

Důvodová zpráva

Společenství vlastníků jednotek Na Míčáncích 481/5, Praha 10, IČ: 03301249, se sídlem: Na Míčáncích 481/5, Vršovice, 101 00 Praha 10 (dále jen jako „SVJ“), prostřednictvím své předsedkyně výboru paní M. Lebedové, dne 14. 2. 2022 zažádalo MČ Prahu 10 jakožto jednoho ze spoluvlastníků jednotek v domě o souhlas s půdní vestavbou 4 nových bytových jednotek.

SVJ ve své žádosti dále uvádí, že pokud neobdrží od MČ P10 souhlas s půdní vestavbou, žádá MČ Prahu 10 o to, aby MČ P10 prodala své jednotky v domě a SVJ tak mohlo jednat s novými vlastníky.

MČ Praha 10 má ve správě v této nemovitosti tyto jednotky:

- nebytovou jednotku v 1 N. P. č. 481/10 – *nebytový prostor o velikosti 48m²*, od 18. 12. 1995 pronajatou panu J. Čermákovi, a to na dobu neurčitou za 54.288,-Kč/rok (4.524,-Kč/měsíc)

- nebytovou jednotku v 1 N. P. č. 481/13 – *nebytový prostor o velikosti 50,6m²*, kde v současné době probíhá prodej (OMP nyní čeká na souhlas MHMP s kupní smlouvou).

Celkový podíl MČ Prahy 10 v této nemovitosti je 1106/4925, což představuje **22,47%** vlastnického podílu na domě.

č.p.	ulice	č.o.	NP č.	NJ č.	účel nájmu	nájemce	dobu nájmu	podlaží	plocha [m ²]
481	Na Míčáncích	5	500	481/10	kancelář, počítačová pracovna	Jakub Čermák (IČO: 15082229)	neurčitá	1. NP	48,00

[Snímek z programu mapy.cz:](#)



Snímek z programu Misys.



Vyjádření OMP:

Oddělení výkonu vlastnických práv u této žádosti navrhuje, postupovat stejně jako u předchozích žádostí SVJ, které chtějí po spoluvlastníkovi MČ P10 v rámci výstavby půdních bytů souhlasné stanovisko. Tedy prodat poslední nebytovou jednotku č. 481/10 formou obálkové metody za předpokladu, že oprávněný nájemce může nejvyšší nabídku dorovnat a nebytovou jednotku odkoupit. Minimální stanovená kupní cena pro nebytovou jednotku bude stanovena ZP.

V Praze dne 9. března 2021

Úřad městské části Praha 10

odbor majetkoprávní, oddělení výkonu vlastnických práv

Vršovická 68

101 38 Praha 10



K rukám: **Petr Stejskal**, vedoucí oddělení výkonu vlastnických práv

Věc: Na Míčánkách 481/5 – žádost o souhlas s půdní vestavbou

MC Praha 10

Doručeno: 14.02.2022

P10 – 066682/2022

listy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 0



Dobrý den,

dovolujeme si Vás požádat o souhlas s realizací půdní vestavby v našem domě na adrese Na Míčánkách 481/5, 101 00 Praha 10 - Vršovice. Náš dům je ve velmi špatném technickém stavu (zejména střecha, stoupačky a fasáda) a je potřeba co nejdříve provést zásadní opravy společných částí domu.

Rádi bychom v nejbližší době uzavřeli Smlouvu o výstavbě s investorem, který formou věcného plnění provede opravy společných částí domu a vybuduje v půdním prostoru 4 bytové jednotky, které budou přenechány do jeho vlastnictví.

V našem domě jsou dvě nebytové jednotky v přízemí (jednotky č. 481/10 a 481/13) ve vlastnictví Hlavního města Prahy, u nichž správu vykonává Městská část Praha 10.

Žádáme tedy o Vaše vyjádření k výše uvedenému.

Pokud není možno dát z Vaší strany souhlas s půdní vestavbou, dovolujeme si požádat o přistoupení k prodeji Vašich dvou jednotek v našem domě, abychom mohli následně dojednat podpis Smlouvy o výstavbě s novými vlastníky těchto jednotek.

Naše kontaktní údaje:



Michaela Lebedová: t

Děkujeme za vyřízení naší žádosti.

