

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. 1814, v Praze 10 v ulici Limuzské, č. o. 17, k.ú. Strašnice.

S J. byla uzavřena Smlouva o provedení stavebních úprav ze dne 29. 10. 2004 (dále jen „Smlouva“), která tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu. Předmětem stavebních úprav byla výměna a oprava podlahových krytin, výměna obkladů na WC, v koupelně a kuchyni, nové rozvody vody a kanalizace, opravy omítek, výměny oken a vstupních dveří, dveří do koupelny, oprava a nátěry ostatních dveří, nová kuch. linka, nová elektroinstalace.

Žádost o vrácení finančních prostředků č. j. P10-166857/2020, která je přílohou č. 2 tohoto materiálu, podala dne 18. 11. 2020.

Dne 22. 2. 2021 byl výše uvedený byt předán zpět pronajímateli a byl sepsán předávací protokol, který je přílohou č. 3 tohoto materiálu.

MČ Praha 10 nechala vypracovat znalecký posudek č. 4239/2021 o výši zhodnocení bytu stavebními úpravami provedenými dle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 29. 10. 2004 - příloha č. 4., za jehož zhotovení zaplatila 8 470,00 Kč.

Vyjádření OMP, oddělení přípravy a realizace oprav a investic:

Doporučujeme zaplatit stavebníkovi částku dle znaleckého posudku č. 4239/2021, odpovídající rozpočtovým nákladům dle smlouvy po odečtení znehodnocení těchto stavebních úprav, k nimž došlo v důsledku užívání předmětného bytu, a to ve výši 31 600,00 Kč, sníženou o polovinu ceny znaleckého posudku (4 235,00) - tedy **výsledně 27 365,00 Kč**

Stanovisko komise KMN ze dne 28. 4. 2021:

souhlasí s finančním vyrovnáním na základě znaleckého posudku č. 4239/2021, odpovídajícím rozpočtovým nákladům dle smlouvy po odečtení znehodnocení těchto stavebních úprav, k nimž došlo v důsledku užívání předmětného bytu, a poloviny ceny znaleckého posudku, a to **ve výsledné výši 27 365,00 Kč**.



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



(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. 1814, v Praze 10, ulice Limuzská č.o.17, postaveného na stavební parcele č. 2551/20, v kat. území Strašnice (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. [redacted] velikosti 3 pokojů a 1 kuchyně s příslušenstvím, I. kat., ve [redacted] v byt. domě č.p. 1814, ul. Limuzská č.o. 17, Praha 10, kat. území Strašnice, 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 I.kategorie. Příčky příslušenství bytu budou demontovány a

nahrazeny novými z tvárnice Ytong na stávajícím místě, mimo příčky koupelny, která bude posunuta směrem do pokoje. Zařizovací předměty v soc.zázemí budou nahrazeny novými. Bude provedena nová elektroinstalace v místě stavebních úprav a revize stávajícího rozvodu. V ložnici a předsíni bude nová podlaha plovoucí. V kuchyni, koupelně, WC a komoře je nášlapná vrstva podlah z keramických dlaždic. V pokojích bude vlysová podlaha přebroušena a doplněna. Skladby podlahových konstrukcí vyhoví ČSN-EN-ISO 717-2. V kuchyni, koupelně a na WC budou vyměněny rozvody vody a kanalizace, vč.vodovodních baterií, napojením na stávající stoupačky. Dále budou provedeny opravy omítek a nové keramické obklady v koupelně, na WC a za kuch.linkou. Okna budou nová z plastu, stávající budou vybourány. Dveře budou opraveny a opatřeny novým nátěrem. Do koupelny budou osazeny nové dveře, vstupní dveře budou vyměněny za protipožární. V kuchyni bude instalována kuchyňská linka. Rozvod plynu v bytě bude zaslepen u stoupačky v bytovém jádře. Na rozvody elektroinstalace, vody a kanalizace budou zpracovány revizní zprávy. Po provedení stavebních úprav bude celý byt vymalován a uklizen. Veškerá stavební suť a staré zařizovací předměty budou likvidovány na řízené skládce. Stavební úpravy budou provedeny v bytě č. 1814, velikosti 3+1, Lkat., ve v byt.domě č.p.1814, v ulici Limuzská č.o. 17, Praha 10, k.ú. Strašnice, podle schválené výkresové (projektové) dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem (dále jen rozpočtovým nákladem) ve výši 160 600 Kč (slovy : jednošedesátšestset korun českých). Po provedení stavebních úprav nedojde ke změně kategorie bytu. Dispozice bytu bude částečně změněna, koupelna bude rozšířena do prostoru pokoje, který bude plošně menší. 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 obecního majetku Úřadu městské části Praha 10, nejpozději však ve lhůtě do 7 dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost dozvěděl.

