



MHMPXPGEZU07

Skjupis č. 1

**Dohoda o vypořádání účelně vynaložených nákladů na předmětu nájmu,
o vypořádání nákladů za zpracování znaleckého posudku a
o vypořádání vyúčtování služeb
č. DOH/35/04/011225/2021**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku

dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen jako „občanský zákoník“)

(dále jen jako „Dohoda“)

mezi

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupeným Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP

IČO: 000 64 581

DIČ: CZ00064581

(dále jen jako „Pronajímatel“)

a

bytem

v zastoupení

č.ú.:

(dále jen jako „Nájemce“)

(oba dále společně jen jako „Smluvní strany“)

Preambule

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu č.p. 463, k.ú. Staré Město, Melantrichova 15 – Michalská 18, Praha 1 (dále jen „objekt“), který je nedílnou součástí pozemku parc. č. 420, vše k.ú. Staré Město.
2. Pronajímatel uzavřel s Nájemcem dne 30. 5. 2001 Nájemní smlouvu č. NAN/58/01/000794/2001 (dále jen „nájemní smlouva“), která je přílohou č. 1 této Dohody, jejímž předmětem byl pronájem nebytových prostor v objektu sestávajících z prostor v 1. patře, vyznačených na situačním plánu, který je součástí přílohy č. 1 této Dohody (dále jen „předmět nájmu“). Předmětná nájemní smlouva byla ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele a nájemní vztah ke dni podpisu této Dohody již netrvá a předmět nájmu je vyklizený.



MHMPXPGEZU07

I.

Účelně vynaložené náklady, zpracování znaleckého posudku, vyúčtování služeb

1. Smluvní strany se v souladu s čl. VII. odst. 11 nájemní smlouvy dohodly na vypořádání účelně vynaložených nákladů na předmětu nájmu.
2. Za účelem vyčíslení účelně vynaložených nákladů, tak jak je uvedeno v čl. VII. odst. 11 nájemní smlouvy, Pronajímatel zadal vypracování znaleckého posudku společností B.I.R.T. GROUP, a.s., IČO: 257 81 006, se sídlem Dlouhá 704/16, 110 00 Praha 1. Pronajímateli zadáním vypracování znaleckého posudku vznikly náklady ve výši 21.780,- Kč (slovy: dvacet jedna tisíc sedm set osmdesát korun českých) včetně DPH. Faktura za vypracování znaleckého posudku je přílohou č. 2 této Dohody.
3. Znaleckým posudkem ze dne 14. 12. 2020, jehož textová část bez příloh je přílohou č. 3 této Dohody, byly vyčísleny účelně vynaložené náklady na předmětu nájmu ve výši 594.860,- Kč (slovy: pět set devadesát čtyři tisíc osm set šedesát korun českých) bez DPH.
4. Pronajímatel vyčísлил služby poskytované s užíváním předmětu nájmu za období od 1. 1. 2020 do 30. 11. 2020. Na základě jejich vyúčtování, které je přílohou č. 4 této Dohody, vznikl na službách nedoplatek ve výši 37.574,- Kč (slovy: třicet sedm tisíc pět set sedmdesát čtyři korun českých), který má podle nájemné smlouvy uhradit Nájemce.

II.

Vypořádání účelně vynaložených nákladů, nákladů za zpracování znaleckého posudku a vyúčtování služeb

1. Pronajímatel se zavazuje uhradit Nájemci částku ve výši **535.506,- Kč** (slovy: pět set třicet pět tisíc pět set šest korun českých), která odpovídá účelně vynaloženým nákladům na předmětu nájmu, tak jak je uvedeno v čl. I. odst. 3 této Dohody, po odečtení nákladů za vypracování znaleckého posudku, tak jak je uvedeno v čl. I. odst. 2 této Dohody a odečtení vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním nájmu, tak jak je uvedeno v čl. I. odst. 4 této Dohody, a to převodem na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Dohody do 30 dnů od účinnosti této Dohody.
2. Smluvní strany prohlašují, že úhradou částky uvedené v odst. 1 tohoto článku, budou veškerá práva a povinnosti Smluvních stran vyplývající z nájemní smlouvy vypořádány.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto Dohodu výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
2. Pokud kterékoliv ustanovení této Dohody nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Dohody nebo jejich částí.