S pozdravem



Michaela Lebedová, předsedkyně výboru

Společenství vlastníků jednotek Na Míčánkách 481/5, Praha 10

IČ: 03301249

Příloha č. 2 – Nájemní smlouva včetně dodatku

PRENTAL 110-011170/2019
J. 1. 1996

- 1 -

S m l o u v a

o nájmu nebytových prostor


IDES JAC06645

mezi

Městská část Praha 10
Vršovická 68, Praha 10
IČO: 063941
Zast.: MUDr. Stanislavou Dandovou

(dále jen pronajímatel)

a

Jakub Čermák
28. pluku, č.p.: 0/ 42
Praha 10
Rodné číslo: 
Zástupce nájemce:

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších změn a
doplňků tuto smlouvu

o nájmu nebytových prostor

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor v domě v Praze 10
č.p. 481, ulice: Na Míčáncích, č.o. 5, v
0 patře, o podlahové ploše 48.00 m², z toho přepočtená
vytápěná plocha 0.00 m².
Tento nebytový prostor je v nemovitosti, která je ve vlastnictví
obce - hl. m. Prahy a statutem II. byla svěřena Městské části
Praha 10. Měst. část Praha 10 je oprávněna přenechat nebytový prostor
do nájmu nájemci.
Nebytový prostor bude nájemci protokolárně předán.

II.

Účel nájmu

Tento nebytový prostor se přenechává do nájmu výhradně pro účely:
kancelář, počítačová pracovna



III.

Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou.

IV.

Výše nájmu

Výše nájemného se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy ve výši 800.0 Kč za m² a rok, tedy celkem 38400.0 Kč za rok. Z toho :

kancelář+pracovna	800.00 Kč	48.00 m ²
-------------------	-----------	----------------------

Nájemce se zavazuje platit nájem v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 3200.0 Kč měsíčně.

Nájemné je splatné do 5. dne kalendářního měsíce, za něž je nájem placen na účet č. 129023-1500053-998/0800.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné přiměřeně k míře inflace. Tato sazba bude valorizována v souladu s úředně stanoveným inflačním nárůstem a to tak, že roční sazba bude upravována k 1.4. následujícího roku. Změnu ve výši nájmu oznámí pronajímatel v součinnosti se správní firmou nájemci písemnou formou. V opačném případě zůstává výše nájmu nezměněna.

V.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli spolu s nájmem měsíčně na účet 129023-1500053-998/0800 zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru, a to ve výši určené pronajímatelem ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást smlouvy jako příloha č. 1.

Doplatky, event. přeplatky, podle vyúčtování záloh a nákladů jsou splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování nájemci.

Úhradu za plyn event. elektřinu pro nebytové prostory bude provádět nájemce samostatně příslušným dodavatelům. Nájemce provede přihlášení plynoměrů a elektroměrů u příslušných dodavatelů.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce se seznámil se stavem předmětných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá.

Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, protokolárně předat pronajímateli. Datum podepsání protokolu je rozhodné pro posuzování vzájemných vztahů.

Nájemce nebytového prostoru se zavazuje do 30 dnů po podpisu smlouvy instalovat na své náklady podružné vodoměry SV a TUV.

Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli v případě porušení povinností uvedené v čl. V, odst. 2 poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Tento poplatek z prodlení je splatný do 5. dne následujícího měsíce na účet číslo 129023-1500053-998/0800, což nevylučuje uplatnění nároku na náhradu škody.

Nájemce se zavazuje neprovádět v nebytovém prostoru nebo ve společných částech domu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení, nebo jiné podstatné změny společných částí domu, zejména umisťovat na nich vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez písemného souhlasu pronajímatele. Tento souhlas nenahrazuje stavební povolení.

Pokud nájemce tyto své závazky poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně tyto úpravy odstranit.

Nájemce se zavazuje udržovat předmětný nebytový prostor v dobrém stavu.

Nájemce je povinen užívat nebytový prostor v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrých mravů.

Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání nebytového prostoru příslušné ČSN, obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy.

VII.

Skončení nájmu

Nájem založený touto smlouvou končí dohodou obou stran, výpovědí podle § 10, zák. č. 116/1990 Sb. nebo z důvodu nesplnění a neplnění smlouvy odstoupením pronajímatele.

V případě výpovědi z nájmu nebytového prostoru činí výpovědní lhůta 3 měsíce a začíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

VIII.

V závažných případech porušení čl. VI. nebo v závažných případech hrubého porušení všech ustanovení této smlouvy má právo pronajímatel od této smlouvy okamžitě odstoupit, čímž není dotčeno jeho právo na náhradu škody vůči nájemci.