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.19-2000733369/0800, VS 2210, KS 0308, smluvní pokutu ve výši 100 % částky, přesahující 20 % limit stanovený v tomto čl. II. odst. 1. této smlouvy.

Stavebník se zavazuje provést v návaznosti na stavební úpravy uvedené v čl. II., odst. 1. této smlouvy i veškeré další úpravy vyvolané touto stavbou, tj. napojení na stávající rozvody studené a teplé vody, kanalizace, plynu a elektro.

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 suti a odpadu stávající nádoby na domovní odpad v domě.
5. Stavebník je povinen předložit odboru obecního majetku 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.

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 ve lhůtě 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 (viz. čl. II. odst. 5. této smlouvy), nejvýše však do výše nákladů dohodnutých s městskou částí Praha 10 dle čl. II. této smlouvy, včetně jejich řádně a včas doloženého překročení v rámci dohodnuté 20 % tolerance pro navýšení.
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 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 domu ani jeho částí.
2. Po skončení nájmu je stavebník povinen odevzdat městské části Praha 10 předmět nájmu včetně provedených stavebních úprav ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.
3. Stavebník bude respektovat při výměně oken Rozhodnutí Odboru památkové péče Magistrátu hl.m. Prahy ze dne 17.9.2004, č.j. MHMP 111256/04/Cír.
4. 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.

VI. Další ujednání a sankce

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 3 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 stanovené ve stavebním povolením. 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, realit a evidence majetku odboru obecního majetku 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 nevznesou při místním šetření žádné námítky.

4. V případě, že stavebník nesplní některou z povinností, stanovených v čl. VI. odst. 2 této smlouvy, zavazuje se stavebník zaplatit městské části Praha 10 smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíční platby za blokáci 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. VI. 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 povinností 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 povinností 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. VI. 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 zaslané 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.

VII.

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 29. X. 2004

V Praze dne 29. 10. 2004



městská část Praha 10



stavebník





**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 (naší) žádosti uvádím(e) následující údaje a zdůvodnění:

1. Žadatel(é):

Příjmení a jméno:

Bydliště + PSČ:

e-mail :



2. Místo provedených stavebních úprav:

Stavební úpravy byly provedeny v:

DOMĚ:

ulice: LIMUZSKÁ

č. popisné: 17

č. orientační: 1314

katastr:

BYT:

číslo: 

podlaží:

velikost v m²

velikost (kategorie)

Správce nemovitosti: CENTRA

3. Smlouva o provedení stavebních úprav:

Č. smlouvy o provedení stavebních úprav:

4. Zdůvodnění:

STĚHOVÁNÍ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Na bytu vázne ke dni 18.11.2020 dluh ve výši 0 Kč.

Dne: 18.11.2020 Razítko a podpis správce.....

středisk. velikost 465
10 (3)
tel.: 27 219 396


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

Dne: 18.11.2020

Podpis



Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř.č. legalizace 3A/2119/2020
vlastnoručně podepsal/a
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
Praha 10, Strašnice, Limuzská 1814/17
adresa místa trvalého pobytu:
Občanský průkaz
druh a číslo dokladu

2 V Praze 10 dne 18. 11.2020 Legalizaci provedl/a
Daniela Vacková



Protokol o převzetí/předání bytu

Jana Ledererová

jednotka č. ...... v domě čp. 1814, č. orient. 17. v ulici Limuzská, ...
 místo Praha 10, Strašnice, uživatel ... ...
 která byla schválena rozhodnutím v Praze 10 ze dne 20/04/2005
 byt je v 1. podlaží, skládá se z ... 1. kuchyně, 3. pokoje, 1. předsině 1.
 ... 0. chodby, 0. komory, 1. spíže, 1. koupelny ... 1. WC, balkon, 1. sklepa,
 i díle z žitna
 s tímto vybavením a zařízením

