

## **Důvodová zpráva**

### **Zdůvodnění:**

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 svěřenu z vlastnictví hlavního města Prahy do správy bytový dům č. p. 562, k. ú. Vršovice, v Praze 10, v ulici Ruská č. o. 20.

Ve výše uvedeném domě se nachází nebytový prostor č. 101 v I. PP, o velikosti 63,57 m<sup>2</sup> (dále jen nebytový prostor), který je pronajat panu Tran Van Xa (dále jen nájemci) na základě řádně uzavřené Smlouvy o podnikatelském nájmu č. 2020/OBN/0079 ze dne 24. 2. 2020.

Nájemce podal dne 27. 7. 2021 Žádost o souhlas se stavebními úpravami na vlastní náklady ve výše uvedeném nebytovém prostoru pod č. j. P10-314386/2021 (příloha č. 1).

Stavební úpravy spočívají v rekonstrukci elektrických rozvodů, pokládka podlahy vč. hydroizolace, nové omítky v celém NP, nový elektrický kotel a rozvody topení, obnovení vstupních i interiérových dveří, instalaci nového boileru, sprchového koutu, WC, kuchyňské linky (příloha č. 2), ve výši 355 500 Kč včetně DPH (slovy: Třístapadesátpětisícpětset korun českých).

Provedením stavebních úprav nedojde ke změně dispozice nebytového prostoru. Účel užívání prostoru – masážní salon.

### **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. 562, k. ú. Vršovice, v Praze 10, v ulici Ruská č. o. 20 **doporučujeme**.

### **Vyjádření komise majtkové a nebytových prostor:**

Komise na svém zasedání, konaném dne 30. 8. 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 (naši) žádosti uvádím(e) následující údaje a zdůvodnění:

**1. Žadatel(é):**

**A) Fyzická osoba:**

Příjmení a jméno:

TRAN VAN XA

Dat. nar.:

Bydliště + PSČ:

CHLEBOŘADOVA 3. BRNO  
61900

telefon:

telefonní spojení přes den:

e-mail:

**B) Právnícká osoba:**

Firma:

IČO:

se sídlem + PSČ:

zastoupená pro jednání:

telefon:

e-mail:

Žadatel(é) je(jsou) nájemcem(nájemci) níže uvedeného nebytového prostoru na základě

**2. Místo stavebních úprav:**

Stavební úpravy hodlám(e) provádět v:

DOMĚ:

ulice:

RUSKA

NEBYTOVÝ  
PROSTOR:

číslo:

20

č. popisné:

562

podlaží:

1

č. orientační:

20

velikost NP v m<sup>2</sup>

63,57

katastr:

VRŠOVICE

účel užívání dle smlouvy:

masážní salonek

Správce nemovitosti:

ZA SPRÁVNÍ FIRMU BOUHLASIM

PMCFACILITY

PMCFACILITY a.s.

Provozovna Praha 10

Vršovická 68, 101 00 Praha

IČ: 48036242, DIČ: CZ4803

23-07-2021

03

Podrobnější údaje o nebytovém prostoru (počet místností, podlahové výměry) uvádím(e) v příloženém výpočtovém listě a prohlašuji(eme), že odpovídají faktickému stavu užívání nebytového prostoru<sup>1/</sup>.

<sup>1/</sup> Případné rozdíly uveďte v příloze k výpočtovému listu.

### 3. Popis stavebních úprav:

Popis požadovaných stavebních úprav a jejich zdůvodnění:

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 23.4.2021 ..... dluh ve výši ..... Kč.

Dne: 23.4.2021

Razítko a podpis správce.....



Dne:.....

Podpis :.....