Nepředá-li nájemce nebytový prostor, který je předmětem nájmu, do konce výpovědní lhůty, zavazuje se pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši desetinásobku sjednaného měsíčního nájmu za každý měsíc prodlení s vyklizením předmětného nebytového prostoru. Tato smluvní pokuta je splatná do 15. dne následujícího měsíce na číslo účtu 129023-1500053-998/0800.

Nájemce se zavazuje v případě nedodržení termínu plateb nájmu a úhrad spojených s užíváním nebytového prostoru zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky denně, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Tento poplatek z prodlení je splatný do 5. dne následujícího měsíce



na účet č. 129023-1500053-998/0800.

Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětného nebytového prostoru za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce.

IX.

Závěrečná ustanovení

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 01.01.1996.

Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně po vzájemné dohodě obou smluvních stran.

Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, pronajímatel a příslušná správní firma.

V Praze dne: 18.12.1995

.....

.....
nájemce


.....
pronajímatel



Dodatek č. 1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
uzavřené dne 18.12.1995

mezi těmito smluvními stranami:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, Praha 10
Zastoupená: Ing. Antonínem Weinertem, CSc., zástupcem starosty
Bankovní spojení: č.ú. 189026-2000733369/0800

Plátce DPH: Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2, Praha 1

IČ: 00063941
DIČ: CZ00064581

(dále jen pronajímatel)

a

Jakub Čermák
trvale bytem 28. pluku 42, Praha 10
IČ: 15082229
DIČ: CZ6209100513
datum narození 10.9.1962
adresa NP č. 500, Praha 10, Na Míčáncích 481/5

(dále jen nájemce)

uzavírají

tento dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

I.

1. Označení pronajímatele a nájemce, uvedené v záhlaví původního znění smlouvy o nájmu nebytového prostoru uzavřené dne 18.12.1995, se upravuje a nadále bude znít tak, jak je uvedeno v záhlaví tohoto dodatku č. 1.

II.

- A. Dodatek ke smlouvě o nájmu nebytových prostor je uzavírán v souvislosti s platností zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, kdy se pronajímatel stal plátcem daně z přidané hodnoty.
- B. Ve smlouvě o nájmu nebytových prostor, uzavřené dne 18.12.1995 se stávající článek **IV. Výše nájmu**, neočíslované odst. **1, 2 a 3** nahrazují textem následujícího znění:
 1. **Výše nájemného se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy takto:**
kancelář +pracovna 48 m² 1 131 Kč/m²/rok (slovy: jedentisícjednosto třicetjedna korun českých). Celkem řádné nájemné činí: 54 288 Kč za rok (slovy: padesátčtyřitisícdvěstěosmdesátosm korun českých). Celková výše nájemného se v souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty (dále jen DPH) navyšuje o částku DPH ve výši dle platných právních předpisů.

Nájemce se zavazuje platit nájemné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 4 524 Kč + DPH ve výši dle platných právních předpisů, na účet pronajímatele uvedený u ČS, a.s., číslo účtu 189026-2000733369/0800.

2. Nájemné, včetně DPH, je splatné do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za něj je nájemné placeno na shora uvedený účet. Dnem úhrady nájemného a zálohy na služby se rozumí den, kdy je příslušná splátka nájemného a úhrady za služby připsána na účet pronajímatele. Na požádání nebo při plnění mimo bod 2, čl. IV, této smlouvy, zašle pronajímatel nájemci ke každému uskutečněnému daňovému plnění doklad.

III.

1. Ostatní ujednání smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 18.12.1995 zůstávají beze změn.
2. Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.10.2004. *1.12.2004*
3. Dodatek č. 1 je vyhotoven v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží nájemce a příslušná správní firma a tři vyhotovení pronajímatel.