Prostor o výměře

78m² - 3+1

A. Celkový stav

Vybavení a zařízení	Popis a stav
1. Elektrické vedení (kde, jak, stav, počet vypínačů, záruvek, umístění elektroměru, ap.)	230V vedení ve zdi - původní elektroměr na společné chodbě domu
2. Topení (druh vytápění, rozvody)	ústřední dálkové - 4x článkový radiátor a 1x registr WC - koupelna
3. Plynovod	ANO původní
4. Vodovod	rozvody v bytě - nové
5. Zasklení oken (všeobecný stav)	plastová
6. Nátěry - oken, dveří - podlah, stěn	okna plastová 2x
7. Obklady stěn (kde, jak)	Koupelna výška 2m WC do 1,5m
8. Rolety, žaluzie (stav, počet, umístění)	NE
9. Ostatní (zvonky, domácí telefon a jiné : stav, druh, umístění, počet)	domácí telefon, domovní zvonček
10. Sklepy (osvětlovací tělesa, zasklení oken, dělení, dveře a jiné)	ANO 2,5 m ²

B. Specifický popis

Vybavení a zařízení		Počet	Popis a stav			
k u c h y ň	kamna, radiátory,	1	člámkové			
		0				
	vaňič	0				
	osvětlovací tělesa	0				
	el. vypínač	1				
	el. zásuvky	6				
	kuchyň.linka	0				
	baterie dřezová	0				
podlaha	1					
Vybavení a zařízení		Počet	Popis a stav			
p o k o j e	kamna, radiátory,	3	člámkové			
	okna	3	plastová			
	osvětlovací tělesa	0				
	el. zásuvky	12				
	el. vypínač	3				
	STA	1				
	podlaha	3	vlísková opravená			
k o u p e l n a	vodoměr SV + TV	0				
	osvětlovací těleso	1				
	el. zásavka	1				
	el. vypínač	1				
	baterie umyvadlová	1				
	radiátor	1	gepistr			
	umyvadlo	1				
	sprchový kout	1				
	baterie vanová	1				
	podlaha	1	dlažba			
W C	radiátor	0				
	klozetové zařízení	1				
	osvětlovací těleso	1				
	vodoměr SV + TV	2				
	el. vypínač	0				
	podlaha	1	dlažba			
p ř e d s i ň	el. zásavka	3				
	el. vypínač	3				
	osvětlovací těleso	1				
	podlaha	1				
	vestavěná skříň	0				
	radiátor	0				
o s t a t n í	sklad	---				
	osvětlovací těleso	0				
	vypínač	0				
	podlaha	0				
zasílací adresa pro vyúčtování						
Předáno klíčů		dům	byt	schránka	ostatní	celkem
		2	3	7		

Povinnost platit úhradu za používání bytu včetně služeb začíná dne:

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 a 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



správa domu

CENTRA s.s.
středisko správy nemovitostí 466
Vršovická 68
101 38 Praha 10
tel.: 274 774 573, 724 219 300

Informace pro vyúčtování

vodoměr SV	číslo	67856332	stav	A	
vodoměr SV	číslo		stav		
vodoměr TUV	číslo	62923705	stav		
vodoměr TUV	číslo		stav		
měřiče tepla	číslo	6817	stav	B	místost
měřiče tepla	číslo	6818	stav	C	místost
měřiče tepla	číslo	6815	stav	C	místost
měřiče tepla	číslo	6816	stav	D	místost
měřiče tepla	číslo		stav		místost
měřiče tepla	číslo		stav		místost
měřiče tepla	číslo		stav		místost

C. Změny stavu vybavení a zařízení 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	
Opotřebení obvyklé v čase	ANO	NE	

Další změny:

úprava o celkové zařízení za obložkové,
ale zařazené chybí v FS avšak

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: *ZATEČNĚNÍ STĚN, SKŘÍŇ, KUCHY BÍLÁ OBLOČKA - ZAKRYTÍ, PŮVĚ, CENÍ, DLAZBA, POKLADKOVÁ, SMLOUVA O STALOBĚŽNĚ REALIZAČNÍ ÚPRAVY 2005*

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: *50 000* 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: **22.2.2021**

Za užívání bytu včetně služeb bude placeno od: **22.2.2021**

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

CENTRA s.s.
středisko správy nemovitostí
Vršovická 68
101 38, Praha 10
tel. 274 33 33
správa domu

Nová adresa nájemníka :

* Nesouhlasíme s částkou 50.000,- Po dohodě s úřadem nám bylo sděleno, že můžeme odvolat i dveře. Co kůstava, je "dar" úřadu a nové nájemníky. Na jméno si nepamatují. Vše dokumentováno viz. fotky co udělal pán. z úřadu P-10. Zůstávají vhodné dveře bezpečnostní + záruka v democh.

