

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. 1459, k. ú. Strašnice, v Praze 10, v ulici Černická č. o. 5.

Ve výše uvedeném domě se nachází nebytový prostor č. 101 v 1. PP, o velikosti 25,21 m² (dále jen nebytový prostor), který je pronajat panu [REDAKCE] (dále jen nájemci) na základě řádně uzavřené Smlouvy o podnikatelském nájmu č. 2020/OBN/1045 ze dne 14. 9. 2020.

Nájemce podal dne 4. 5. 2021 Žádost o souhlas se stavebními úpravami na vlastní náklady ve výše uvedeném nebytovém prostoru pod č. j. P10-204736/2021 (příloha č. 1).

Stavební úpravy spočívají v rekonstrukci elektrických rozvodů, pokládce podlahy ve skladu a předsíni, dlažbě v koupelně a na WC a v nových omítkách v celém NP. Stavební úpravy budou provedeny podle popisu stavebních úprav a rozpočtu, které jsou přílohami Smlouvy o provedení stavebních úprav (příloha č. 2), ve výši 145 669 Kč včetně DPH (slovy: jednočtyřicetpět tisíc šestsetšedesátdevět korun českých).

Provedením stavebních úprav nedojde ke změně dispozice nebytového prostoru. Účel užívání prostoru - sklad, kancelář, studovna.

Vyjádření OMP - oddělení přípravy a realizace oprav a investic

Uzavření Smlouvy o provedení stavebních úprav s nájemcem v NP č. 101 v bytovém domě č. p. 1459, k. ú. Strašnice, v Praze 10, v ulici Černická č. o. 5 **doporučujeme**.

Vyjádření komise majetkové a nebytových prostor:

Komise na svém zasedání, konaném dne 26. 5. 2021, **souhlasila** s provedením stavebních úprav a uzavřením smlouvy o provedení stavebních úprav.



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



Žádám(e) tímto městskou část Praha 10 prostřednictvím odboru majetkoprávního Úřadu městské části Praha 10 o souhlas se stavebními úpravami v nebytovém prostoru v nemovitosti svěřené městské části Praha 10. Pro možnost posouzení mé (naší) žádosti uvádím(e) následující údaje a zdůvodnění:

I. Žadatel:

A) Fyzická osoba:

Příjmení a jméno:  Dat. nar.: 
 Bydliště + PSČ: telefon:

telefonní spojení přes den:

e-mail: jarosjiri1987@seznam.cz

B) Právnícká osoba:

Firma: IČO:
 se sídlem + PSČ:
 zastoupená pro jednání: telefon:
 e-mail:

Žadatel je nájemcem níže uvedeného nebytového prostoru na základě Smlouvy o podnikatelském nájmu nebytového prostoru č. 2020/OBN/1045

2. Místo stavebních úprav:

Stavební úpravy hodlám(e) provádět v:

DOMĚ:	ulice: Černická	NEBYTOVÝ PROSTOR:	číslo: 101
	č. popisné: 1459		podlaží: 1.PP (-1)
	č. orientační: 5		velikost NP v m ² : 25,21
	katastr: Strašnice		

účel užívání dle smlouvy: sklad, kancelář, studovna

Správce nemovitosti: CENTRA a.s.

Podrobnější údaje o nebytovém prostoru (počet místností, podlahové výměry) uvádím v příloženém výpočtovém listě a prohlašuji, že odpovídají faktickému stavu užívání nebytového prostoru ^{1/} ^{1/}.
 Případné rozdíly uveďte v příloze k výpočtovému listu.

3. Popis stavebních úprav:

Popis požadovaných stavebních úprav a jejich zdůvodnění:

NP je v dezolátním stavu a v současném stavu ho nelze využívat. Jsou vytrhané elektrické rozvody, takže je nutné udělat kompletní rozvody el. kabeláže, zapojení zásuvek, zapojení vypínačů, zapojení svítidel a zapojení do nového el. rozvaděče včetně revize. Je nutná pokládka podlahy ve skladu a předsíní, jelikož v současné době je zde betonový podklad v dezolátním stavu s prostupující vlhkostí. Na WC a umývárně je stará dlažba, která je rozmlácená. Dále je nutné v celém nebytovém prostoru udělat nové omítky, jelikož stávající stav omítek je nevyhovující z důvodu vlhkosti a výskytu plísní.

Požadovanými stavebními úpravami (nehodící se škrtněte):

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

b) bude změněna dispozice nebytového prostoru či provedena změna užívání místností

vznikne NP o počtu místností jejich specifikace

dojde ke změně účelu užívání místností

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

Na NP vázne ke dni 28.4.2021 dluh ve výši 0 Kč.