Úřad
Oddělení občanského majetku
Město Praha 10

V Praze dne

30.11.2004

V Praze dne

29.11.04



pronajimatel



nájemce









Příloha č.1 k prohlášení vlastníka domu č.p.481 na jednotky

ČÍSLO POPISNÉ: 481

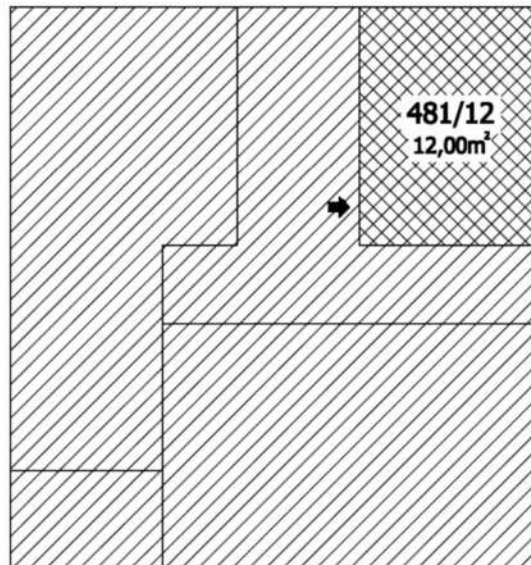
ULICE: NA MIČÁNKÁCH

KAT.ÚZEMÍ: VRŠOVICE

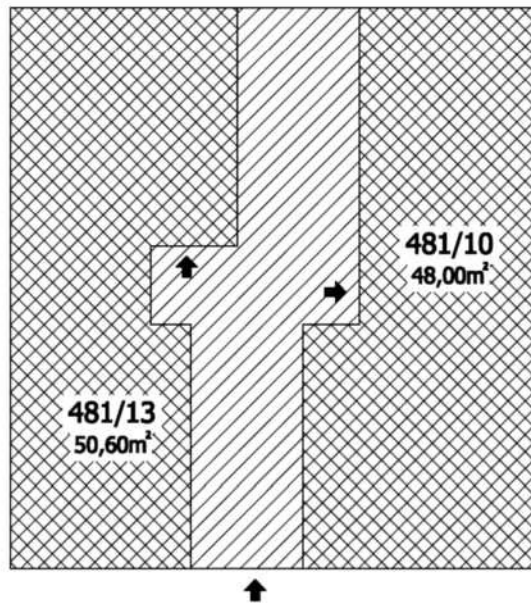
OBEC: PRAHA 10

	- BYTOVÉ JEDNOTKY
	- SPOLEČNÉ PROSTORY
	- BEZPODLAHOVÉ PLOCHY
	- NEBYTOVÝ PROSTOR
	- BALKONY, TERASY
	- SPOLEČNÉ PRO DANÉ JEDNOTKY