PROTOKOL
z místního šetření
dne 12. 3. 2021

Předmětem místního šetření je kontrola montáže obložkových zárubní a osazení dveří v bytě č. 16 v bytovém domě č. p. 1814, ulice Limuzská č. o. 17, k. ú. Strašnice, Praha 10 (dále jen byt).

Přítomni:

Úřad m.č. Praha 10 - OMP/referát stavebně-technický

Luděk Záruba

Správní firma - CENTRA a.s.

Mgr. Thomas Herzog

Nájemce



Šetřením bylo zjištěno:

V bytě byly namontovány obložkové zárubně a osazeny dveře náhradou za zárubně a dveře, demontované při stěhování nájemce

Dále bylo zjištěno:

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

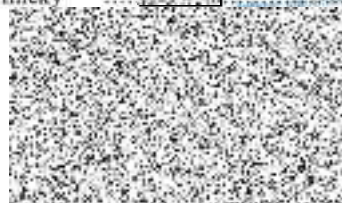
Součástí protokolu z místního šetření je pořízená fotodokumentace, která je přílohou č. 1

Úřad m.č. Praha 10 - OMP/referát stavebně-technický



Úřad městské části Praha 10
Oddělení majetkové správy
Praha 10

Správní firma - CENTRA a.s.



Nájemce

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	4239/2021
Znalec:	Ing. Miroslav Kotaška Smaragdová 443 Praha 5 - Slivenec
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:	objednávka č. OMP/0177/2021
Předmět:	bytová jednotka č. 16, v domě č.p. 1814, na pozemku parc.č. 2551/20, k.ú. Strašnice, Limuzská 17, Praha 10
Datum vypracování:	10.03.2021
Počet stran:	12
Počet příloh:	1
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 bytové jednotky č. 16 v 4.NP domu č.p. 1814, na pozemku parc.č. 2551/20, v k.ú. Strašnice, Limuzská 17, Praha 10 stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 29. 10. 2004 a to k datu předání bytu, tj. k 22. 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 12.03.2021.

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:	2551/20
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	2476
Výměra [m ²]:	365
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Strašnice [490181]; č. p. 1814; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2551/20
Stavební objekt:	č. p. 1814
Ulice:	Kounická, Limuzská
Adresní místa:	Kounická 1814/76, Limuzská 1814/17

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 ke stavebnímu povolení Stavební úpravy bytu č. 16, Limuzská 17, Praha 10, ze dne 10.09.2004 vypracovaná Ing. Janem Kašparem (přívodní zpráva, technická zpráva, schéma elektroinstalace, stavební půdorys nový stav 4.NP a rozpočet vše uvedené ve *Smlouvě o provedení stavebních úprav ze dne 29.10.2004*

2.5 Jiné

- Údaje a informace sdělené zadavatelem,
- Smlouva o provedení stavebních úprav ze dne 29.10.2004 uzavřená mezi: Městská část Praha 10, se sídlem Vršovická 68, Praha 10, IČ: 00063941 (dále jen městská část Praha 10) na straně jedné a Jana Mrázková, nar.: 22.10.1979, bytem Krupská 3085/5, Praha 10, (dále jen stavebník) na straně druhé
- Cenový rozpočet na rekonstrukci bytu vypracoval Ing. Jan Kašpar dne 21.09.2004
- Část projektové dokumentace (schéma elektroinstalace a půdorys 4.NP) , kterou vypracoval Ing. Jan Kašpar dne 10.09.2004
- Kolaudační rozhodnutí č.j.: OST953/05/Zdr, kterým se povoluje užívání stavebních úprav v souvislosti se změnou užívání se zvětšením koupelny, s odstraněním nenosných příček a jejich nahrazením příčkami z lehčeného zdiva, výměnou a úpravou rozvodů vody, kanalizace, plynu a elektrických v bytě č. 16, ve 4.NP, v bytovém domě č.p. 1814, Praha 10, Strašnice, Limuzská 17, na pozemku parc.č. 2551/20 v k. ú. Záběhlice, ze dne 15.03.2005. Na kolaudačním rozhodnutí je uvedeno datum nabytí právní moci dne 05.04.2005.
- Evidenční list pro výpočet nájemného ze dne 18.11.2020
- Protokol o převzetí bytu ze dne 22.02.2021 s fotodokumentací

2.6 Literatura:

- Teorie oceňování nemovitosti, 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 75 let starý, půdorysu ve tvaru L (rohový dům), se sedlovou střechou. Dům má jedno podzemní, čtyři nadzemní podlaží a podkroví. Nemovitost je situována mimo centrální části obce.