Dne 28.4.2021

Razítko a podpis správce



Úředně ověřený podpis žadatele:



ověřovací doležka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošt: Liberec 2
Vlastnoručně podepsal:

Pod.č.: 46802-0065-0707

Datum a místo narození:

Adresa pobytu:

Druh a č. předloží dokl. totož.

2 Liberec 2 dne 03.05.2021
Formáčková Monika



ano užívatel

Městská část Praha 10 IČ: 00063941 DIČ: CZ00063941

Konto uživatele

Adresa správce
CENTRA a. s.
Na Zatlance 1350/13
150 00 Praha 5

Adresa provozovny
CENTRA a. s.
Vršovická 1429/68
101 00 PRAHA 10

Adresát



Pronajímatel

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Vršovická 1429/68
101 38 PRAHA 10
IČ: 00063941
DIČ: CZ00063941

Prostor	
Číslo	N 101
Adresa	ČERNICKÁ 1459/5, PRAHA 10
Uživatel (Nájemce)	
Jméno	
Adresa	
Smlouva	Od 01.11.2020 na dobu neurčitou
Uživatel	Od 01.11.2020
Bankovní účet	39028-2000733369/0800
Variabilní symbol	1459101001

Nerozepsané platby

Doklad	Druh platby	Dat.zapl.	Zaplaceno	Nerozepsáno
CS 201647	Platební příkaz	16.02.2021	3 000,00	487,00
Celkem				487,00
Stav konta uživatele k 28.04.2021:			Přeplatek	-487,00



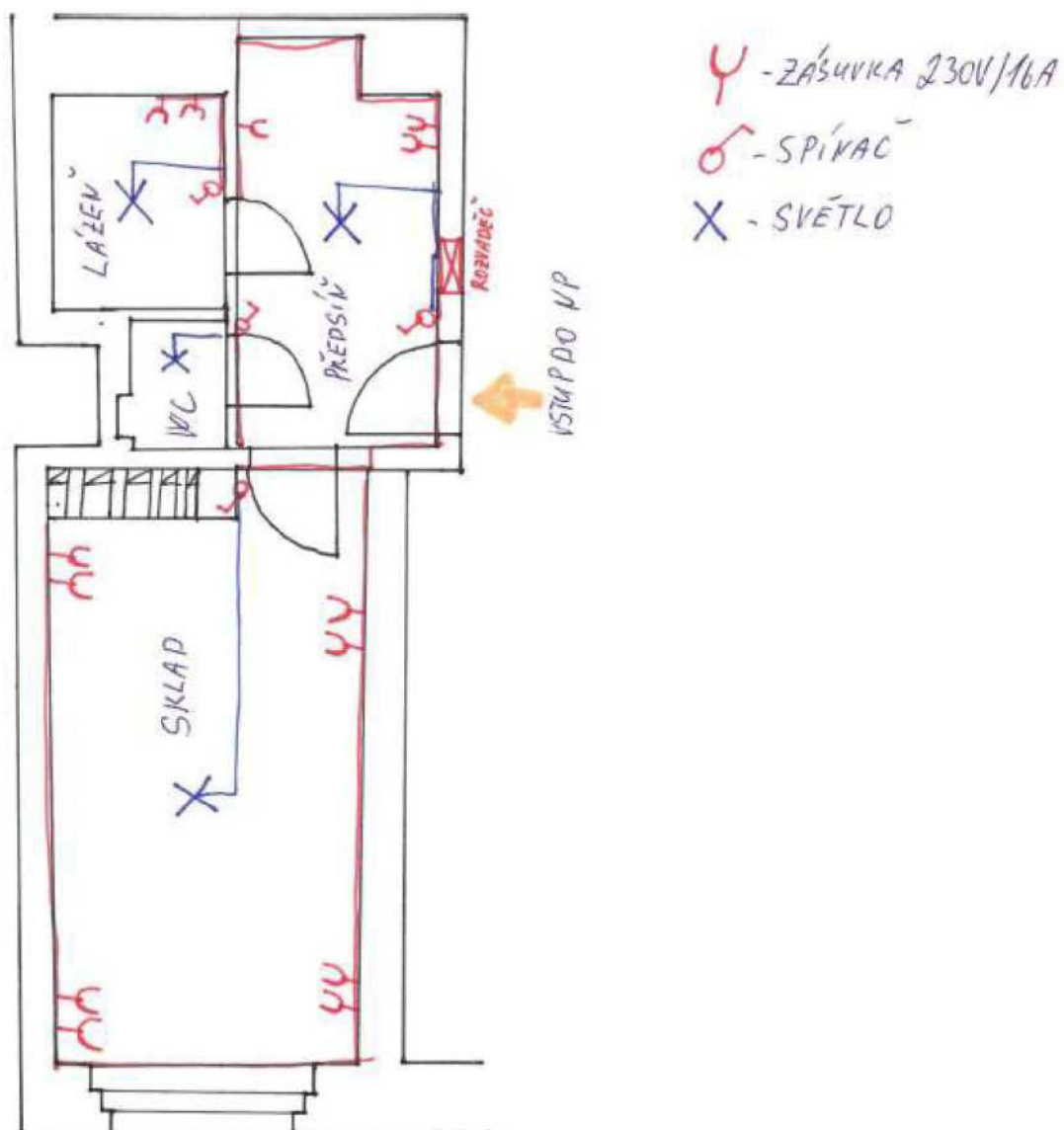
Přílohy k žádosti:

- 1x doklad o nájemním vztahu
- 1x výpočtový list / evidenční list /
- 3x projektová dokumentace k požadovaným stavebním úpravám s výkresy stávajícího a navrhovaného stavu opatřená razítkem autorizovaného projektanta či technika, vč. dokladu o autorizaci,
- statický výpočet
- 3x položkový rozpočet \Rightarrow materiál + práce,
- 3x živnostenský list dodavatele stavebních prací
- ke změně užívání stavby či její části vždy stanovisko HZS a závazný posudek MěHS
- oprávnění jednat za firmu, výpis z OR,
- posudek kouřové cesty pro připojení spotřebiče na plynné palivo,
- souhlas Pražské plynárenské, a.s. s odběrem zemního plynu,
- případné další doklady dle požadavků vlastníka.

Pozn.: tento formulář lze použít i pro stavební úpravy společných částí domu

Příloha č. 2 - Zákres elektroinstalace, rozpočet

ELEKTROINSTALACE NP č. 101
ČERNICKÁ 1459/5 PRAHA 10 - STRAŠKVICE



Návrh cenové nabídky/položkový rozpočet na rekonstrukci nebytového prostoru č. 101 na adrese Černická 1459/5, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00

Jednotlivé položky obsahují cenu za práci včetně materiálu a jsou orientační. Rozpočet se může lišit od skutečnosti max. o 10 % uvedené celkové ceny. Ceny jsou uvedeny bez DPH.

Podlahy

- Lamelové podlahy ve skladu a předsíni. Celková plocha 10,03 m². Cena zahrnuje úklid plochy, vyrovnání podkladní plochy, pokládku hydroizolační vrstvy, mirelonu, lamelové podlahy, lišty.
- Keramická dlažba v koupelně a WC. Celková plocha 4,16 m². Cena obsahuje odbourání stávající dlažby, nivelační vrstvu, pokládku dlažby.

Stěny + strop

- V celém nebytovém prostoru budou prováděny štukové omítky. Celková plocha 148 m². Cena zahrnuje oškrábání původní malby, penetraci, lepidlo s perlínkou, štukovou omítku, penetraci, malbu.

Repase dveřních zárubní

- 4 kusy zárubní. Cena zahrnuje seřízení pantů, nátěr.

Elektroinstalace

- V celém nebytovém prostoru bude provedena nová elektroinstalace. Cena obsahuje drážkování, roztahání kabelů, osazení krabiček, odinstalování starého el. rozvaděče, revize.

Doprava + likvidace stavebního odpadu a sutě

- Cena zahrnuje dopravu dělníků, návoz materiálu, odvoz odpadu, likvidaci stavební sutě.

Položkový rozpočet

Lamelové podlahy	28.810,-
Keramická dlažba	11.853,-
Stěny + strop	39.516,-
Repase dveřních zárubní	6.700,-
Elektroinstalace	29.790,-
Doprava + instalace	10.000,-
CELKEM	126.669,- (bez DPH)
CELKEM	145.669,35 Kč s DPH (15%)
po zaokrouhlení	145.669,-



Příloha č. 3 – Návrh smlouvy o provedení stavebních úprav
**2021/OMP/
ID**

Smlouva o provedení stavebních úprav

Městská část Praha 10
se sídlem Vršovická 68, Praha 10
IČ: 00063941
zastoupená Renatou Chmelovou, starostkou m. č.
k smluvnímu jednání je oprávněn: Mgr. Tomáš Urbánek, vedoucí OMP
(dále jen městská část Praha 10) na straně jedné

a

narozen: [REDACTED]
bytem [REDACTED]
se sídlem [REDACTED]

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o provedení stavebních úprav

I.

