

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 svěřen z vlastnictví hlavního města Prahy do správy bytový dům č. p. 770, v Praze 10 v ulici Na Louži, č. o. 31, k.ú. Vršovice.

S [redacted] byla uzavřena Smlouva o provedení stavebních úprav ze dne 19. 10. 2011 (dále jen „Smlouva“), která tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu. Předmětem stavebních úprav byla modernizace bytu.

Žádost o vrácení finančních prostředků č. j. P10-382554/2021, která je přílohou č. 2 tohoto materiálu, podala [redacted] dne 6. 9. 2021.

Dne 30. 8. 2021 byl výše uvedený byt předán zpět pronajímateli a byl sepsán předávací protokol, který je přílohou č. 1 tohoto materiálu.

MČ Praha 10 nechala vypracovat znalecký posudek č. 4321-01/2022 o výši zhodnocení bytu č. [redacted] stavebními úpravami provedenými dle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 19. 10. 2011 - příloha č. 4., za jehož zhotovení zaplatila 12 100 Kč.

Vyjádření OMP, oddělení přípravy a realizace oprav a investic:

Doporučujeme zaplatit stavebníkovi částku dle znaleckého posudku č. 4321-01/2022, odpovídající rozpočtovým nákladům dle smlouvy po odečtení znehodnocení těchto stavebních úprav, k nimž došlo v důsledku užívání předmětného bytu, sníženou o cenu znaleckého posudku 12 100 Kč a to ve výši **107 900 Kč**.

Vyjádření komise majetkové a nebytových prostor:

Komise na svém zasedání konaném dne 23. 2. 2022 **souhlasila** s vyplacením vyrovnání.

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

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

1. Žadatel(é):

Příjmení a jméno:



Dat. nar.



Bydliště + PSČ:

telefon:

telefonní spojení přes den:

e-mail :



2. Místo provedených stavebních úprav:

Stavební úpravy byly provedeny v:

DOMĚ:

ulice: NA LOUŽI

č. popisné: 730

č. orientační: 31

katastr: VODŮV, c.č. - 732257

BYT:

číslo:

podlaží: 2 NP

velikost v m²: 54,38

velikost (kategorie): 2kk

Správce nemovitosti: AUSTIS SPRÁVA S.R.O.

3. Smlouva o provedení stavebních úprav:Č. smlouvy o provedení stavebních úprav: SMLOUVA VÍZ PŘÍLOHA**4. Zdůvodnění:**

ŽADATEL O NAVRÁZENÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ Z DŮVODU POŽADOVANÉ
A SCHVÁLENÉ REKONSTRUKCE BYTU, KTERÝ JSME V SOUČASNÉ DOBĚ
OPUSTIL, REKONSTRUKCI BYTU Z PROSTŘEDKŮ NÁJEMNÍKA DOŠLO
K DLOUHODOBĚMU ZHODNOCENÍ NEMOVITOSTI, KDY VÝŠĚ
ZHODNOCENÍ STĚLE JEVA REKONSTRUKOVANÉ ČÁSTI BYTU JSOU
V SOUČASNÉ DOBĚ VĚ VELMI DOBRÉM TECHNICKÉM STAVU.

**5. Potvrzení správní firmy a její vyjádření k žádosti o VRÁCENÍ
FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ VYNALOŽENÝCH NA ZHODNOCENÍ
BYTU:**Na bytu vázne ke dni 31. 4. 2021 dluh ve výši 1 Kč.Dne: 31. 8. 2021

Razítko a podpis správce

**6. Úředně ověřený(é) podpis(y) žadatele(ů):**Dne: 31. 8. 2021

Podpis



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošt: Praha 512
Vlastnoručně podepsal:

Poř.č.: 15300-0169-0022

Datum a místo narození:

Adresa pobytu:

Druh a číslo předlož. dokl. totožnosti: 01

Praha 512 dne 02.09.2021
Klekner Adam





Protokol o převzetí/předání bytu

ukončení



v domě čp. 770 č. orient. 31 v ulici Na Louži
 místo... Vršovice.....Praha 10 nájemce ze dne 1.5.2012
 kterému byl přidělen smlouva 2011/OMP/6009 Práze 10
 byt je v přízemí, v suterénu, v...2....podlaží, skládá se z ...1...kuchyně,1...pokoje,1.....předstíne
hala,1.....komory,spíže, ...1...koupelna, ..1... WC,1.... balkón, ...1...sklepa,
 a dále z.....šatna.....
 s tímto vybavením a zařízením

Prostor o výměře 57,75 m²

A. Celkový stav

Vybavení a zařízení	Popis a stav
1. Elektrické vedení (kde, jak, stav počet vypínačů, zásuvek, umístění elektroměra, ap.)	220W vedení ve zdi elměr. na společné chodbě domu odpojeno
2. Topení (druh vytápění, rozvody)	etážové plynové
3. Plynovod	ano odpojen
4. Vodovod	zavedený do kuchyně, koupelny a wc
5. Zasklení oken (všobecný stav)	dobré
6. Nátěry - oken, dveří - podlah, stěn	
7. Obklady stěn (kde, jak)	koupelna a wc
8. Rolety, žaluzie (stav, počet, umístění)	ne
9. Ostatní (zvonky, domácí telefon a jiné : stav, druh, umístění, počet)	domovní, DT STA
10. Sklepy (osvětlovací tělesa zasklení oken, dělení, dveře a jiné)	ano

B. Specifický popis

Vybavení a zařízení	Počet	Popis a stav
K u c h y n ě	kamna, radiátory,	1 radiátor
	sporák	1 varná deska + el. trouba
	ohříváč TV	
	osvětlovací tělesa	
	el. vypínač	
	el. zásuvky	
	kuchyň linka	1
	baterie dřezová	
	podlaha	Ploubovací
	vodoměr SV	

Vybavení a zařízení		Počet	Popis a stav			
pokoje	kamna, radiátory,	1	radiátor			
	osvětlovací tělesa					
	el. zásuvky					
	el. vypínač					
	STA	1				
	podlaha		KOVANCI			
	hlásič CO					
kuchyně	radiátor	1				
	osvětlovací těleso	1				
	el. zásuvka					
	el. vypínač					
	vodoměr SV	1				
	ohřívač vody	1	kotel ET			
	umyvadlo + baterie	1				
	sprchový kout	1				
	baterie sprchová	1				
	podlaha		dlažba			
WC	radiátor					
	klozetové zařízení	1				
	osvětlovací těleso					
	vodoměr SV	1				
	podlaha		dlažba			
předsiň	el. zásuvka					
	el. vypínač					
	osvětlovací těleso	1				
	podlaha		DLAŽBA			
	vestavná skříň					
	radiátor					
	požární hlásič					
ostatní	spíž					
	podlaha					
	osvětlovací těleso					
	komora					
	podlaha					
	osvětlovací těleso					
	předané dokumenty					
	Předáno klíčů	dům	byt	ostatní		celkem

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 a pronajímatelem nebo na základě písemné výpovědi z nájmu bytu ze strany nájemce nebo pronajímatele, dle občanského zákoníku, v plném znění.

V Praze dne 30.8.2021



nájemce bytu



správa domu

Informace pro vyúčtování

vodoměr SV	číslo	67917415 2449587	WIC	72,067	
vodoměr SV	číslo	58252785	KODUP	579,427	
vodoměr TV	číslo				
vodoměr TV	číslo				
měřiče tepla	číslo			místost	
měřiče tepla	číslo			místost	
měřiče tepla	číslo			místost	
měřiče tepla	číslo			místost	
měřiče tepla	číslo			místost	
měřiče tepla	číslo			místost	
měřiče tepla	číslo			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
Opatření 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 změněm stavu vybavení a zařízení bytu v nájemní době (oddíl B) bez závad –*) s výjimkou níže uvedených zjištěných závad, které jsou zhoršením stavu bytu nebo jeho vybavení a zařízení nad míru obvyklého opotřebení.