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

## Výpočtový list platný od 03.2020

*průběh č. 3*

**Adresa správce**

PMC FACILITY a.s.  
Vršovická 1429/68

101 00 PRAHA 10

**Adresát**

Xa Tran Van  
CHLEBORÁDOVA 29/3

619 00 Brno

**Adresa provozovny**

PMC FACILITY a.s.  
Vršovická 1429/68

101 38 PRAHA 10

**Pronajímatel**

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10  
Vršovická 1429/68

101 38 PRAHA 10

IČ: 00063941

DIČ: CZ00063941

Bank.účet: 189026-2000733369/0800

Uživatel	
Jméno	Xa Tran Van
IČ	62256262
DIČ	

Variabilní symbol	562101	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	kancelář	RUSKÁ 562/20	
Číslo prostoru	101	101 00 PRAHA 10	
Splatnost	do 5. dne v měsíci	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájmu	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	1 050,00
Plocha pro náj.	63,57 m2	Roční nájemné	66 748,50 Kč
Topení	etážově plynově	Směrné číslo (120/2011)	18
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav	Dobrý	Počet místností	6

### Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	5 562,00 V
Vodné stočné	200,00 S
Úklid	100,00 S
Společná elektřina	15,00 S
Vybavení prostoru	5,00 V
<i>Nájemné celkem</i>	<i>5 567,00</i>
<i>Služby celkem</i>	<i>315,00</i>
Měsíční předpis celkem Kč	5 882,00
<b>Platební příkaz</b>	<b>5 882,00</b>

**Rozpis místností**

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
predsň	žádné topení	7,54	0,00	0,00	0,00	7,54
WC	žádné topení	1,10	0,00	0,00	0,00	1,10
sklad 1	žádné topení	15,00	0,00	0,00	0,00	15,00
sklad 1	žádné topení	16,68	0,00	0,00	0,00	16,68
komora	žádné topení	2,60	0,00	0,00	0,00	2,60
kancelář	čtářové plynové	20,65	0,00	0,00	0,00	20,65
<b>Celkem</b>		<b>63,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63,57</b>

**Rozpis vybavení prostoru**

Název	Výr.číslo	Pořizeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
Měřicí a regul. zařízení pro studenou vodu	011184	01.01.2000	1 ks	745,00	20,00	5,00
<b>Celkem</b>						<b>5,00</b>

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Úrok z prodlení (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



Městská část Praha 10  
 Vypočtový list pronajímání prostoru  
 Městská část Praha 10

Pronajimatel

PRAHA 10 dne 12.02.2020

Telefon:



E-mail:

\_\_\_\_\_



Nájemce

PMC FACILITY

PMC FACILITY s.r.o.

Podlešná 100/100

100 000 000 000

IČ: 44036752 DIČ: CZ44036752

TEL: 224 224 224

WWW.PMC-FACILITY.CZ

PMCFACILITY@PMCFACILITY.CZ

Správce

**Ruská 562/20 nebytový prostor 101****PROVEDENÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV NUTNÝCH K UVEDENÍ DO PROVOZU.**

- 1) Rekonstrukce elektro včetně el. revize
- 2) Výměna všech podlah v nebytovém prostoru (odstranění rozpadlého PVC, odstranění původní shnilé dřevěné podlahy na mnoha místech propadlé) a zakázkové zhotovení schodů u vstupu do nebytového prostoru
- 3) Provedení hydroizolační vrstvy a následné betonáže o tloušťce minimálně 5 cm z důvodu samonosnosti v celé ploše nebytového prostoru
- 4) Pokládka nové dlažby a ostatních povrchů (v jedné místnosti nové PVC)
- 5) Nové rozvody topení, osazení radiátorů a instalace zařizovacích předmětů (boiler, kotel, sprchový kout, WC mísa, kuchyňská linka, radiátory)
- 6) Obložení obkladem WC, koupelnu a kuchyňku
- 7) Bourací práce – odstranění ocelových zárubní do kuchyňky a zazdění nových + provedení obnovujících prací (broušení a lakování ve dvou vrstvách) ostatních ocelových zárubní
- 8) Obnovení vstupních dveří (ochranný nátěr, zasklení, nový zámek)+ nová dodávka všech interiérových dveří
- 9) Odstranění zdegradované části omítek, opravné zednické práce (jádrová omítka cementovápenná) a na všech zdech nanesení štukové omítky + výmalba celého nebytového prostoru