Předmětný byt s dispozicí 3+1 o celkové ploše 78,00 m², je situován v 4.NP. V domě není výtah.

Po provedených úpravách je příčka mezi kuchyní a pokojem vybouraná. V prostoru po vybourané příčce byl pravděpodobně instalovaný nízký předěl v podobě barového pultu, pod nímž nebyla provedena podlahová krytina – dlažba a po odstranění tohoto pultu současně s kuchyňskou linkou nájemníkem při ukončení nájemního vztahu v něm nebyla doplněna dlažba.

Popis bytu:

Obvodové zdívo:	zdívo z cihel tl. 45 cm
Vnitřní úprava stěn:	vápenná omítka hladká, keramické obklady
Stropy:	s rovným podhledem, omítané
Podlahy a dlažby:	lamelová podlaha, vlýsky, keramická dlažba
Okna:	plastová s izolačním dvojsklem,
Dveře:	dřevěné hladké, plně a prosklené
Vytápění:	centrální
Rozvod vody:	studené a teplé
Sanitární zařízení:	WC splachovací, vana, umyvadlo, bidet
Kanalizace:	odkanalizování všech odběrných míst
Zdroj teplé vody:	centrální
Kuchyňské vybavení:	není (při odchodu nájemníka bylo demontováno)

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 se zavazuje provést v bytě na vlastní náklady stavební úpravy spočívající v modernizaci stávajícího bytu 1. kategorie. Příčky příslušenství bytu budou demontovány a nahrazeny novými z tvárnice Ytong na stávajícím místě, mimo příčky koupelny, která bude posunuta směrem do pokoje. Zařizovací předměty v soc. zázemí budou nahrazeny novými. Bude provedena nová elektroinstalace v místě stavebních úprav a revize stávajícího rozvodu. V ložnici a předsíni bude nová podlaha plovoucí. V kuchyni, koupelně, WC a komoře je náslapná vrstva podlah z keramických dlaždic. V pokojích bude vlýsová podlaha přebroušena a doplněna. Skladby podlahových konstrukcí vyhoví ČSN-EN-ISO 717-2. V kuchyni, koupelně a na WC budou vyměněny rozvody vody a kanalizace, vč. vodovodních baterií, napojením na stávající stoupačky. Dále budou provedeny opravy omítek a nové keramické obklady v koupelně, na WC a za kuch. linkou. Okna budou nová z plastu, stávající budou vybourány. Dveře budou opraveny a opatřeny novým nátěrem. Do koupelny budou osazeny nové dveře, vstupní dveře budou vyměněny za protipožární.

V kuchyni bude instalována kuchyňská linka. Rozvod plynu v bytě bude zaslepen u stoupačky v bytovém jádře. Na rozvody elektroinstalace, vody a kanalizace budou zpracovány revizní zprávy. Po provedení stavebních úprav bude celý byt vymalován a uklizen. Veškerá stavební suť a staré zařizovací předměty budou likvidovány na řízené skládce. Stavební úpravy budou provedeny v bytě č. 16. velikosti 3+1. I.kat.. ve 4. NP v bytovém domě č.p. 1814, v ulici Limuzská 17, Praha 10, k.ú.

Strašnice, podle schválené výkresové (projektové) dokumentace, s rozpočtovým nákladem ve výši 1 600 600 Kč. Po provedení stavebních úprav nedojde ke změně kategorie bytu. Dispozice bytu bude částečně změněna, koupelna bude rozšířena do prostoru pokoje, který bude plošně menší. 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 obecního majetku Úřadu městské části Praha 10, nejpozději však ve lhůtě do 7 dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost dozvěděl.

odst. 2)

Před případným překročením rozpočtových nákladů o více než 20% je stavebník povinen písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečné písemné schválení zvýšených rozpočtových nákladů. Pokud stavebník překročí výši rozpočtových nákladů o více než 20% bez písemného schválení městské části Praha 10, v takovém případě je stavebník povinen zaplatit městské části Praha 10, na účet č. 9021-2000733369/0800, VS 2210, KS 0308, smluvní pokutu ve výši 100 % částky, přesahující 20 % limit stanovený v tomto čl. II.

odst. 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 studené a teplé vody, kanalizace, plynu a elektro.

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 ve lhůtě 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 (viz. čl. II. odst. 5. této smlouvy), nejvýše však do výše nákladů dohodnutých s městskou částí Praha 10 dle čl. II. této smlouvy, včetně jejich řádně a včas doloženého překročení v rámci dohodnuté 20 % tolerance pro navýšení.