Zjištěné závady :

Předávající uznává zjištění pronajímatele a zajistí odstranění závad do 30 dnů. ANO NE


Předávající uznává zjištění pronajímatele a uhradí náklady na opravu v předběžně vyčíslené výšiKč ANO NE


Předávající neuznává zjištění pronajímatele, nezajistí opravy na vlastní náklady a předává byt předáním klíčů ANO NE


Povinnost platit úhradu za používání bytu včetně služeb končí dne: 31.08.2021

Předávající se zavazuje vyrovnat případné neuhrazené nájemné ke dni skončení nájmu.
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 30.8.2021

 nájemce bytu

 AUSTYS správa s.r.o.
provozovna Wladika
Wladika 1429/68
101 00 Praha 10
Č.Ú.Č. 0800000191

 správa domu

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

Bohumil Zoufalík, zástupce starosty

(dále jen městská část Praha 10) na straně jedné

ES - KRAJINNÉ
ES - DEKORACE 410
ES - KLIENTOVÍ K ÚSCHOVĚ

a



(dále jen stavebník) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o provedení stavebních úprav

I.

Základní ustanovení

- Hlavní město Praha je vlastníkem bytového domu č.p. 770, k.ú. Vršovice, ulice Na Louži č.o. 31, Praha 10, postaveného na stavební parcele č. 1903, v kat. území Vršovice (dále jen dům). Městská část Praha 10 má na základě zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a na základě Statutu hl. m. Prahy dům svěřen do správy.
Městská část Praha 10 má na základě shora uvedených právních předpisů právo nakládat s bytem, tedy jej mimo jiné stavebně měnit, rozhodovat o jeho užívání a právech s tím spojených.
- Městská část Praha 10 souhlasí s tím, aby stavebník provedl na vlastní náklady stavební úpravy v bytové jednotce ~~č.p. 770~~ velikosti 1 pokoje a 1 kuchyně s příslušenstvím, ve 2.NP, v byt. domě č.p. 770, ulice Na Louži č.o. 31, Praha 10, kat. území Vršovice, uvedené v čl. II. odst. 1. a 3. této smlouvy za podmínek v této smlouvě stanovených.

II.

Podmínky pro provedení stavebních úprav

- Stavebník se zavazuje provést v bytě na vlastní náklady stavební úpravy spočívající v modernizaci stávajícího bytu. Budou vybourány stávající dveřní zárubně včetně křidel. V přičce mezi kuchyní a předsíní bude vybourán nový dveřní otvor, stávající bude zazděn. Vestavěné skříně budou demontovány, včetně stávajících zařizovacích předmětů ZT, sporáku, podokenních plynových kamen a budou osekány keramické obklady stěn. Nášlapné vrstvy podlah, včetně konstrukčních vrstev budou sneseny. Stávající rozvody ZT budou vybourány, včetně vodovodních baterií. Poškozené a narušené omítky budou

osekány, tapety strženy. Nové zadržky a příčky budou z tvárnice Ytong. V bytě budou osazeny nové vnitřní dveřní obložkové zárubně, včetně dveřních křídel. Podlahy v předsiní, koupelně a na WC budou nové keramické kladené na nové podkladní a vyrovnávací vrstvy, jejich provedení bude v souladu s platnými předpisy. V prostoru kuchyně bytu je navržena podlaha z PVC, v pokoji laminátová se zvukověizolační podložkou na vyrovnávací potěr. Skladby podlahových konstrukcí budou vyhovovat ČSN-EN-ISO-717-2. Keramické obklady jsou navrženy v koupelně, na WC a za kuchyňskou linkou. V bytové jednotce bude provedena nová elektroinstalace v celém rozsahu. Zařizovací předměty Z.T (spřehový kout, umyvadlo a záchodová mísa) budou nové, včetně rozvodů vody a kanalizace, které budou napojeny na stávající stoupačky bytového domu. V bytě je navrženo plynové etážové topení s radiátory pod okny. Kotlík topení bude zaústěn do nově vyvločkováného komínového sopouchu. Rozvod plynu bude nový od plynoměru na chodbě. Ohřev TUV je zajištěn z kotlíku plynového topení. Poškozené omítky stěn i stropů budou otlučeny a doplněny, bude proveden nový štuk všeci stěn a stropů bytu. Vnitřní dveře budou vyměněny za nové, včetně obložkových zárubní. Vstupní dveře budou bezpečnostní, barevnosti a dělení jako stávající. Dveře na balkon jsou nové, plastové, prosklené. Špaletová okna budou truhlářsky doplněna, očištěna a opatřena novým nátěrem. V prostoru obytné místnosti bude osazena nová kuchyňská linka. V bytové jednotce bude provedena revize elektroinstalace, těsnosti plynovodu, vody a kanalizace včetně předávacích protokolů. Po provedení stavebních úprav bude celý byt vymalován a uklizen. Veškerá stavební suť bude likvidována na řízené skládce. Stavební úpravy budou provedeny v bytě č. 643/580 velikosti 1 pokoje + 1 kuchyně, v 2. NP, v bytovém domě č.p. 770, v k.ú. Vrsovice, ulice Na Louži č.o. 31, Praha 10, podle schválené výkresové (projektové) dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem ve výši 643 580 Kč bez DPH (slovy : šestsetčtyřicetřicetšestsetosmdesát korun českých). Dispozice zůstává původní, bude zaměřen účel užívání pokoje za kuchyň. 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 výkresu a rozpočtu schválenému a dohodnutému touto smlouvou, je stavebník povinen znovu, před provedením těchto změn, písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečný souhlas k těmto změnám. Věcný rozsah dohodnutých stavebních úprav nelze oproti původně dohodnutému zužovat, ani změnami snižovat jejich původně dohodnutou finanční hodnotu. Nový souhlas lze stavebníkovi udělit pouze v písemném dodatku k této smlouvě. V případě, že stavební úřad nařídí stavebníkovi nezbytné úpravy dohodnutých stavebních úprav nebo odstranění stavby, je stavebník povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit odboru majetkoprávnímu – oddělení realitních činností a výkonu vlastnických práv - Úřadu městské části Praha 10, nejpozději však ve lhůtě do 7 dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost dozvěděl.

2. Před případným překročením rozpočtových nákladů o více než 20% je stavebník povinen znovu písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečný písemný souhlas se zvýšenými rozpočtovými náklady. Pokud stavebník překročí výši rozpočtových nákladů o více než 20% bez písemného souhlasu městské části Praha 10, v takovém případě je stavebník povinen zaplatit městské části Praha 10 na účet č. 9021-2000733369/0800, VS 2210, KS 0308, smluvní pokutu ve výši 100 % částky, přesahující 20 % limit stanovený v tomto čl. II, odst. 1. této smlouvy.

3. Stavebník se zavazuje provést v návaznosti na stavební úpravy uvedené v čl. II., odst. 1. této smlouvy i veškeré další úpravy vyvolané touto stavbou, tj. napojení na stávající rozvody elektroinstalací, vody a kanalizace.
4. Stavební úpravy budou provedeny způsobem, který nenaruší výkon práva užívání nebytových a společných prostor v domě nájemci. Stavebními a s nimi souvisejícími činnostmi nebude stavebník rušit klid a pořádek v domě nad míru obvyklou poměrům stavby. Společné prostory v domě, které budou stavebními úpravami dotčeny, bude stavebník udržovat v čistotě a pořádku. Stavebník se zavazuje nejpozději do zahájení přejímacího 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 majetkoprávnímu – oddělení realitních činností a výkonu vlastnických práv - Úřadu městské části Praha 10, do zahájení přejímacího 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 předloženému výkresu. Stavebník dále předloží protokoly o revizi elektroinstalace, plynovodu, těsnosti vodovodního a kanalizačního potrubí, funkčnosti otažového topení, doklad o uložení odpadu a protokol o shodě materiálu.

III.

Odpovědnost za škodu

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

IV.