PMCFACILITY  
PMCFACILITY a.s.  
Provozovna Praha 10  
Vršovická 68, 101 00 Praha 10  
IČ: 48036242, DIČ: CZ480362

23-07-2021



## Náklady rekonstrukce/Investice: Ruska 20

položky		
1	úklid + práce odmontování podlahy	7,000 Kč
2	bourání zedř + podlaha pro voda systém + montáž	4,000 Kč
3	trubky na voda systém, WC, koupelna, kuchyň	16,000 Kč
4	bourání podlaha pro topení systém	4,000 Kč
5	trubky na topení + montáž	17,000 Kč
6	5x radiátorů + montáž + příslušenství (regulator, víčka...)	21,000 Kč
7	el. Kotel + montáž + příslušenství (kliky...)	25,000 Kč
8	boliler + montáž + příslušenství (kliky...)	6,000 Kč
9	betonování podlahy práce + materiál 42m2	22,000 Kč
10	dlažba 66m2 (včetně koupelna zdi...) práce + materiál	59,000 Kč
11	betonování + dlažba vchodových schodů práce + materiál	14,000 Kč
12	omítka celý prostor práce + materiál	33,000 Kč
13	podlaha laminát p1 + p2 30m2 práce + materiál	13,000 Kč
14	3x umyvadla + baterie + montáž	7,000 Kč
15	WC + montáž	3,000 Kč
16	kuchyňská linka + dřez + montáž	18,000 Kč
17	digestoř + trubky navedení + montáž	5,000 Kč
18	komplet malířská práce + materiál	24,000 Kč
19	el. PRE 15000 + revize 3500 + práce + materiál 14500 + revize 3500	36,500 Kč
20	5x interních dveří + oprava + montáž	9,000 Kč
21	mříže na okna + práce	6,000 Kč
22	finální úklid	6,000 Kč

355,500 Kč

**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

Tran Van Xa  
narozen: 13. 2. 1961  
bytem: Chleboradová 3, 619-00 Brno  
IČ: 62256262

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. 562, k. ú. Vršovice, v Praze 10, v ulici Ruská č. o. 20. (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 Tran Van Xa jako stavebník, provedl na vlastní náklady stavební úpravy nebytového prostoru č. 101, o celkové výměře 63,57 m<sup>2</sup>, v I. 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 vč. hydroizolace, nových omítkách v celém NP, dále bude instalován nový elektrický kotel a rozvody topení, obnoveny vstupní i interiérové dveře, instalován nový boiler, sprchový kout, WC a kuchyňské linky. Stavební úpravy budou provedeny podle popisu stavebních úprav a rozpočtu, které jsou přílohami této Smlouvy o provedení stavebních úprav, ve výši 355 500 Kč včetně DPH (slovy: Třistapadesátpětisícpětset korun českých).

Provedením stavebních úprav nedojde ke změně dispozice nebytového prostoru. Účel užívání prostoru – masážní salon.

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

Přílohy:

Příloha č. 1 - Popis stavebních úprav, rozpočet

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu Poř. č. 4/4 ze dne 30. 8. 2021 k projednání žádosti: **Projednání návrhu stavebních úprav a uzavření smlouvy o provedení stavebních úprav v nebytovém prostoru č. 101 v 1. PP, v bytovém domě č. p. 562, ulice Ruská č. o. 20, k. ú. Vršovice, Praha 10**

Komise majetková a nebytových prostor

## I. SOUHLASÍ

s provedením stavebních úprav a uzavřením Smlouvy o provedení stavebních úprav

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	6	0	1	0

Podpis předsedy KMN



DAVID SATKE