

Důvodová zpráva

Městská část Praha 10 má na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze a na základě platného Statutu hlavního města Prahy v samostatné působnosti svěřen z vlastnictví hlavního města Prahy do správy bytový dům č. p. 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, která tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu. Předmětem stavebních úprav byla modernizace bytu.

Po skončení nájmu paní [redacted] požádala o vrácení finančních prostředků vynaložených na zhodnocení bytu.

Ve Smlouvě o provedení stavebních úprav 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 odpovídajícímu obvyklému opotřebení.

Vzhledem k tomu, že zmíněnými stavebními úpravami byla zvýšena kvalita bytu, městská část **netrvá na uvedení bytu do původního stavu** a z tohoto důvodu uzavírá Dohodu o ponechání stavebních úprav v bytě - příloha č. 1.

Vyjádření OMP - oddělení přípravy a realizace oprav a investic

Uzavření Dohody o ponechání stavebních úprav v bytě s nájemkyní [redacted] v bytě č. 14, v bytovém domě č. p. 770, ulice Na Louži č. o. 31, Praha 10, kat. území Vršovice **doporučujeme**.

Vyjádření komise majetkové a nebytových prostor:

Komise na svém zasedání konaném dne 23. 2. 2022 stanovila uzavření Dohody o ponechání stavebních úprav v bytě jako podmínku pro souhlas s vrácením finančních prostředků vynaložených na zhodnocení bytu.

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. 14 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, vedeni shodnou vůlí a prosti jakéhokoli omylu připojují obě strany své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

.....
městská část Praha 10

.....




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

S - KRÁTKODOBĚ
 S - DLOUHODOBĚ
 S - KLIENTOVÍ K ÚSCHOVĚ

4/10

a

dat.nar.:

bytem

(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. 14, o 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 sнесeny. 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 předsíni, 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 ZP (sprechový 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. 14, 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 : šeststětyřicetřicetpětstoosmdesát 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, 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 vodovedního a kanalizačního potrubí, funkčnosti otázkového 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 započátkem 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 blokaci 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 jakéhokoli omylu připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze


městská část Praha 10

V Praze dne 19. 10. 2011


stavebník



**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 Šimová, 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

Protí: 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

Protí: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

program jednání byl schválen

Popis průběhu jednání:

Zasedání KMN zahájil a od 17:04 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 7 členů a jednala v počtu 7 členů až do bodu 6/6, kdy z jednání odešla Ing. Romana Šimová, MBA. Od této chvíle až do konce komise jednala v počtu 6 členů. Jednání bylo ukončeno ve 20:00 hod.

Bod 7/2 Mgr. David Satke stáhnul z jednání s odůvodněním, že tento bod bude projednán na příštím jednání KMN, kam bude pozván i zástupce klubu seniorů pan Želízko, kterému bude před tím nabídnuta k prohlídce nebytová jednotka č. 501 v ulici Přípotoční 869/19, Praha 10 – Vršovice, jako možný náhradní prostor.

Bod 5/4 Mgr. David Satke stáhnul z jednání s odůvodněním, že takto předložená žádost není hlasovatelná, a to z důvodu, že podnájem skončil ještě před tím, než žádost o prodloužení podnájmu byla podána na ÚMČ P10. Mgr. David Satke žádá, aby žadatel podal novou žádost, kde požádá o uzavření nové podnájemní smlouvy a to na dobu maximálně 2 let.

Součástí zápisu jsou stanoviska KMN k bodům jednání Poř. č.: 3/1, 4/1, 5/1, 5/2, 5/3, 5/5, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, NA STŮL I., NA STŮL II., 6/6 a 7/1

Petr Stejskal TAJ KMN



Mgr. David Satke - předseda KMN



DAVID SATKE

V Praze dne 24. 02. 2022

Přílohy: 1 – 15 Stanoviska k jednotlivým bodům

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. 14, 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



DAVID SATKE