Zvláštní ujednání

1. Provedením stavebních úprav nedojde ke změně vlastnictví domu ani jeho části.
2. Po skončení nájmu je stavebník povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jaký byl před započtím stavebních úprav, nebude-li písemně dohodnuto jinak, a v tomto stavu odevzdat městské části Praha 10 předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení.
3. Stavebník se zavazuje zakoupit na vlastní náklady rezervní část keramického obkladu, dlažby a na vlastní náklady tuto rezervu skladovat po celou dobu nájmu pro případ, kdyby

v budoucnu vlastník provedl opravy, výměnu nebo celkovou rekonstrukci rozvodů vody a odpadu.

4. Stavebník se zavazuje stavební činnost vykonávat pouze v pracovní dny mezi 7,00 až 17,00 hodin, tak aby nebyl rušen klid ostatních nájemců v domě. Vyžaduje-li technologický postup stavební výroby práci delší, je nutný písemný souhlas ostatních nájemců domu. Práce musí být v tomto případě ukončeny maximálně ve 20,00 hodin.

V.

Další ujednání a sankce

1. Tato smlouva opravňuje stavebníka k jednání s odborem stavebním Úřadu městské části Praha 10, o souhlas s provedením stavby, a to ve lhůtě do dvou měsíců ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, pokud stavební úpravy souhlas vyžadují.
2. Stavebník se zavazuje dokončit, uvést do užívání a městské části Praha 10 předat na základě písemného předávacího protokolu předmětné stavební úpravy ve lhůtě do jednoho roku ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Ukončení stavebních prací stavebník ohlásí písemně Odboru majetkoprávnímu - oddělení realitních činností a výkonu vlastnických práv - městské části Praha 10 a požádá o jejich převjímku.
3. Protokol o předání a převzetí dokončených stavebních úprav lze za účasti pracovníků oddělení realitních činností a výkonu vlastnických práv, odboru majetkoprávního Úřadu městské části Praha 10 a pracovníků příslušné správní firmy uzavřít již při místním šetření to však pouze za podmínky, že ke dni tohoto místního šetření, budou řádně dokončeny veškeré stavební a technické úpravy dohodnuté ve smlouvě a ani jiní účastníci řízení nevnesou při místním šetření žádné námítky.
4. V případě, že stavebník nesplní některou z povinností, stanovených v čl. V, odst. 2 této smlouvy, zavazuje se stavebník zaplatit městské části Praha 10 smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíční platby za blokační bytu a jeho užívání ke stavebním úpravám, stanovené v příloze související smlouvy o budoucí smlouvě nájemní. Tuto pokutu je možné udělovat opakovaně, a to za každý započatý měsíc, kdy bude stavebník v prodlení se splněním některé z povinností. Stavebník se může povinnosti zaplatit smluvní pokutu zprostit, pokud městské části Praha 10 prokáže, že nesplnění povinností nezavinil.
5. Nesplní-li stavebník v plném rozsahu ve lhůtě stanovené v této smlouvě v čl. V., odst. 1. a 2. svůj závazek, je městská část Praha 10 oprávněna odstoupit od této smlouvy, a to nejdříve po třiceti dnech ode dne, kdy městská část Praha 10 doručila stavebníkovi písemné upozornění o nesplnění 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. V, odst. 5. a 6.) se smlouva neruší od samého počátku, ale až ke dni odstoupení, pokud budoucí pronajímatel v odstoupení od smlouvy výslovně neurčí, že se tato smlouva ruší od samého počátku.

I po odstoupení od této smlouvy se strany této smlouvy budou řídit jejími ustanoveními o smluvních pokutách a o úhradě stavebníkem vynaložených nákladů.

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

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Součástí tří stejnopisů této smlouvy je příloha č. 1 (příslušná projektová, popř. výkresová dokumentace včetně rozpočtu) potvrzená oběma smluvními stranami. Jedno potvrzené vyhotovení přílohy č. 1 si ponechá stavebník pro předložení stavebnímu odboru Úřadu městské části Praha 10 a dvě vyhotovení si ponechá městská část Praha 10.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž stavebník obdrží jedno vyhotovení této smlouvy, včetně přílohy č. 1. Městská část Praha 10 si ponechá tři vyhotovení této smlouvy, včetně dvou zbývajících vyhotovení přílohy č. 1.
3. Pokud nejsou vztahy mezi stranami touto smlouvou výslovně upraveny, řídí se ustanoveními příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Na důkaz porozumění obsahu smlouvy, vedení shodnou vůlí a prosti jakéhokoliv omylu připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze



městská část Praha 10

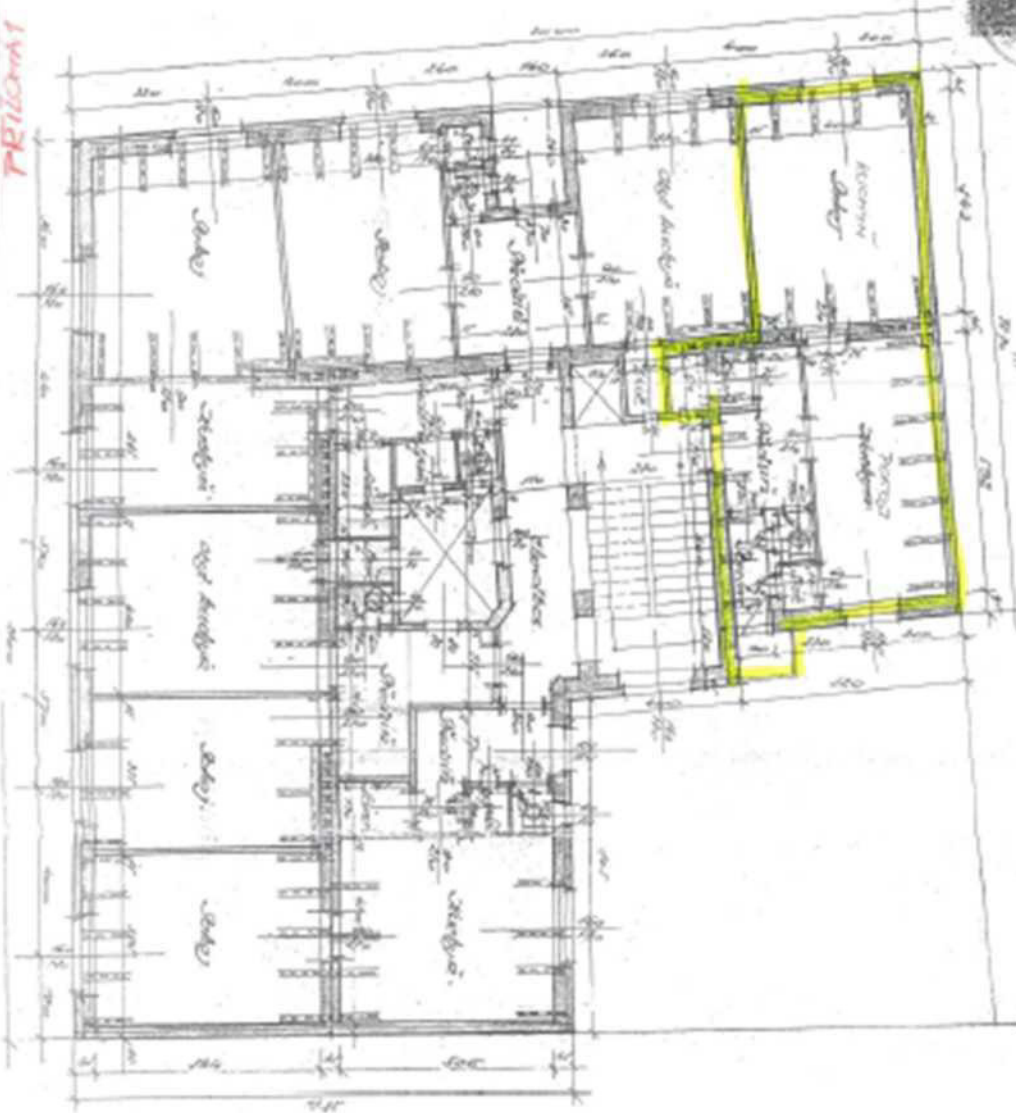
V Praze dne

19. 10. 2011



stavebník

PRICEMAT



Handwritten notes in Hindi/Urdu script, possibly describing the highlighted area or providing technical specifications.