Základní ustanovení

Hlavní město Praha je vlastníkem v bytového domu č. p. 1459, k. ú. Strašnice, v Praze 10, v ulici Černická č. o. 5. (dále jen dům), ve kterém se nachází nebytový prostor č. 101 (dále jen NP č. 101). Městská část Praha 10 má na základě zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a na základě Statutu hl. m. Prahy uvedený dům svěřen do správy. Městská část Praha 10 má na základě shora uvedených právních předpisů právo nakládat s uvedeným domem, mimo jiné jej stavebně měnit, rozhodovat o jeho užívání a právech s tím spojených.

I. Městská část Praha 10 souhlasí, aby pan Jiří Jaroš jako stavebník, provedl na vlastní náklady stavební úpravy nebytového prostoru č. 101, o celkové výměře 25,21 m², v 1. PP, domu, uvedeného v čl. II., odst. 1. a 3. této smlouvy za podmínek v této smlouvě stanovených.

II.

Podmínky pro provedení stavebních úprav

I. Stavebník se zavazuje provést na vlastní náklady stavební úpravy nebytového prostoru, které spočívají v rekonstrukci elektrických rozvodů, pokládky podlahy ve skladu a předsíni, dlažbě v koupelně a na WC a v nových omítkách v celém NP. Stavební úpravy budou provedeny podle popisu stavebních úprav a rozpočtu, které jsou přílohami této Smlouvy o provedení stavebních úprav, ve výši 145 669 Kč včetně DPH (slovy: jednostočtyřicetpětisetšestsetšestdesátdevět korun českých).

Provedením stavebních úprav nedojde ke změně dispozice nebytového prostoru. Účel užívání prostoru - sklad, kancelář, studovna.

2. Stavebník je povinen při provádění stavby dodržet výši rozpočtových nákladů. Stavebník se zavazuje provést předmětné stavební úpravy pouze v rozsahu, dohodnutém v této smlouvě. V případě, že stavební odbor nařídí změny předmětných stavebních úprav, nebo se stavebník v průběhu stavebního řízení a v průběhu výstavby rozhodne ke změnám oproti schválenému projektu, je stavebník povinen znovu, před provedením těchto změn, písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečný souhlas k těmto změnám. Nový souhlas lze stavebníkovi udělit pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.

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

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

5. Stavební úpravy budou provedeny způsobem, který nenaruší výkon práva užívání bytových, nebytových a společných prostor v domech jeho vlastníky, případně nájemci. Stavebními a s nimi souvisejícími činnostmi nebude stavebník rušit klid a pořádek v domech nad míru obvyklou poměrům stavby.

6. Stavebník se zavazuje nejpozději do zahájení přejímky zajistit na vlastní náklady odvoz a likvidaci stavební 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.

7. Společné prostory v domě, které budou stavebními úpravami dotčeny, bude stavebník udržovat v čistotě a pořádku. Min. 1 x týdně nad rámec běžného úklidu prováděného správní firmou je stavebník, po celou dobu rekonstrukce nebytového prostoru, povinen zajistit mokrý úklid (vytření podlah podest, schodů, otření zábradlí apod.) těchto prostor. Pokud tak neučiní, zajistí úklid městská část Praha 10 na náklady stavebníka.

8. Stavebník je povinen předložit odboru majetkoprávnímu Úřadu městské části Praha 10, do 10 dnů po skončení stavebních úprav, 3 pare výkresů skutečného provedení stavebních úprav, originály faktur za provedené práce a daňové doklady na zakoupený a skutečně použitý stavební materiál, nebo jejich ověřené kopie. Výkresy skutečného provedení stavby je stavebník povinen předložit jen v případě, že dojde ke změnám v provedení stavebních úprav oproti projektové dokumentaci předložené ke stavebnímu povolení.

Úhrada nákladů předmětných stavebních úprav

Městská část Praha 10 a stavebník se dohodli na následujících podmínkách úhrady nákladů, spojených s výše uvedenými stavebními úpravami:

1. Stavební popř. jiné úpravy, které dle této smlouvy provede stavebník v předmětném nebytovém prostoru na své náklady a se souhlasem městské části Praha 10, a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb. (dále jen ZDP), v platném znění, bude po dobu trvání příslušné nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat stavebník. Městská část Praha 10 se v souladu s uvedeným ustanovením § 28 odst. 3. ZDP zavazuje nezvýšit po dobu trvání příslušné nájemní smlouvy cenu budov o hodnotu těchto úprav.