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 22.02.2021.

Podle předávacího protokolu ze dne 22.02.2021 byla zjištěna závada chybi 3 obložkové zárubně a 7 křídel dveří a mezi kuchyní a pokojem. Dále jsou z provedených prací, podle předložené smlouvy a rozpočtu, demontovány dřez s baterií a sifonem, kuchyňská linka a ovládací tlačítko ke splachovačce záchodové mísy.

Později (k datu prohlídky znalcem) byly demontované zárubně a dveřní křídla vrácena zpět na místo.

Znalec má určit výši zhodnocení bytové jednotky č. č. 16 v 4.NP domu č.p. 1814, na pozemku parc.č. 1148, v k.ú. Strašnice, Limuzská 17, Praha 10 stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 29. 10. 2004 a to k datu předání bytu, tj. k 22. 02. 2021, snížené o znehodnocení stavebních úprav užíváním předmětné nebytové jednotky.

Dohodnuté práce a jejich ceny

Podle smlouvy stavební úpravy bytu spočívaly v:

... Příčky příslušenství bytu budou demontovány a nahrazeny novými z tvárnice Ytong na stávajícím místě, mimo příčky koupelny, která bude posunuta směrem do pokoje. Zařizovací předměty v soc. zázemí budou nahrazeny novými. Bude provedena nová elektroinstalace v místě stavebních úprav a revize stávajícího rozvodu. V ložnici a předsíni bude nová podlaha plovoucí. V kuchyni, koupelně, WC a komoře je nášlapná vrstva podlah z keramických dlaždic. V pokojích bude vlysová podlaha přebroušena a doplněna. Skladby podlahových konstrukcí vyhoví ČSN-EN-ISO 717-2. V kuchyni, koupelně a na WC budou vyměněny rozvody vody a kanalizace, vč. vodovodních baterií, napojením na stávající stoupačky. Dále budou provedeny opravy omítek a nové keramické obklady v koupelně, na WC a za kuchyňskou linkou. Okna budou nová z plastu, stávající budou vybourána. Dveře budou opraveny a opatřeny novým nátěrem. Do koupelny budou osazeny nové dveře, vstupní dveře budou vyměněny za protipožární.

V kuchyni bude instalována kuchyňská linka. Rozvod plynu v bytě bude zaslepen u stoupačky v bytovém jádře. Na rozvody elektroinstalace, vody a kanalizace budou zpracovány revizní zprávy. Po provedení stavebních úprav bude celý byt vymalován a uklizen. Veškerá stavební suť a staré zařizovací předměty budou likvidovány na řízené skládce

Stavební úpravy budou provedeny s rozpočtovým nákladem ve výši 160 600,- Kč včetně DPH

Bytová jednotka byla předána MČP10 protokolem o převzetí/předání bytu dne 22.02.2021.

Ve smlouvě je uvedeno, že

- 1. Náklady spojené s výše uvedenými stavebními úpravami nahradí městská část Praha 10. Náhradu nákladů městská část Praha 10 poskytne pouze na základě písemné žádosti stavebníka,*
- 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 dohodnutých s městskou částí Praha 10 dle čl. II. této smlouvy, včetně jejich řádně a včas doloženého překročení v rámci dohodnuté 20 % tolerance pro navýšení.*
- 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.*

Znalci nebyly předloženy žádné doklady týkající se provedených prací.

4 POSUDEK

4.1 OCENĚNÍ

Znalec má určit výši zhodnocení bytové jednotky č. 16, v domě č.p. 1814, na pozemku parc.č. 2551/20, k.ú. Strašnice, ulice Linnuzská 17, Praha 10, stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 29.10.2004, snížené o znehodnocení stavebních úprav užíváním předmětné nebytové jednotky a to k datu předání bytu, tj. k 22. 02. 2021.

Dohodnuté práce a jejich ceny

Podle smlouvy stavební úpravy bytu spočívaly v:

... Příčky příslušenství bytu budou demontovány a nahrazeny novými z tvárníc Ytong na stávajícím místě, mimo příčky koupelny, která bude posunuta směrem do pokoje. Zařizovací předměty v soc. zázemí budou nahrazeny novými. Bude provedena nová elektroinstalace v místě stavebních úprav a revize stávajícího rozvodu. V ložnici a předstíni bude nová podlaha plovoucí. V kuchyni, koupelně, WC a komoře je nášlapná vrstva podlah z keramických dlaždic. V pokojích bude výšková podlaha přebroušena a doplněna. Skladby podlahových konstrukcí vyhoví ČSN-EN-ISO 717-2. V kuchyni, koupelně a na WC budou vyměněny rozvody vody a kanalizace, vč. vodovodních baterií, napojením na stávající stoupačky. Dále budou provedeny opravy omítek a nové keramické obklady v koupelně, na WC a za kuchyňskou linkou. Okna budou nová z plastu, stávající budou vybourána. Dveře budou opraveny a opatřeny novým nátěrem. Do koupelny budou osazeny nové dveře, vstupní dveře budou vyměněny za protipožární.