I. S. Mehta

Handwritten notes in Hindi/Urdu script, possibly a title or description of the drawing.

Handwritten notes in Hindi/Urdu script.



ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 4321-01/2022

ZNALEC: Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443
Praha 5 - Slivenec

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: obor ekonomika/odvětví ceny a odhady nemovitosti

ZADAVATEL: Městská část Praha 10
ÚMČ – odbor majetkoprávní
Vršovická 68
Praha 10

ČÍSLO JEDNACÍ:

PŘEDMĚT: bytová jednotka č.  2. NP domu č.p. 770, na pozemku
parc.č. 1903, k.ú. Vršovice, Na Louži 31, Praha 10

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1 / 2

DATUM VYPRACOVÁNÍ: 21.01.2022

POČET STRAN: 21

POČET PŘÍLOH: 2

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1 Odborná otázka zadavatele.....	3
1.2 Účel znaleckého posudku.....	3
1.3 Skutečnosti.....	3
2. VÝČET PODKLADŮ.....	3
2.1 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	3
2.1.1 Prohlídka nemovitosti.....	3
2.1.2 Informace o nemovitosti.....	3
2.1.3 Vlastnické údaje.....	3
2.1.4 Stavebně právní dokumentace.....	4
2.1.5 Jiné.....	4
2.1.6 Literatura.....	4
3. NÁLEZ.....	4
3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat.....	4
3.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat.....	7
3.2.1 Celkový popis:.....	7
3.2.2 Popis.....	7
3.2.3 Ostatní.....	8
4. ANALÝZA DAT.....	10
4.1 Ocenění na tržním principu.....	10
4.1.1 Porovnávací způsob.....	10
4.2 Výsledky analýzy dat.....	19
5. ODŮVODNĚNÍ.....	19
6. ZÁVĚR.....	20
6.1 Citace zadané odborné otázky.....	20
6.2 Odpověď.....	20
6.3 Podmínky správnosti závěru.....	20
7. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	20
8. SEZNAM PŘÍLOH.....	21

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Jaká je výše zhodnocení PŘEDMĚTU posudku stavebními úpravami provedenými dle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 19. 10. 2011?

1.2 Účel znaleckého posudku

Pro vlastní potřebu – ukončení nájemního vztahu a úhrada provedených stavebních prací resp. úhrada za zhodnocení předmětné nemovitosti.

1.3 Skutečnosti

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:
Jiné skutečnosti, kromě skutečností v posudku uvedených, nebyly předloženy.

2. VÝČET PODKLADŮ


2.1 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.1.1 Prohlídka nemovitosti

Prohlídka spojená se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 06.12.2021.

2.1.2 Informace o nemovitosti

<i>Informace o pozemku</i>	
<i>Parcelní číslo:</i>	1903
<i>Obec:</i>	Praha [554782]
<i>Katastrální území:</i>	Vršovice [732257]
<i>Číslo LV:</i>	1035
<i>Výměra [m²]:</i>	454
<i>Druh pozemku:</i>	zastavěná plocha a nádvoří



<i>Součástí je stavba</i>	
<i>Budova s číslem popisným:</i>	Vršovice [490237]; č. p. 770; objekt k bydlení
<i>Stavba stojí na pozemku:</i>	p. č. 1903
<i>Stavební objekt:</i>	č. p. 770
<i>Ulice:</i>	Na louži, Vršovická
<i>Adresní místa:</i>	Na louži 770/31, Vršovická 770/54

2.1.3 Vlastnické údaje

<i>Vlastníci, jiní oprávnění</i>	
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	

2.1.4 Stavebně právní dokumentace

Smlouva o provedení stavebních úprav uzavřená mezi Městskou částí Praha 10, Vršovická 68, Praha 10 a dne 19.10.2011.

2.1.5 Jiné

- Údaje a informace získané při místním šetření
- Protokol o převzetí bytu ze dne 30.08.2021.
- Objednávka č. OMP/0021/2022 ze dne 07.01.2022

2.1.6 Literatura

- Publikace Bradáč A., Scholzová V., Krejčíř P.: Úřední oceňování majetku 2010. Akademické nakladatelství Cerm Brno s.r.o., 2010
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009.
- Teorie oceňování nemovitostí, autor: doc. A. Bradáč, DrSc., vyd. Ak. nakl. CERM Brno, 1998
- Technické zhodnocení a opravy, autor PhDr. Milan Skála, 5. vydání, vyd. Nakladatelství Sagit, a.s., Ostrava v říjnu 2008
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí (dále jen *Komentář k OC*)
- Zákon č 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

Znalec má určit zhodnocení bytové jednotky č. 22 v 5. NP, v domě č.p. 904, na pozemku parc.č. 1100, k.ú. Vršovice, Sámova 18, Praha 10 stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 03.08.2009, snížené o znehodnocení stavebních úprav užíváním předmětného bytu ke dni ukončení nájmu tj. k 31.08.2021.

Podle smlouvy není určeno, jak bude provedena náhrada za zhodnocení, případně úhrada vynaložených nákladů.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen Zákon), v platném znění je uvedeno:

§1 Předmět úpravy

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající

z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Podle ust. § 2220 odst. 1 ObčZ, má nájemce právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou.

Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.

Pro daný účel nejsou tedy stanovené zvláštní předpisy.

Podle občanského zákoníku se tedy pronajímatel s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.

Zhodnocení je proto uvažováno jako obvyklá cena (případně tržní hodnota) resp. rozdíl obvyklé ceny (tržní hodnoty) bytové jednotky ve stavu před provedením stavebních úprav a po provedení stavebních úprav této jednotky. Tento rozdíl představuje výsledné zhodnocení bytové jednotky.

Obvyklá cena se obvykle určuje, odhaduje především průzkumem trhu, porovnávacím způsobem.

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

porovnávání cen a výnosový princip oceňování. Každý z principů oceňování má alternativní metody použití.

Na základě výše uvedeného se pro stanovení (odhad) obvyklé ceny používá následující metodika:

1. **Ocenění porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitosti se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Tato metodika je v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy IVSC (International Valuation Standards Committee) a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), která vydává Evropské oceňovací standardy – EVS 2020 (Evropan Valuation Standards 2003) a s principy, které jsou základem RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Hodnotící podmínky pro stanovení porovnávací ceny:

Dispozice: 1+1 předsín, pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, záchod, komora, balkon, sklep

Užitná plocha bytu (dle vlastního měření): 50,80 m².

- a) před provedenými stavebními úpravami:
byt je v původním stavu (znalec neměl možnost seznámit se s původním stavem, vycházel proto z údajů uvedených v předložené smlouvě o provedení stavebních úprav, kde jsou uvedeny konstrukce bourané, z informačního vytěžení zástupce MČ Praha 10 Ludřka Záruby a z vlastních zkušeností)
- b) po provedených stavebních úpravách:
byt po stavebních úpravách spočívajících v revitalizaci, modernizaci a výměně některých konstrukcí krátkodobé životnosti
nové konstrukce:
vnitřní dveře do obložkových zárubní
vstupní bezpečnostní dveře
podlahy: v předsíni, koupelně a WC keramické, v kuchyni PVC, v pokoji lamelové laminátové keramické obklady v koupelně, WC a za kuchyňskou linkou.
elektroinstalace v celém rozsahu
zařizovací předměty ZT (sprchový kout, umyvadlo a záchodová mísa) nové, včetně rozvodů vody a kanalizace,
nový rozvod plynu od plynoměru
plynové etážové topení (kotel, rozvody, radiátory pod okny)
ohřev TUV z kotle plynového topení
nový štuk všech stěn a stropů
stávající špaletová okna budou truhlářsky doplněna, očištěna a opatřena novým nátěrem
kuchyňská linka
Ostatní konstrukce a vybavení bytu jsou uvažovány původní.