MHMPXPGEZU07

3. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této Dohody schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 2065 ze dne 30. 8. 2021.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Dohoda byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Dohody, datum jejího podpisu a text této Dohody.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Dohody v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí Pronajímatel.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě (v čl. I. – III. této Dohody) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Tato Dohoda je vyhotovena ve čtyřech autorizovaných výtiscích o třech stranách textu a pěti přílohách, z nichž po jedné obdrží Nájemce, a tři Pronajímatel.
8. Autorizace se provede přeplepkou v levém horním rohu s otiskem razítka Pronajímatele z obou stran.
9. Tato Dohoda nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 5 tohoto článku.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Dohodu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato Dohoda nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této Dohody a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato Dohoda nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této Dohodě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Přílohy: Příloha č. 1 – Nájemní smlouva č. NAN/58/01/000794/2001

Příloha č. 2 – Faktura za zpracování znaleckého posudku

Příloha č. 3 – Znalecký posudek ze dne 14. 12. 2020

Příloha č. 4 – Vyúčtování služeb r. 2020

Příloha č. 5 - Plná moc ze dne 24. 11. 2020

- 9 -09- 2021

V Praze dne

V Praze dne 20.9.2021





PID : MHMPP013RWUI

Stejnopis č.....: 2

Nájemní smlouva č. NAN/58/01/000794/2001

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění mezi

Hlavní město Praha

se sídlem v Praze 1, Mariánské nám. 2

zastoupené ředitelem odboru obchodních aktivit Magistrátu hl.m. Prahy
Ing. Václavem Pátkem

IČO: 00064581

DIČ: 001-00064581

Bankovní spojení: První městská banka a.s. Malé nám.11, Praha 1
č.ú.: 149024-5157-998/6000

(dále jen „pronajímatel“)

a

bytem

IČ:

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu č.p. 463, k.ú. Staré město Melantrichova 15-Michalská 18, Praha 1, neboť mu svědčí nabývací titul dle ust. § 6, zák. č. 172/91 Sb.
2. Správcem objektu je na základě mandátní smlouvy mezi Hlavním městem Prahou a Liga-Servis s.r.o. ze dne 1.1.1996 tato společnost. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
Pronajímatel upozorňuje nájemce, že objekt je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. "o státní památkové péči" v platném znění.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v uvedeném objektu sestávající z následujících prostor v 1.patře, vyznačených na situačním plánu, který je přílohou č.2. této smlouvy.)

místnost č.	výměra v m ²	místnost č.	výměra v m ²
10	33,68	16	37,20
11	30,32	17	18,03
12	5,95	18a	40,30
13	1,22	18b	38,67
14	11,07	18c	42,30
15	1,55	18d	45,15
		celkem	305,44

4. Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 305,44 m².