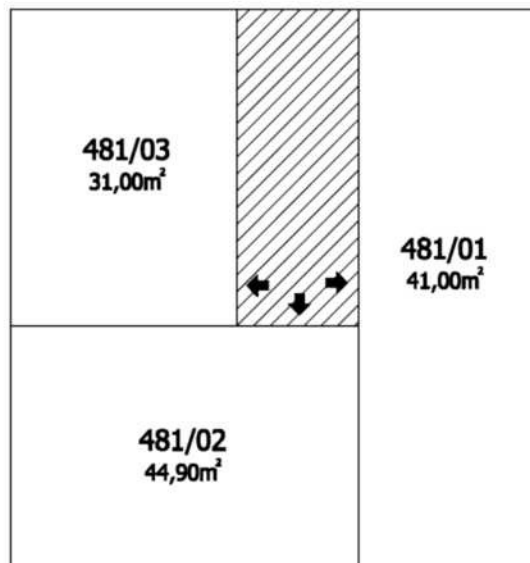
**1.P.P.
Na Mičánkách 5**



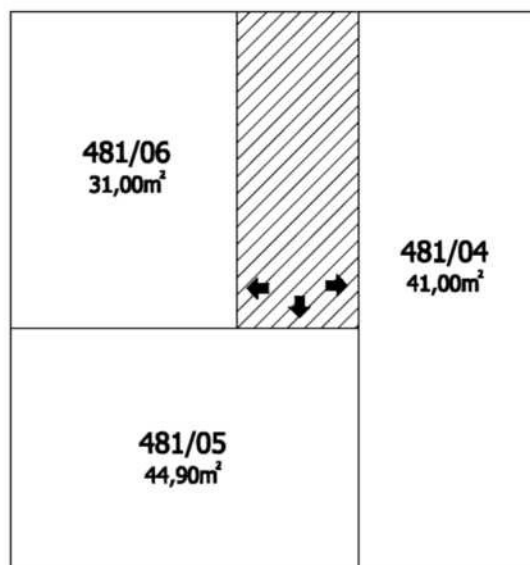
**1.N.P.
Na Mičánkách 5**



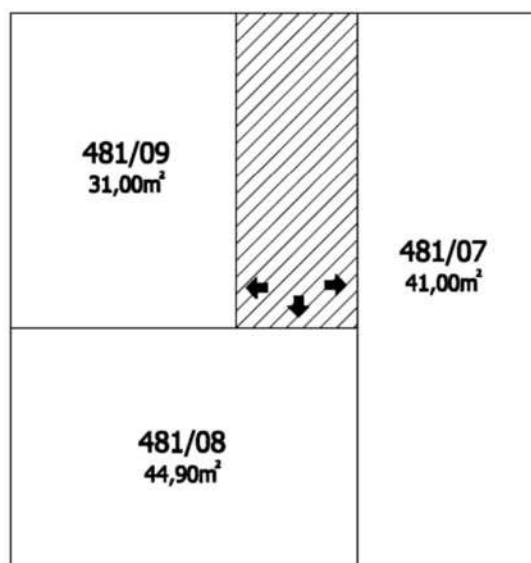
2.N.P.
Na Mičánkách 5



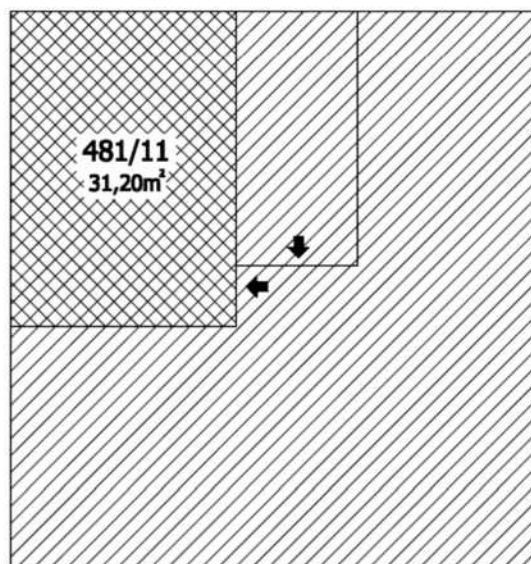
3.N.P.
Na Mičánkách 5



**4.N.P.
Na Mičánkách 5**



**5.N.P.
Na Mičánkách 5**



Zápis z jednání komise majetkové a nebytových prostor (KMN) Rady
Praha 10, které se konalo dne 23. února 2022 v zasedací místnosti
411a) na ÚMČ Praha 10 od 17:04 do 20:00 hodin

Přítomní členové: Mgr. David Satke – předseda KMN, doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D.,
Ing. Romana Šímová, MBA, Ing. Michal Narovec, Mgr. Václav Vlček, JUDr. Pavel Šutka a Ing.
Pavel Hájek

Omluvení členové: -

Neomluvení členové: -

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Ing. Libor Kadlec - vedoucí referátu pozemků, Josef
Klogner - vedoucí referátu nebytových prostor, Luděk Záruba – referent referátu oprav a
investic a Markéta Rousková - vedoucí referátu předžalobního vymáhání

Jednání KMN bylo zahájeno v 17:04.

Navržený program jednání:

1. Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:
Ing. Petra Beneše – místostarostu
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
4. Projednání předložených materiálů předžalobního vymáhání
5. Projednání předložených materiálů referátu nebytových prostor
6. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
7. Projednání předložených materiálů oddělení výkonu vlastnických práv
8. Různé
9. Závěr

**K bodu 1. - Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro Ing. Petra
Beneše – místostarostu**

Průběh hlasování: 7

Pro: 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

přítomnost **byla schválena**

K bodu 2. – Schválení programu:

Mgr. David Satke: navrhuji jako první bod k projednání bod 7/2 z důvodu, že zde máme
místopředsedu výboru SVJ pana Ing. Konopiského a pak pokračovat podle předloženého
programu, děkuji

Průběh hlasování: 7

Pro: 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

program jednání **byl schválen**

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu 7/1 ze dne 23. 02. 2022 k projednání žádosti: **Žádost o souhlas s realizací půdní vestavby na adrese Na Míčáncích 481/5, Praha 10 – Vršovice**

Komise majetková a nebytových prostor

I. NESOUHLASÍ

s tím, aby se MČ Praha 10 účastnila jako jeden ze spoluvlastníků jednotek v domě Na Míčáncích 481/5, Praha 10 výstavby půdních bytů

Komise majetková a nebytových prostor

II. SOUHLASÍ

s tím, aby oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, zahájilo prodej poslední nebytové jednotky č. 481/10 v domě Na Míčáncích 481/5, Praha 10, která je ve správě MČ P10, a tím by MČ Praha 10 v této nemovitosti již nevlastnila žádnou jednotku

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
6	6	0	0	0

Podpis předsedy KMN
Mgr. David Satke



DAVID SATKE