Použitá metodika zpracování posudku podle vyhlášky 503/2020 Sb.:

Postup při zpracování znaleckého posudku

§ 52

Znalec při zpracování znaleckého posudku

- a) vybere zdroj dat,
- b) sebere nebo vytvoří data,

- c) zpracuje data,
- d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e) a
- g) zformuluje závěr.

3.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

V následujícím výčtu jsou uvedena data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku sbírána, sebrána a posbírána, vytvářena a posléze vytvořena.

3.2.1 Celkový popis:

Byt se nachází v 2. nadzemním podlaží domu č.p. 770, v k. ú. Vršovice, obec Praha, ulice Na Louži 31, Praha 10. Jedná se o bytový dům, řadové městské zástavby, netypový s nosnou konstrukcí s vyzdívaným obvodovým pláštěm, půdorysu přibližně ve tvaru písmene L (rohový dům), s jedním podzemním podlažím, pěti nadzemními podlažními a podkrovím. Střecha je sedlová. Dům je přístupný po zpevněné komunikaci.

Nemovitost je situována mimo centrální části obce.

Okolní zástavbu tvoří podobné bytové domy.

3.2.2 Popis

Popis objektu

Jedná se o bytový dům, řadové městské zástavby, netypový s nosnou konstrukcí s vyzdívaným obvodovým pláštěm, půdorysu přibližně ve tvaru písmene L (rohový dům), s jedním podzemním podlažím, pěti nadzemními podlažními a podkrovím. Střecha je sedlová. Dům je přístupný po zpevněné komunikaci.

Dům byl uveden do provozu přibližně v roce 1925.

Stavba je napojena na inženýrské sítě: vodovod, kanalizace, plyn, elektro.

Předmětný byt s dispozicí 2+kk o velikosti 50,80 m² je situován v 2.NP.

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, keramická dlažba, teracco
Ořka:	plastová s izolačním dvojsklem
Dveře:	dřevěné hladké, plně a prosklené
Vytápění:	etážové s plynovým kotlem
Rozvod vody:	studené a teplé
Sanitární zařízení:	WC splachovací, sprchový kout, umyvadlo
Kanalizace:	odkanalizování všech odběrných míst
Zdroj teplé vody:	kombinované s topením
Kuchyňské vybavení:	kuchyňská linka, mycí dřez, varná deska plynová, vestavná trouba elektrická

3.2.3 Ostatní

Ve Smlouvě o provedení stavebních úprav je uvedeno:

I

Základní ustanovení

1. Hlavní město Praha je vlastníkem bytového domu č.p. 770, k.ú. Vršovice, ulice Na Louži č.o. 31, Praha 10, postaveného na stavební parcele č. 1903, v kat. území Vršovice (dále jen dům). Městská část Praha 10 má na základě zák. č. 131/2000 Sb., 0 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 bytem, 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 bytové jednotce č. 14, velikosti 1 pokoje a 1 kuchyně s příslušenstvím ve 2.NP, v byt. domě č.p. 770, ulice Na Louži č.o. 31, Praha 10, kat. území Vršovice, uvedené v čl. II. odst. 1. a 3. této smlouvy za podmínek v této smlouvě stanovených.

II

Podmínky pro provedení stavebních úprav

1. Stavebník se zavazuje provést v bytě na vlastní náklady stavební úpravy spočívající v modernizaci stávajícího bytu. Budou vybourány stávající dveřní zárubně včetně křidel. V příčce mezi kuchyní a předsíní bude vybourán nový dveřní otvor, stávající bude zazděn. Vestavěné skříně budou demontovány, včetně stávajících zařizovacích předmětů ZT, sporáku, podokenních plynových kamen a budou osekány keramické obklady stěn. Nášlapné vrstvy podlah, včetně konstrukčních vrstev budou sneseny. Stávající rozvody ZT budou vybourány, včetně vodovodních baterií. Poškozené a narušené omítky budou osekány, tapety strženy. Nové zazdívký a příčky budou z tvárníc Ytong. V bytě budou osazeny nové vnitřní dveřní obložkové zárubně, včetně dveřních křidel. Podlahy v předsíní, koupelně a na WC budou nové keramické kladené na nové podkladní a vyrovnávací vrstvy, jejich provedení bude v souladu s platnými předpisy. V prostoru kuchyně bytu je navržena podlaha z PVC, v pokoji laminátová se zvukově izolační podložkou na vyrovnávací potěr. Skladby podlahových konstrukcí budou vyhovovat ČSN-EN-ISO-717-2. Keramické obklady jsou navrženy v koupelně, na WC a za kuchyňskou linkou. V bytové jednotce bude provedena nová elektroinstalace v celém rozsahu. Zařizovací předměty ZT (sprchový kout, umyvadlo a záchodová mísa) budou nové, včetně rozvodů vody a kanalizace, které budou napojeny na stávající stoupačky bytového domu. V bytě je navrženo plynové etážové topení s radiátory pod okny. Kotelik topení bude zaústěn do nově vyvločkování kominového sopouchu. Rozvod plynu bude nový od plynoměru na chodbě. Ohřev TUV je zajištěn z kotle plynového topení. Poškozené omítky stěn i stropů budou otlučeny a doplněny, bude proveden nový štuk všech stěn a stropů bytu. Vnitřní dveře budou vyměněny za nové, včetně obložkových zárubní. Vstupní dveře budou bezpečnostní, barevnosti a dělení jako stávající. Dveře na balkon jsou nové, plastové, prosklené. Špaletová okna budou truhlářsky doplněna, očištěna a opatřena novým nátěrem. V prostoru obytné místnosti bude osazena nová kuchyňská linka. V bytové jednotce bude provedena revize elektroinstalace těsnosti plynovodu, vody a kanalizace včetně předávacích protokolů. Po provedení stavebních úprav bude celý byt vymalován a uklizen. Veškerá stavební suť bude likvidována na řízené skládce. Stavební úpravy budou provedeny v bytě č. 14, velikosti 1 pokoj + 1 kuchyně, v 2. NP, v bytovém domě č.p. 770, v k.ú. Vršovice, ulice Na Louži č.o. 31, Praha 10, podle schválené výkresové (projektové) dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem ve výši 643 580,00 Kč bez DPH (slovy: šeststetýřicetřítisícpětosmdesát korun českých). Dispozice zůstává původní, bude zaměněn účel užívání pokoje za kuchyň. 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 výkresu a rozpočtu schválenému a dohodnutému touto smlouvou, je stavebník povinen znovu, před provedením těchto změn, písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečný souhlas k těmto změnám. Věcný rozsah dohodnutých stavebních úprav nelze oproti původně dohodnutému zužovat, ani změnami snižovat jejich původně dohodnutou finanční hodnotu. Nový souhlas lze stavebníkovi udělit pouze v písemném dodatku k této smlouvě. V případě, že stavební úřad nařídí stavebníkovi nezbytné úpravy dohodnutých stavebních úprav nebo odstranění stavby, je stavebník povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit odboru majetkoprávnímu oddělení realitních činností a výkonu vlastnických práv — Úřadu městské části Praha 10, nejpozději však ve lhůtě do 7 dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost dozvěděl.

2. Před případným překročením rozpočtových nákladů o více než 20% je stavebník povinen znovu písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečné písemné schválení zvýšených rozpočtových nákladů. Pokud stavebník překročí výši rozpočtových nákladů o více než 20 % bez písemného souhlasu městské části Praha 10, v takovém případě je stavebník povinen zaplatit městské části Praha 10 na účet č. 9021-2000733369/0800, I/S 2210, K/S 0308, smluvní polatu ve výši 100 % částky, přesahující 20 % limit stanovený v tomto čl. II. odst. 1. této smlouvy.

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

Skončení nájmu bylo ke dni 31.08.2021.