2. Stavební úpravy uvedené v této smlouvě jsou vyvolány stavebníkem za účelem realizace jeho podnikatelských záměrů při využití předmětného nebytového prostoru dle čl. I. této dohody a související nájemní smlouvy, a to výhradně na jeho podnikatelské riziko. Strany se dohodly, že stavebními úpravami nedojde ve smyslu ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, ke zhodnocení nebytového prostoru. V návaznosti na shora uvedené se stavebník pro případ skončení nájmu vzdává veškerých budoucích práv a nároků na vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu dle ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, a to stavebními úpravami provedenými na základě této dohody, a dále se stavebník též vzdává nároků na vydání případného bezdůvodného obohacení a jiných obdobných nároků, které by nájemci mohly po skončení nájmu vzniknout v souvislosti se stavebními úpravami dle této smlouvy a tyto nároky nebude po městské části Praha 10 uplatňovat a ani soudně či jakkoliv jinak vymáhat.

IV.

Odpovědnost za škodu

Stavebník se zavazuje, že uhradí městské části Praha 10, popřípadě i třetím osobám, v plném rozsahu škodu, která by vznikla v souvislosti s prováděním stavební činnosti uvedené v čl. II. této smlouvy, a to zejména škodu na domech a v domech včetně škody, kterou by v této souvislosti byla městská část Praha 10 povinna uhradit ostatním nájemcům v domech.

V.

Zvláštní ujednání

1. Provedením stavebních úprav nedojde ke změně vlastnictví domu.
2. Stavebník se zavazuje po celou dobu trvání nájmu provádět na vlastní náklady veškeré běžné opravy a údržbu stavebních úprav předmětu nájmu realizovaných na základě této smlouvy o provedení stavebních úprav.
3. Do 10 dnů po ukončení prací je stavebník povinen ohlásit tuto skutečnost Odboru majetkoprávnímu, městské části Praha 10 a požádat písemně o jejich přejímku.
4. Po skončení nájmu je stavebník povinen odevzdat předmět nájmu městské části Praha 10 ve stavu, odpovídající obvyklému opotřebení, nebude-li písemně dohodnuto jinak.

5. Při předání nebytového prostoru zpět pronajímateli, nejpozději však do 30 dnů po skončení nájmu se stavebník zavazuje předat m. č. Praha 10:
- veškeré záruční listy ke stavebním úpravám realizovaným dle této smlouvy, u kterých ještě neuplynula záruční doba, nebo jejich ověřené kopie, protokoly o provedených platných revizích elektro, případně jiných právními předpisy předepsaných.

VI. Další ujednání

1. Tato smlouva opravňuje stavebníka k jednání s odborem stavebním Úřadu městské části Praha 10, a to ve lhůtě do tří měsíců od podpisu této smlouvy.
2. Stavebník se zavazuje dokončit předmětné stavební úpravy ve lhůtě jednoho roku od podpisu této smlouvy.
3. Nesplní-li stavebník v plném rozsahu ve lhůtě stanovené v této smlouvě v čl. VI., odst. 1. a 2. svůj závazek, je městská část Praha 10 oprávněna odstoupit od této smlouvy.
4. V případě neschváleného překročení rozpočtových nákladů o více než 20% je městská část Praha 10 oprávněna od této smlouvy odstoupit.
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právního nástupce městské části Praha 10 a na právního nástupce stavebníka. Smluvní převod práv a povinností ze stavebníka na třetí osobu je možný jen s písemným souhlasem městské části Praha 10.
6. Stavební úpravy dle této smlouvy jsou vyvolané nájemcem, a proto tyto úpravy, zejména doba jejich provádění a ani jejich důsledky nemění povinnosti vyplývající pro nájemce z nájemní smlouvy, zejména pak povinnosti hrazení nájemného v plné výši po celou dobu provádění stavebních úprav.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu. Po jejím podpisu obdrží stavebník jedno vyhotovení této smlouvy. Městská část Praha 10 si ponechá čtyři vyhotovení této smlouvy.
2. Pokud nejsou vztahy mezi stranami touto smlouvou výslovně upraveny, řídí se ustanoveními příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Na důkaz porozumění obsahu smlouvy, vedení shodnou vůlí a prosti jakéhokoli omylu připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

.....

.....

městská část Praha 10

stavebník

Příloha č. 4 - Stanovisko komise majetkové a nebytových prostor

Poř. č. 4/1

Projednáni návrhu stavebních úprav a uzavření smlouvy o provedení stavebních úprav v nebytovém prostoru č. 101 v 1. PP, v bytovém domě č. p. 1459, ulice Černická č. o. 5, k. ú. Strašnice, Praha 10

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

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

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