit max. 35 000,00 Kč (před odpočtem opotřebení).

Uznaná výše nákladů před opotřebením **je** 35 000,00 Kč.

Celková výše náhrady po odpočtu opotřebení činí po zaokrouhlení 25 200,00 Kč.

5 REKAPITULACE

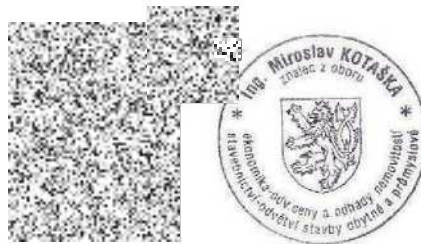
Zhodnocení bytové jednotky č. 31 domě č.p. 869, na pozemku parc.č. 2167, k.ú. Vršovice, Přípotoční 19, **Praha 10**, stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 29.11.2004 a dodatku č. 1 ze dne 02.09.2005 **a to k** datu předání bytu, tj. k 28. 02. 2021 stanovené podle rozpočtu činí:

25 200,00 Kč (vč. DPH)

slovy: dvacetpětisícdvěstě korun českých

V Praze dne 19.03.2021

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. 4241/2021 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým 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 PŘÍLOHY

Posudek neobsahuje přílohy

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

Poř. č. 3/4

Projednáni návrhu na finanční vyrovnání za stavební úpravy bytu č. 31, na základě Smlouvy o provedení stavebních úprav v objektu č. p. 869, v k. ú. Vršovice, ulice Přípotoční č. o. 19, Praha 10, bývalému nájemci

*Komise **SOUHLASÍ** s vyrovnáním za provedené stavební úpravy ve výši 21 267,50 Kč.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: KOMISE SOUHLASÍ S VYROVNÁNÍM ZA PROVEDENÉ STAVEBNÍ ÚPRAVY VE VÝŠI 21 267,50 Kč