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

Pod pojmem zhodnocení věci se rozumí zvýšení obvyklé ceny věci. Pro výpočet zvýšení hodnoty je použita obvyklá cena resp. rozdíl obvyklé ceny (resp. tržní hodnoty) bytové jednotky ve stavu před provedením stavebních úprav a po provedení stavebních úprav této bytové jednotky k datu ocenění tj. k 31.08.2020. Tento rozdíl představuje výsledné zhodnocení bytové jednotky.

4. ANALÝZA DAT

4.1 Ocenění na tržním principu

4.1.1 Porovnávací způsob

Ocenění nemovitosti je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. K porovnání se provádí průzkum trhu: porovnávají se objekty prodané v průběhu uplynulého roku, provádí se konzultace s realitními kancelářemi, porovnávají se ceny nabízených obdobných nemovitostí v realitních časopisech a v inzerci a používá se nabídka nemovitostí na internetu.

Ceny podle inzerce jsou většinou nadsazené, proto se, tak jak je zjištěno z uskutečněných prodejů a jak je uváděno v odborné literatuře, redukuje na zhruba 75 - 90 %.

Analýza je provedena v závěrečné tabulce, kde jsou jednotlivými koeficienty upraveny hodnoty srovnávacích nemovitostí. Vyšší koeficient zvyšuje hodnotu oceňované nemovitosti, znamená to, že oceňovaná nemovitost je lepší než srovnatelná nemovitost.

Pro ocenění byly také použity prodané nemovitosti, nabízené před prodejem na realitních serverech. Jedná se o systém mapující stažené inzeráty těchto realitních serverů, u kterých se předpokládá uskutečněný prodej (případně prosté ukončení nabídky bez prodeje, což bývá cca v 50 % případů). Průzkumem a rozborem těchto inzerátů byly identifikovány nabízené nemovitosti, zjištěny uskutečněné prodeje a následně z archivu katastru nemovitostí získány kupní smlouvy a prodejní ceny.

Ceny použitých srovnávacích nemovitostí byly k datu ocenění upraveny indexem změny ceny nemovitosti – *HB index*, tak, jak ho uvádí Hypoteční banka. (Tento ukazatel je založen na tržních cenách nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. *HB index* zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách.)

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha: 50,80 m²

Srovnávané nemovitosti

Byty před rekonstrukcí

01 Ruská

<i>Adresa</i>	Ruská, Praha	<i>Stav objektu</i>	Před rekonstrukcí
<i>Cena</i>	5 490 000 Kč	<i>Plocha užitná</i>	51 m ²
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Vlastnictví</i>	Osobní
<i>Dispozice</i>	2+kk		

byt 2+kk, ul. Ruská, výměra 51 m², ve sníženém přízemí. Pokoje 13,5 m² a 14,5 m². Kuchyně je v chodbě, záchod, koupelna.



02 Jičínská

<i>Adresa</i>	Jičínská, Praha	<i>Stav objektu</i>	Před rekonstrukcí
<i>Cena</i>	8 900 000 Kč	<i>Plocha užitná</i>	50 m ²
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Vlastnictví</i>	Osobní
<i>Dispozice</i>	2+kk		

byt v cihlovém domě v 5. patře s výtahem. 2+kk o výměře 50 m², situován do vnitrobloku se západní orientací. Oba pokoje jsou neprůchozí a v předsíni je vstup do koupelny a na záchod. Dům prochází rekonstrukcí, s novou střechou, výměnou oken i stoupaček a následovat bude výtah, vnitřní interiéry a na konci fasáda do ulice i vnitrobloku. Vytápění a ohřev vody je etážové s plynovým kotlem. Sklepní kóje v suterénu.



03. 5. května

<i>Adresa</i>	5. května, Praha	<i>Stav objektu</i>	Zhoršený
<i>Cena</i>	4 950 000 Kč	<i>Plocha užitná</i>	52
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Vlastnictví</i>	Osobní
<i>Dispozice</i>	2+kk		

byt 2+kk, 52 m², Praha 4, Nusle, ve 3. patře cihlového domu v ulici 5. května. Nová plastová okna s orientací na jih. 2 x WAW, kombinovaný sporák. Dispozice: předsíň, pokoj, pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s vanou (bojler), WC, komora. Sklepní kóje 4 m².



04. Bulharská

<i>Adresa</i>	Bulharská, Praha	<i>Stav objektu</i>	Zhotřený
<i>Cena</i>	4 368 000 Kč	<i>Plocha užitná</i>	48 m ²
<i>Konstrukce budovy</i>	Skeletová	<i>Vlastnictví</i>	Osobní
<i>Dispozice</i>	1+1		

Byt ve 4. NP pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z kuchyně, pokoje, koupelny, WC, spíže a předsíně. Okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci. Dveře do koupelny a WC původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře do pokoje a kuchyně, mezi pokojem a kuchyní původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní do kuchyně a spíže částečně prosklené, vstupní dveře původní dřevěné rámové dvoukřídle do dřevěných zárubní z interiéru oplechované s nátěrem. Podlahy v předsíni, WC, koupelně, spíži a kuchyni lino, v pokoji parkety vyžadující renovaci. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižšími obklady stěn a nad dveřmi infrazářič staršího data. Samostatné WC s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn (pouze soklík). Kuchyňská linka chybí pouze plynový sporák (1997) a keramický obklad a plechový dřez. Vytápění topidlo WAW v kuchyni, ohřev vody karmou umístěnou v koupelně. V předsíni pod stropem úložné prostory. Vedení plynu po povrchu stěn při podlaze.



05 V Zálomu

<i>Adresa</i>	V Zálomu, Praha	<i>Stav objektu</i>	původní stav
<i>Cena</i>	5 200 000 Kč	<i>Podlahová plocha</i>	57
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Plocha užitná</i>	48
<i>Dispozice</i>	2+kk	<i>Vlastnictví</i>	Osobní

byt 47,87 m² + sklep 9,35 m², ve 3.NP udržovaného cihlového 6 podlažního domu. Byt má 2 místnosti (s okny na jih do dvora), miniaturní (1 m²) ložnici, spíž, předsiň, záchod, koupelnu. Byt k modernizaci. Koupelna obložena keramickými obklady, v místnostech jsou plovoucí podlahy. Kuchyňská linka není, v kuchyňském koutě je pouze dřez s průtokovým ohřívačem vody a stará kredenc. Topení WAW v kuchyni, v obývacím pokoj olejový radiátor.



06 Čestmírova

<i>Adresa</i>	Čestmírova, Praha	<i>Dispozice</i>	2+1
<i>Cena</i>	6 250 000 Kč	<i>Stav objektu</i>	původní stav
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Plocha užitná</i>	54

Byt 2+1, 54 m², 3 místnosti (předsiň s kuchyňským koutem, 2 pokoje.) Koupelna s WC. K bytu patří sklep a spoluvlastnický podíl na zahradě ve vnitrobloku.

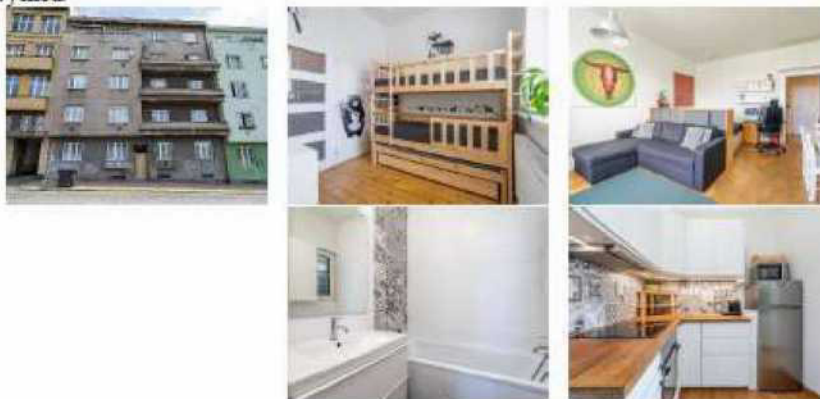


Byty po stavebních úpravách

01 Sportovní

<i>Adresa</i>	Sportovní, Praha	<i>Dispozice</i>	2+1
<i>Cena</i>	5 990 000 Kč	<i>Stav objektu</i>	Dobry
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlova	<i>Plocha užitná</i>	53

Zrekonstruovaný byt 2+1 se dvěma balkony a komorou. Byt je ve 4. patře cihlového domu bez výtahu. Kompletní rekonstrukce proběhla v roce 2016. Byt je vytápěn plynovým kotlem. Orientace je na západ a východ.



