

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. 1267, Kubánské náměstí č. o. 10, k. ú. Vršovice, Praha 10. Ve výše uvedeném domě se nachází nebytový prostor č. 502 v 1. NP, o velikosti 49 m² (dále jen nebytový prostor), který je pronajat paní [REDACTED] (dále jen nájemci) na základě řádně uzavřené Smlouvy o podnikatelském nájmu č. 2021/OBN/1469 ze dne 31. 12. 2021.

Nájemce podal dne 24. 1. 2022 Žádost o souhlas se stavebními úpravami na vlastní náklady ve výše uvedeném nebytovém prostoru pod č. j. P10-036099/2022 (příloha č. 1).

Stavební úpravy výše uvedeného nebytového prostoru spočívají v odstranění keramických umyvadel, obezdívek, obkladů, dlažeb, rozvodů vody a odpadů, tapet, kovové konstrukce, rozdělující prostor. Úprava vstupu, rekonstrukce elektrorozvodů, oprava vitrín, omítek a podlah, výmalba. Stavební úpravy budou provedeny podle rozpisu úprav a cenové nabídky, které jsou přílohami Smlouvy o provedení stavebních úprav (příloha č. 2), ve výši **658 240 Kč** včetně DPH (slovy: šestsetpadesátosm tisíc dvěstě čtyřicet korun českých).

Provedením stavebních úprav nedojde ke změně dispozice nebytového prostoru. Účel užívání prostoru - butik - obchod s módou, zásilkovna.

Vyjádření OMP - oddělení přípravy a realizace oprav a investic

Uzavření Smlouvy o provedení stavebních úprav s nájemcem v NP č. 502 v bytovém domě č. p. 1267, Kubánské náměstí č. o. 10, k. ú. Vršovice, Praha 10 **doporučujeme**.

Vyjádření komise majetkové a nebytových prostor:

Komise na svém zasedání, konaném dne 26. 1. 2022, **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:

1. Žadatel(é):

A) Fyzická osoba:

Příjmení a jméno:

Bydliště + PSČ:



Dat. nar.:

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: Kubínské náměstí

NEBYTOVÝ
PROSTOR:

číslo: 502

č. popisné: 1267

podlaží: NP

č. orientační: 10.

velikost NP v m²: 49m²

katastr:

účel užívání dle smlouvy: Bytů

Správce nemovitosti: MC P10

Podrobnější údaje o nebytovém prostoru (počet místností, podlahové výměry) uvádím(e) v přiloženém výpočtovém listě a prohlašuji(eme), 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:

Viš. příloha

Požadovanými stavebními úpravami (nehodící se škrtněte):

- a) nedojde ke změně dispozice nebytového prostoru (počet místností, užívání místností, podlahové plochy místností) oproti přiloženému 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..... *AWO*.....

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

Na NP vázne ke dni dluh ve výši Kč.

Dne:.....

Razítko a podpis správce.....

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



Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř. č. legalizace 5A/0174/2022
vlastnoručně podepsal/a



Jméno, příjmení, datum a místo narození žadatele

číslo a číslo úředního podpisu

Řídičský průkaz

druh a číslo dokladu

V Praze 10 dne 24.1.2022 Legalizaci
Věra Vofřasová

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 a autorizovaného projektanta či technika, vč. dokladu o autorizaci,
- statický výpočet - *v případě, že budete zasahovat do nosných konstrukcí, podstatně měnit stavební uspořádání prostoru apod.*
- 3x položkový rozpočet ⇒ 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 vlastního vlastníka.

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

Závěr:

Předchozí nájemce zde provozoval pravděpodobně služby v oblasti kosmetiky, masáže a pedikúry. Po ukončení činnosti a opuštění prostor zde zanechal vybavení včetně úprav k jeho používání (keramická umyvadla pro nohy, rozvody vody, odpadů, obklady, ocelové konstrukce k oddělení prostor pro zákazníky a atd.), dále zde zanechal rozpadlé skříňové police, kuch. linku. Stávající prostory nejsou v tomto stavu vyhovující k záměru investora provozovat obchod s oblečením.

Na základě prohlídky nebytových prostor a zjištění jejich stavu s ohledem na požadavky investora, by měla být provedena rekonstrukce, a to přibližně v tomto rozsahu:

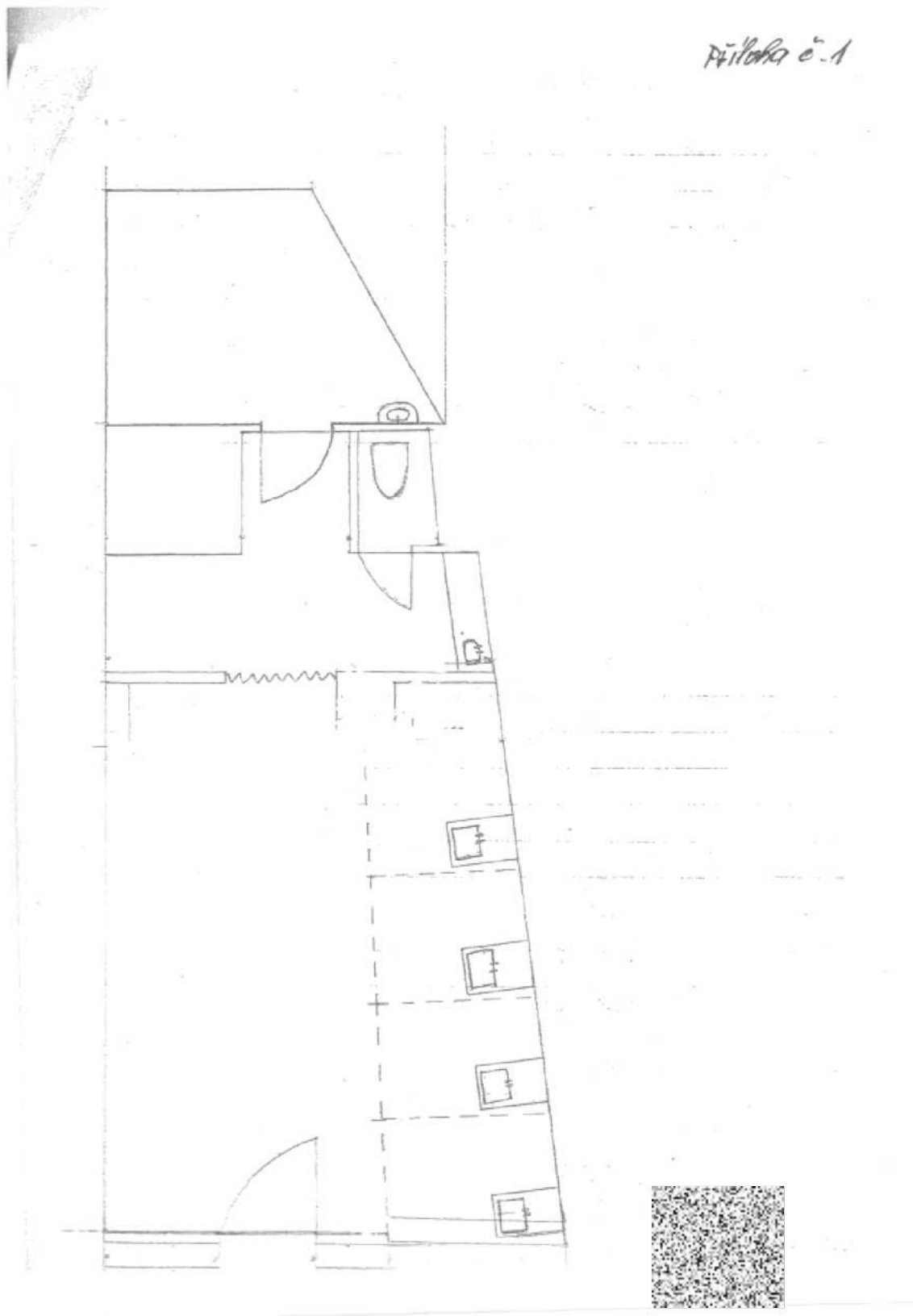
Vybourání a odstranění keramických umyvadel a jejich obezdvíek, odsekání starých keramických obkladů a dlažeb, odstranění příslušných rozvodů vody a odpadů, kompletní odstranění tapet a olíkrábání staré malby. Dále odstranění kovové konstrukce pro rozdělení prostoru, rozbitého nábytku a nefunkčního osvětlení, případně kuch. linky. Bude nutné upravit vstup do obchodu – funkční čistící zóna a rovněž čistící zóna uvnitř obchodu, kompletní oprava výtřin. Bourací a sekcí práce s ohledem na elektro-rozvody, budou provedeny po zjištění stávajícího stavu revizním technikem a požadavkům investora.

Po provedení výše uvedených prací, budou následovat rozvody elektroinstalace ke světlům, zásuvkám a vypínačům, dále bude provedeno ukončení vybouraných odpadů a rozvodů vody, začítění zdiva, které bude zpevněno perlinkou s lepidlem, finální povrchová úprava, bude štuková omítka. Následují opravy podlah, kde v hlavní velké a zároveň vstupní místnosti, by měla být zhotovena čistící zóna na hrubší nečistoty a úprava podlahy (podklad) pro novou krytinu dle požadavků investora. Výměna podlahy zadní místnosti v závislosti na jejím využití. Ve střední části bude použít již daný prostor k zhotovení kabiny pro zkoušení oblečení. Pro případ stavební úpravy bude použit SDK materiál. Po zjištění stavu elektroinstalace, bude možná výměna vnitřních jističů a jejich uložení v rozvodnici. Sociální zařízení bude stávající. Po dokončení prací, bude provedena výmalba celých prostor, kompletace zařizovacích předmětů a závěrečný úklid.

Během provádění prací nedojde k žádnému odstranění nosného zdiva a ani stavebnímu zásahu, jenž by potřeboval statické posouzení. Stavební dispozice nebytových prostor se nezmění, což umožňuje budoucí využití v plném rozsahu daných prostor.