V kuchyni bude instalována kuchyňská linka. Rozvod plynu v bytě bude zaslepen u stoupačky v bytovém jádře. Na rozvody elektroinstalace, vody a kanalizace budou zpracovány revizní zprávy. Po provedení stavebních úprav bude celý byt vymalován a uklizen. Veškerá stavební suť a staré zařizovací předměty budou likvidovány na řízené skládce

Stavební úpravy budou provedeny s rozpočtovým nákladem ve výši 160 600,- Kč včetně DPH

Určení uznaných nákladů spojených se stavebními úpravami snížených o opotřebení:

64 Výplně otvorů						29 660,00
4	642 10-1012.RAB	Výměna okna 1,5 m ² , oprava ostění, parapety, zeď tloušťky 45 cm	kus	4,00	3 915,00	15 660,00
5		Okna - Dodávka	ks	4,00	3 500,00	14 000,00
721 Vnitřní kanalizace						1 723,40
20	721 20-0001.RA0	Kanalizace vnitřní, trubky PVC, DN 50 × 2,2	m	5,30	263,00	1 393,90
	721 20-0002.RA0	Kanalizace vnitřní, trubky PVC, DN 110 × 2,2	m	0,50	659,00	329,50
722 Vnitřní vodovod						10 377,60
21	722 20-0003.RAB	Vodovod, potrubí polyetylenové DN 20×2 mm, ochrana potrubí plstí	m	13,80	752,00	10 377,60
725 Zařizovací předměty						13 825,00
22	725 10-0001.RA0	Umyvadlo, baterie, zápachová uzávěrka	kus	1,00	5 175,00	5 175,00
24	725 10-0003.RA0	Vana, baterie, zápachová uzávěrka, obezdění	kus	1,00	8 650,00	8 650,00
M21 Elektro montáže						10 000,00
33	210 80-R	Oprava elektroinstalace – dle smlouvy v místě stavebních úprav	kpl	1,00	10 000,00	10 000,00

CELKEM		65 586,00
DPH	15%	9 837,90
CELKEM vč. DPH		75 423,90

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, jak jsou uvedeny ve výše uvedené vyhlášce. Výpočet opotřebení je proto proveden podle jednotlivých konstrukcí resp. skupin prací, které byly provedeny, se zohledněním jejich váhy.

Osazené materiály jsou výrazně opotřebený, některé konstrukce jsou nekompletní a degradované (chybí rámečky zásuvek, vodící lanka okenních žaluzií jsou rozpadlé) a svědčí o použití nejlevnějších materiálů s nízkou kvalitou. Tomu také odpovídají použité limity životnosti.

č. pol. dle vyhl.	název	předpokládaná životnost
13	okna	50
16	elektroinstalace	25
18	vnitřní vodovod	20
19	vnitřní kanalizace	30
23	vnitřní hygienická zařízení včetně WC	30

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

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

Výpočet opotřebení

konstrukce	podíl	přepoč. podíl	stáří	životnost	opotř. části	opotř. celku
okna	0,054	0,2584	17	50	34,00 %	0,0878
elektro	0,052	0,2488	17	25	68,00 %	0,1692
vodovod	0,033	0,1579	17	20	85,00 %	0,1342
kanalizace	0,032	0,1531	17	30	56,67 %	0,0868
zařizovací předměty	0,038	0,1818	17	30	56,67 %	0,1030
	0,209	1,0000				58,10%

Výpočet výsledné ceny:

úprava	uznáno	stáří	opotřebení		cena po opotřebení
	[Kč]	[rok]	[%]	[Kč]	[Kč]
uznaná částka za provedené stavební úpravy celkem	75 423,90	17	58,10%	43 824,05	31 599,85
CELKEM	75 423,90		58,10 %	43 824,05	31 599,85

Rozpočtový náklad stavebních úprav dle smlouvy byl dohodnut ve výši 160 600,00 Kč.