02 Sámova

<i>Adresa</i>	Sámova, Praha	<i>Dispozice</i>	2+kk
<i>Cena dle kupní smlouvy</i>	5 999 000 Kč	<i>Stav objektu</i>	Velmi dobrý
<i>Kupní smlouva ze dne</i>	19.08.2021	<i>Plocha užitná</i>	47
<i>Číslo řízení</i>	V-63469/2021-101	<i>Vlastnictví</i>	Osobní
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová		

byt 2+kk 47 m² ve 2. patře cihlového domu, okna orientovaná na jižní stranu. Byt byl kompletně zrekonstruován. Byly rozvedeny nové elektroinstalace, nový rozvaděč, nové plastové rozvody vody, odpady, nové podlahy a vyměněny dveře. Nová kuchyňská linka s přípravou na myčku. Rozvody UPC po celém bytě. Rekonstrukce byla provedena odbornou firmou a byly použity kvalitní materiály (dotykový vypínač v kuchyni a jiné). Vchodové dveře jsou bezpečnostní a protipožární. Koupelna se sprchou, pračkou a umyvadlem. Koupelna byla rekonstruována před 13 lety. Vše ostatní je zcela nové a nepoužité. (rekonstrukce duben - květen 2021). Dům je po částečné revitalizaci. Vytápění ústřední s radiátory s digitálními měřidly. Zděný sklep.





03 Přípotoční

<i>Adresa</i>	Přípotoční, Praha	<i>Stav objektu</i>	Po rekonstrukci
<i>Cena</i>	6 540 000 Kč	<i>Plocha užitná</i>	52
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Vlastnictví</i>	Osobní
<i>Dispozice</i>	1+kk		

prodej designového loftového ateliéru podle návrhu architektky studia Baraak, o velikosti 1+kk, ploše 52,2 m² (32,2 + 20 m²), ve 2.NP cihlového domu s výtahem. Součástí bytu je sklepní kóje 0,7 m² v suterénu. Dům je po celkové kompletní rekonstrukci. Fotografie odpovídají aktuálnímu stavu bytu, kdy součástí prodeje je veškerý vestavěný nábytek na míru, spotřebiče v kuchyni i použité technologie (ohřev vody, topení). Součástí prodeje nejsou vyobrazené dekorace a volně stojící nábytek (jídlní stůl se židlemi, křeslo, atp.).



04 Žitomirská 648/36

<i>Adresa</i>	Žitomirská, Praha	<i>Stav objektu</i>	Dobry
<i>Cena</i>	6 300 000 Kč	<i>Plocha užitná</i>	48
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Umístění objektu</i>	Centrum obce
<i>Dispozice</i>	2+kk	<i>Vlastnictví</i>	Osobní

Byt po kompletní rekonstrukci. Obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, ložnice, chodba, záchod, koupelna, komora.





05 V Dolině

<i>Adresa</i>	V dolině, Praha	<i>Dispozice</i>	2+kk
<i>Cena</i>	5 650 000 Kč	<i>Stav objektu</i>	Velmi dobrý
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Plocha užitná</i>	50
		<i>Vlastnictví</i>	Osobní

byt 50 m², 2+kk, ve 3. NP bytového domu. K bytu balkon 4,3 m². Předstih společná pro dva sousední byty. Bezpečnostní vstupní dveře. Dvě podzemní podlaží vyhrazená pro parkování. Byt je ve velmi dobrém stavu.



06 Bělocerkevská

<i>Adresa</i>	Bělocerkevská, Praha	<i>Stav objektu</i>	Velmi dobrý
<i>Cena</i>	6 500 000 Kč	<i>Plocha užitná</i>	52
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Vlastnictví</i>	Osobní
<i>Dispozice</i>	2+1		

Jedná se o prodej prakticky řešeného světlého a kompletně zrekonstruovaného bytu 2+1/sklep 52m² v osobním vlastnictví. Byt je umístěn v 7. podlaží cihlového domu s výtahem a nachází se v atraktivní lokalitě Prahy 10, ul. Bělocerkevská. Dům prošel z větší části jednou z nejpodařenějších venkovních revitalizací - nová okna, fasáda, vstup, stoupačky, atd. V bytě je dále nová kuchyňská linka včetně spotřebičů a nové podlahové krytiny. Orientace bytu je na tři světové strany jih, sever a západ. Jistě zaujme jako zajímavá investice a jistě osloví ty klienty, kteří nechtějí jakkoli do nového domova investovat. Vynikající dopravní dostupnost a občanská vybavenost v místě.





Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

K2 Poloha, lokalita

K3 Celkový technický stav

K4 Standard

K5 Přístupnost, vybavení, využití

K6 Názor zpracovatele ocenění

$$K_i = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

Porovnání:

porovnávací cena bytu před provedením stavebních úprav

	UP	cena		K1	K2	K3	K4	K5	K6	Ki	cena
		celková	jednotková	zdroj	lok.	stav	stand.	přisl.	názor	výsl	upravená
1 Ruská	51	5 490 000,00	107 647,06	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	87 194,12
2 Jičínská	50	8 900 000,00	178 000,00	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,68	121 040,00
3 5. května	52	4 950 000,00	95 192,31	0,90	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	1,04	98 952,40
4 Bulharská	48	4 368 000,00	91 000,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	85 995,00
5 V Zálohu	48	5 100 000,00	106 250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	106 250,00
6 Čestmírova	54	6 250 000,00	115 740,74	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	104 166,67
min			Kč/m ²								85 995,00
max			Kč/m ²								121 040,00
průměr			Kč/m ²								100 599,70
medián			Kč/m ²								101 559,54
směrodatná odchylka			Kč/m ²								11 959,48
geometrický průměr			Kč/m ²								99 899,25
výměra			m ²								50,80
použitá jednotková cena			Kč/m ²								100 600,00
Výsledná cena			Kč								5 110 480,00

Cena bytu před provedeními stavebními úpravami (před „rekonstrukcí“)

použitá jednotková cena

100 600,00

Výsledná cena

5 110 480,00

porovnávací cena bytu po provedených stavebních úpravách

	ÚP	cena		K1	K2	K3	K4	K5	K6	Ki	cena upravená
		celková	jednotková	zabýv	lok	stav	stanů	přístí	název	výši	
1 Sportovní	53	5 990 000,00	113 018,87	0,90	1,00	0,95	1,00	1,000	1,00	0,86	96 631,13
2 Sámkova	47	5 999 000,00	127 638,30	1,00	1,00	0,90	1,00	1,000	1,00	0,90	114 874,47
3 Připotoční	52	6 540 000,00	125 769,23	0,90	1,00	0,90	1,00	1,000	1,00	0,81	101 873,08
4 Žitomířská	48	6 300 000,00	131 250,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,000	1,00	0,81	106 312,50
5 V Dolině	50	5 650 000,00	113 000,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,000	1,00	0,86	96 615,00
6 Bělocerkevská	52	6 500 000,00	125 000,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,000	1,00	0,81	101 250,00
min			Kč/m ²								96 615,00
max			Kč/m ²								114 874,47
průměr			Kč/m ²								102 926,03
medián			Kč/m ²								101 561,54
směrodatná odchylka			Kč/m ²								6 292,93
geometrický průměr			Kč/m ²								102 739,47
výměra			m ²								50,80
použitá jednotková cena			Kč/m ²								102 930,00
Výsledná cena			Kč								5 228 844,00

Cena bytu porovnávacím způsobem po provedení stavebních úprav (po „rekonstrukci“)

použitá jednotková cena 102 930,00
Cena porovnávacím způsobem celkem 5 228 844,00

Pozn.