Põhikava e-1



List1

Orientační CN - nebytové prostory - pl.	Růckerová K.	Kubáňské náměstí 1267/10
---	--------------	--------------------------

més.	popis	mj	cena za mj	%	DPH	celkem s DPH
------	-------	----	------------	---	-----	--------------

Práce :						
	Bourací práce.nakládka kontajnerů	1	35 000,00	21	7 350,00	42 350,00 Kč
	Zednické a SDK práce	1	75 000,00	21	15 750,00	90 750,00 Kč
	Instalatérské práce	1	15 000,00	21	3 150,00	18 150,00 Kč
	Elektrická práce	1	45 000,00	21	9 450,00	54 450,00 Kč
	Podlahářské práce	1	37 000,00	21	7 770,00	44 770,00 Kč
	Truhlářské práce	1	15 000,00	21	3 150,00	18 150,00 Kč
	Malířské práce	1	25 000,00	21	5 250,00	30 250,00 Kč
	Uklídkové práce	1	5 000,00	21	1 050,00	6 050,00 Kč
	Kompetace zař.předmětů	1	12 000,00	21	2 520,00	14 520,00 Kč
	Revize připojení elektro.	1	10 000,00	21	2 100,00	12 100,00 Kč
	mezisoučet práce :		274 000,00		57 540,00	331 540,00 Kč

Materiál :						
	Kontajnery	1	7 000,00	21	1 470,00	8 470,00 Kč
	Zednický a SDK materiál	1	45 000,00	21	9 450,00	54 450,00 Kč
	Instalatérský materiál	1	10 000,00	21	2 100,00	12 100,00 Kč
	Elektrický materiál	1	30 000,00	21	6 300,00	36 300,00 Kč
	Podlahářský materiál	1	100 000,00	21	21 000,00	121 000,00 Kč
	Truhlářský materiál.nábytek	1	30 000,00	21	6 300,00	36 300,00 Kč
	Montážní materiál	1	6 000,00	21	1 260,00	7 260,00 Kč
	Malířský materiál	1	11 000,00	21	2 310,00	13 310,00 Kč
	Uklídkový materiál	1	1 000,00	21	210,00	1 210,00 Kč
	mezisoučet materiál :		240 000,00		50 400,00	290 400,00 Kč

Ostatní :						
	Režie.doprava.přesun hmot.VPN	1	25 000,00	21	5 250,00	30 250,00 Kč
	Parkování	1	5 000,00	21	1 050,00	6 050,00 Kč
	mezisoučet práce :		30 000,00		6 300,00	36 300,00 Kč

Souhrn :						
			základ		DPH	cena s DPH
	Práce	1	274 000,00	21	57 540,00	331 540,00 Kč
	Materiál	1	240 000,00	21	50 400,00	290 400,00 Kč
	Ostatní	1	30 000,00	21	6 300,00	36 300,00 Kč
	součet :		544 000,00		114 240,00	658 240,00 Kč

K platbě celkem s DPH :	658 240,00 Kč
--------------------------------	----------------------



Stránka 1

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


narozená: 
Bydliště: 


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. 1267, Kubánské náměstí č. o. 10, k. ú. Vršovice, Praha 10. Ve výše uvedeném domě se nachází nebytový prostor č. 502 v 1. NP (dále jen NP č. 502). Městská část Praha 10 má na základě zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a na základě Statutu hl. m. Prahy uvedenou jednotku svěřenu do správy. Městská část Praha 10 má na základě shora uvedených právních předpisů právo nakládat s uvedenou jednotkou, mimo jiné ji stavebně měnit, rozhodovat o její užívání a právech s tím spojených.

I. Městská část Praha 10 souhlasí, aby paní  jako stavebník, provedla na vlastní náklady stavební úpravy nebytového prostoru č. 502, o celkové výměře 49 m², v 1. NP výše uvedeného domu, uvedené 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 odstranění keramických umyvadel, obzdívek, obkladů, dlažeb, rozvodů vody a odpadů, tapet, kovové konstrukce, rozdělující prostor. Úprava vstupu, rekonstrukce elektrorozvodů, oprava vitrín, omítek a podlah, výmalba. Stavební úpravy budou provedeny

podle rozpisu úprav a cenové nabídky, které jsou přílohami této Smlouvy o provedení stavebních úprav, ve výši **658 240 Kč** včetně DPH (slovy: šestsetpadesátosmtisícdvěstěčtyřicet korun českých).

Provedením stavebních úprav nedojde ke změně dispozice nebytového prostoru. Účel užívání prostoru - butik - obchod s módou, zásilkovna.

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.

III.

Úhrada nákladů předmětných stavebních úprav

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

1. 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, vedeni 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 úprav a rozpočet

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu NA STŮL IV. ze dne 26. 01. 2022 k projednání žádosti: Projednání návrhu stavebních úprav a uzavření smlouvy o provedení stavebních úprav v nebytovém prostoru č. 502 v bytovém domě č. p. 1267, Kubánské náměstí č. o. 10, 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	7	0	0	0

Podpis předsedy KMN
Mgr. David Satke



DAVID SATKE