Nebyly předloženy žádné faktury ani daňové doklady o skutečně vynaložených a včas doložených nákladech.

Skutečně provedené práce se částečně liší od prací uvedených ve Smlouvě. Výměry uvedené v rozpočtu, který byl přiložen ke smlouvě, se liší od skutečně provedených prací.

Některé konstrukce byly demontovány (dveřní křídla, zárubně, kuchyňská linka, dřez s baterií a zápachovou uzávěrkou – sifonem, rámečky zásuvek v kuchyni). Některé byly zase vráceny zpět – zárubně a dveřní křídla.

Rozpočet v tomto posudku byl proto proveden na základě rozpočtu uvedeného ve smlouvě upraveného podle skutečně provedených a zanechaných prací zjištěných při prohlídce bytu znalcem.

Celková výše náhrady podle smlouvy může činit max. 160 600,00 Kč (před odpočtem opotřebení).

Uznaná výše nákladů před opotřebením je 75 423,90 Kč.

Celková výše náhrady po odpočtu opotřebení činí po zaokrouhlení 31 600,00 Kč.

5 REKAPITULACE

Zhodnocení bytové jednotky č. 16 v 4.NP domu č.p. 1814, na pozemku parc.č. 2551/20, v k.ú. Strašnice, Limuzská 17, Praha 10 stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 29. 10. 2004 a to k datu předání bytu, tj. k 22. 02. 2021 stanovené podle rozpočtu činí:

31 600,00 Kč (vč. DPH)

slovy: třicetjedentiscšestset korun českých

V Praze dne 10.03.2021

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. 4239/2021 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.



slav KOTAŠKA
dní znalec
agdová 443
5 - Slivenec
848, 724 025 183

7 PŘÍLOHY

1) Fotodokumentace

1 A4

FOTODOKUMENTACE



Příloha 6 - Objednávka znaleckého posudku



OBJEDNÁVKA č. OMP/0177/2021

Odběratel:	Městská část Praha 10	Dodavatel	Ing. Miroslav Kotaška soudní znalec
Adresa:	Vršovická 1429/68 101 38 Praha 10	Adresa:	Smaragdová 443/15 154 00 Praha - Sliveneč
IČ:	00063941	IČ:	65441869
DIČ:	CZ00063941	DIČ:	CZ5706177587
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s.	Bankovní spojení:	ČSOB a.s.
Číslo účtu:	27-2000733369/0800	Číslo účtu:	109540801/0300
Tel.		Tel.	251 812 648
Email:		Email:	kotaska@volny.cz

Platební podmínky: převodem
Termín dodání: 5. 3. 2021
Místo dodání: ÚMČ Praha 10, OMP, referát stavebně-technický
Datum vystavení: 16.2.2021

Název položky	Cena za jedn. bez DPH	DPH %	Cena celkem včetně DPH
Objednáváme u Vás vyhotovení znaleckého posudku o výši zhodnocení stavebními úpravami provedenými dle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 29.10.2004 v bytě č. 16, Límuzská 1814/17, Praha 10 - Strašnice, na základě cenové nabídky, která je součástí objednávky. Splatnost všech faktur je 30 dní od data doručení na podatelnu ÚMČ Praha 10. DPH ze základu 7.000 Kč bude vyčíslena v zákonné výši k termínu zdanitelného plnění a to v příslušné sazbě dle zákona č.235/2004Sb., "O dani z přidané hodnoty" ve znění pozdějších předpisů.	Do 7.000 Kč	21	do 8.470 Kč

Cena za objednávku CELKEM včetně DPH do 8.470,- Kč

Schválil:
Ing. Jiří Doležal



vedoucí oddělení přípravy a realizace oprav a investic

Úřad městské části Praha 10
 Odbor majetkové správy
 Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Úřad městské části Praha 10
 Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
 e-mail: posta@praha10.cz

QF 61-01-05/01

Vyjádření KMN:

Poř. č. 3/2

Projednáni návrhu na finanční vyrovnání za stavební úpravy bytu č. [redacted] na základě Smlouvy o provedení stavebních úprav v objektu č. p. 1814, v k. ú. Strašnice, ulice Limuzská č. o. 17, Praha 10, bývalému nájemci

*Komise **SOUHLASÍ** s vyrovnáním za provedené stavební úpravy ve výši 27 365,00 Kč.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S VYROVNÁNÍM ZA PROVEDENÉ STAVEBNÍ ÚPRAVY VE VÝŠI 27 365,00 Kč**