Použité kopie kupních smluv jsou v souladu s předpisy na ochranu osobních údajů (zákon č. 110/2019 Sb. Zákon o zpracování osobních údajů) archivovány v archivu znalce a po naplnění účelu zpracování jsou osobní údaje zlikvidovány.

§ 61 z 110/2019 Sb.

(1) Fyzická osoba, právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že poruší zákaz zveřejnění osobních údajů stanovený jiným právním předpisem

(2) Za přestupek podle odstavce 1 lze uložit pokutu do

a) 1 000 000,00 Kč.

Originály smluv jsou veřejně přístupné v archivu Katastrálního úřadu. Na základě příslušné registrace a úhrady poplatků je lze také získat ve veřejně dostupných databázích (Dálkový přístup do Katastru nemovitosti). V posudku jsou uvedeny čísla řízení, podle kterých lze kupní smlouvy v KN dohledat.

4.2 Výsledky analýzy dat

Porovnávací způsob:

Cena bytu před provedením úprav	5 110 480,00 Kč
Cena bytu po provedení úprav	5 228 844,00 Kč

Obvyklá cena

obvyklá cena stanovená na základě ocenění porovnávacím způsobem:

Cena bytu před provedením úprav	5 110 000,00 Kč
Cena bytu po provedení úprav	5 230 000,00 Kč

Stavební objekty jsou oceněny s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu prvků dlouhodobé životnosti, stáří, prováděné údržbě, způsobu užívání a ostatním rozhodným skutečnostem.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT

Na základě zpracování posbíraných a vytvořených dat byla provedena analýza těchto dat.

Byla porovnána kvalitativní a kvantitativní data z množiny srovnávacích entit s kvalitativními a kvantitativními daty oceňované entity.

Zafixováním, validováním a provedením křížové konfrontace posbíraných a vytvořených dat byla v závěrečné tabulce stanovena porovnávací cena

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI:

Porovnáním všech dostupných informačních dat o hodnocené nemovitosti, s přihlédnutím k danému místu a času a k danému typu nemovitosti, s uvážením celkové situace v regionu a vyhodnocením těchto skutečností, odhadují, s pravděpodobností 85% že, celá nemovitost tj.:

bytová jednotka č. 14 v 2. NP domu č.p. 770, na pozemku parc.č. 1903, k.ú. Vršovice, Na Louži 31, Praha 10

ve stavu před provedením a po provedení stavebních úprav k datu ocenění při obvyklém způsobu prodeje má obvyklou cenu:

Obvyklá cena ve stavu před provedením stavebních úprav	5 110 000,00 Kč
Obvyklá cena ve stavu po provedení stavebních úprav	5 230 000,00 Kč

Zhodnocení jako rozdíl mezi obvyklou cenou před provedením a po provedení stavebních úprav: 5 230 000,00 – 5 110 000,00 Kč = 120 000,00 Kč

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je výše zhodnocení PŘEDMĚTU posudku stavebními úpravami provedenými dle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 19. 10. 2011?

6.2 Odpověď

Zhodnocení PŘEDMĚTU posudku tj bytové jednotky č. 2. NP domu č.p. 770, na pozemku parc.č. 1903, k.ú. Vršovice, Na Louži 31, Praha 10, stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 19.10.2011, ve smyslu § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ) stanovené jako rozdíl mezi hodnotou bytu po provedení stavebních úprav a hodnotou bytu v původním stavu tedy před provedením stavebních úprav k datu předání bytu činí:

120 000,00 Kč (vč. DPH)

slovy: jednostodvacetisíc korun českých

6.3 Podmínky správnosti závěru

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:
Správnost závěru je dána současnými (tj. k datu vypracování) podmínkami na trhu realitami, platnými předpisy a stavem nemovitosti tak, jak uvedené znalec zjistil při prohlídce nemovitosti a při zpracovávání posudku.

7. 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 nemovitosti a základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

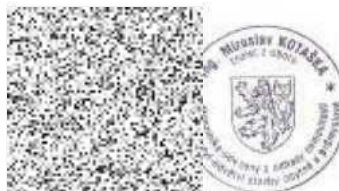
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4321-01/2022 evidence posudků.

Odměna byla sjednána smluvně. 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.

V Praze dne 21.01.2022

Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443, Praha 5
telefon: 



8. SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|--------------------------|------|
| 1. Situování nemovitosti | 1 A4 |
| 2. Fotodokumentace | 1 A4 |

SITUOVÁNÍ NEMOVITOSTI



PŘÍLOHA Č. 1 / STRANA Č. 1


FOTODOKUMENTACE



FAKTURA - DAŇOVÝ DOKLAD

Dodavatel: Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443
Praha 5 - Slivenec
IČO: 6544 1869
DIČ: CZ5706177587

Číslo: 2022002
Variabilní symbol: **4321**
Konstantní symbol: 0558
Částka: **12 100,00 Kč**

peněžní ústav **ČSOB a.s.**
číslo účtu 
znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu
v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99

Odběratel: Městská část Praha 10
Vršovická 68
Praha 10
IČ 000 63 941
DIČ CZ00063941

Platební podmínky:
Způsob úhrady: převodem
Datum vystavení dokladu: 31.01.2022
Datum uskutečnění zdanitelného plnění: 31.01.2022
Den splatnosti: 02.03.2022

Na základě objednávky č. OMP/0021/2022 ze dne 07.01.2022 za vypracování znaleckého posudku č. 4321-1/2022 (zhodnocení bytu č. 14, Na Louži 770/31, Praha 10) Vám účtuji:

Celkem	10 000,00	Kč
DPH 21%	2 100,00	Kč
Celkem vč. DPH	12 100,00	Kč
Celkem vč. DPH po zaokrouhlení	12 100,00	Kč

Ing. Miroslav Kotaška

Ing. Miroslav Kotaška
soudní znalec, autorizovaný inženýr

tel.:

email:



Strana 3
P10-462801/2021

Příloha č. 1

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu Poř. č. 3/1 ze dne 23. 02. 2022 k projednání žádosti: Projednání návrhu na finanční vyrovnání za stavební úpravy bytu č. 770/33 na základě Smlouvy o provedení stavebních úprav v objektu č. p. 770, v k. ú. Vršovice, ulice Na Louži č. o. 31, Praha 10, bývalému nájemci

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

s vyrovnáním a uhrazením částky za provedené stavební úpravy ve výši 120 000,- Kč sníženou o cenu uhrazeného ZP. Podmínkou je uzavření písemné Dohody

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	5	0	2	0

Podpis předsedy KMN
Mgr. David Satke



Dohoda o ponechání stavebních úprav v bytě

Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 68, Praha 10

IČO: 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

bydliště: 


datum nar. 

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

dohodu o ponechání stavebních úprav v bytě

I.

Předmět dohody

Byt č.  v bytovém domě č. p. 770, v ulici Na Louži č. o. 31, Praha 10, Vršovice předaný městské části Praha 10, zastoupené správní firmou AUSTIS s.r.o. V tomto bytě byly provedeny stavební úpravy na základě Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 19. 10. 2011.


V odstavci IV. Zvláštní ujednání, bod 2. je uvedeno: Po skončení nájmu je stavebník povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jaký byl před započítím stavebních úprav, nebude-li písemně dohodnuto jinak, a v tomto stavu odevzdat městské části Praha 10 předmět nájmu ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.

Vzhledem k tomu, že zmíněnými stavebními úpravami byla zvýšena kvalita bytu, městská část **netrvá na uvedení bytu do původního stavu.**

II.

Závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Po jejím podpisu obě strany po jednom vyhotovení této dohody.

2. Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu. Na důkaz porozumění obsahu dohody, vedení shodnou vůlí a pro  k této dohodě připojují obě strany své podpisy.

V Praze dne 

městská část

V Praze dne 16.5.2022