II. Účel nájmu

Nájemce provede stavební úpravy předmětného nebytového prostoru na vlastní náklady, v souladu s platnými právními předpisy, a zajistí vydání kolaudačního rozhodnutí na užívání předmětu nájmu pro účely Fotodesing ateliér-aranžování interiérů a následně bude předmět nájmu užívat jako Fotodesing ateliér-aranžování interiérů. Způsob užívání odpovídá předmětu jeho činnosti v souladu s jeho živnostenským oprávněním.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. za dohodnuté nájemné ve výši 1.000,-Kč za 1 m² ročně, tj. celkové roční nájemné činí 305.440,-Kč (slovy třístapěttisícčtyřistačtyřicet korun českých).
2. Nájemné započne být placeno počínaje sedmým měsícem od podpisu této smlouvy. Při nepředvídaných skutečnostech, nezaviněných nájemcem, započne být placeno počínaje třináctým měsícem od podpisu této smlouvy. (Prvých šest měsíců od podpisu této smlouvy nájemné nebude placeno. Při nepředvídaných skutečnostech, nezaviněných nájemcem, nebude placeno nejdéle 12 měsíců od podpisu této smlouvy.)
3. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli měsíčně v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 z ročního nájemného, splatné vždy do 5. dne kalendářního měsíce, za něž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u První městské banky, a.s., Malé nám. č.11, Praha 1, č.ú. 169025-5157-998/6000.
4. Nesplnění povinnosti nájemce platit nájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1% z dlužné částky, za každý započatý den prodlení.
5. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst.1. tohoto článku bude každoročně upravena takto :
 - počínaje rokem 2003 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením rady ZHMP, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok.
 - oznámení upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 30.6. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
6. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle bodu IV.4.této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
7. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla, odvoz odpadků, odběr el. energie ve společných prostorách, jejich úklid) a uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po uzavření nájemní smlouvy. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad služeb nájemci.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce do 15 dnů poté, co obdrží vyúčtování skutečných nákladů služeb dodavateli.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI.

Společná ujednání

1. Nájemce je povinen :
 - a) provádět běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor svým nákladem přičemž se běžnou údržbou rozumí : provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. např., úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace)
 - b) odstranit závady a poškození v pronajatých nebytových prostorách, které způsobil on, jeho zaměstnanci, nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu
 - c) umožnit pronajímateli a správci objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání
 - d) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
 - e) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory vyklizeny a ve stavu způsobitelném ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 3 % z ročního nájemného placeného v posledním roce doby nájmu za každý započatý den prodlení
 - f) za porušení povinnosti určit místo doručování korespondence podle čl. VII., odst. 6., je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-Kč (jednosto korun českých) za každý den v němž bude toto porušení trvat
2. Nájemce je oprávněn :
 - a) přenechat nebytové prostory, nebo jejich část, do užívání jinému pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele

- b) provádět stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele

VII.

Zvláštní ujednání

1. Smlouvu lze vypovědět ze zákonných důvodů. V případě výpovědi z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného je výpovědní lhůta jeden měsíc, jinak je výpovědní lhůta tři měsíce. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Nájemce prohlašuje, že mu správce odevzdal předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
3. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
4. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce objektu.
5. Písemnost se doručuje na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, případně na adresu určenou nájemcem.
6. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené ve smlouvě určit pronajímateli místo pro doručování korespondence.
7. Doručení písemnosti nájemci se řídí příslušnými ustanoveními o doručování podle občanského soudního řádu.
8. Nájemce provede stavební úpravy předmětného nebytového prostoru na vlastní náklady v maximální výši do 2 mil. Kč, v souladu s platnými právními předpisy, tak aby nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí na užívání předmětu nájmu pro účely Fotodesing ateliér-aranžování interiérů do 6 měsíců od podpisu této smlouvy, při nepředvídaných skutečnostech nejpozději 12 měsíců od podpisu této smlouvy.
9. Nesplní-li nájemce podmínky stanovené v čl. VII., odst. 8., této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a nájemce je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu na své náklady nejpozději do 30-ti dnů od odstoupení od smlouvy.
10. Ke dni zrušení této smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti stran z této smlouvy s výjimkou těch závazků obsažených v jejích ustanoveních, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i nadále nebo u kterých tak stanoví zákon.
11. Smluvní strany se dohodly na vypořádání účelně vynaložených nákladů na uvedení předmětu nájmu do stavu způsobilého ke smluvenému užívání v souladu s ustanovením § 667 občanského zákoníku, tj. po ukončení nájmu úhradu nákladů po odečtení znehodnocení změn k nimž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.7.2001.
4. Smlouva se vyhotovuje v osmi stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží šest a nájemce dvě vyhotovení.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

V Praze dne : 30.5.2001

ře



DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost

Pověření členové
zastupitelstva hlavního města Prahy
18. VI. 2001
V Praze dne

-1-

Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

Správce je zejména oprávněn a povinen:

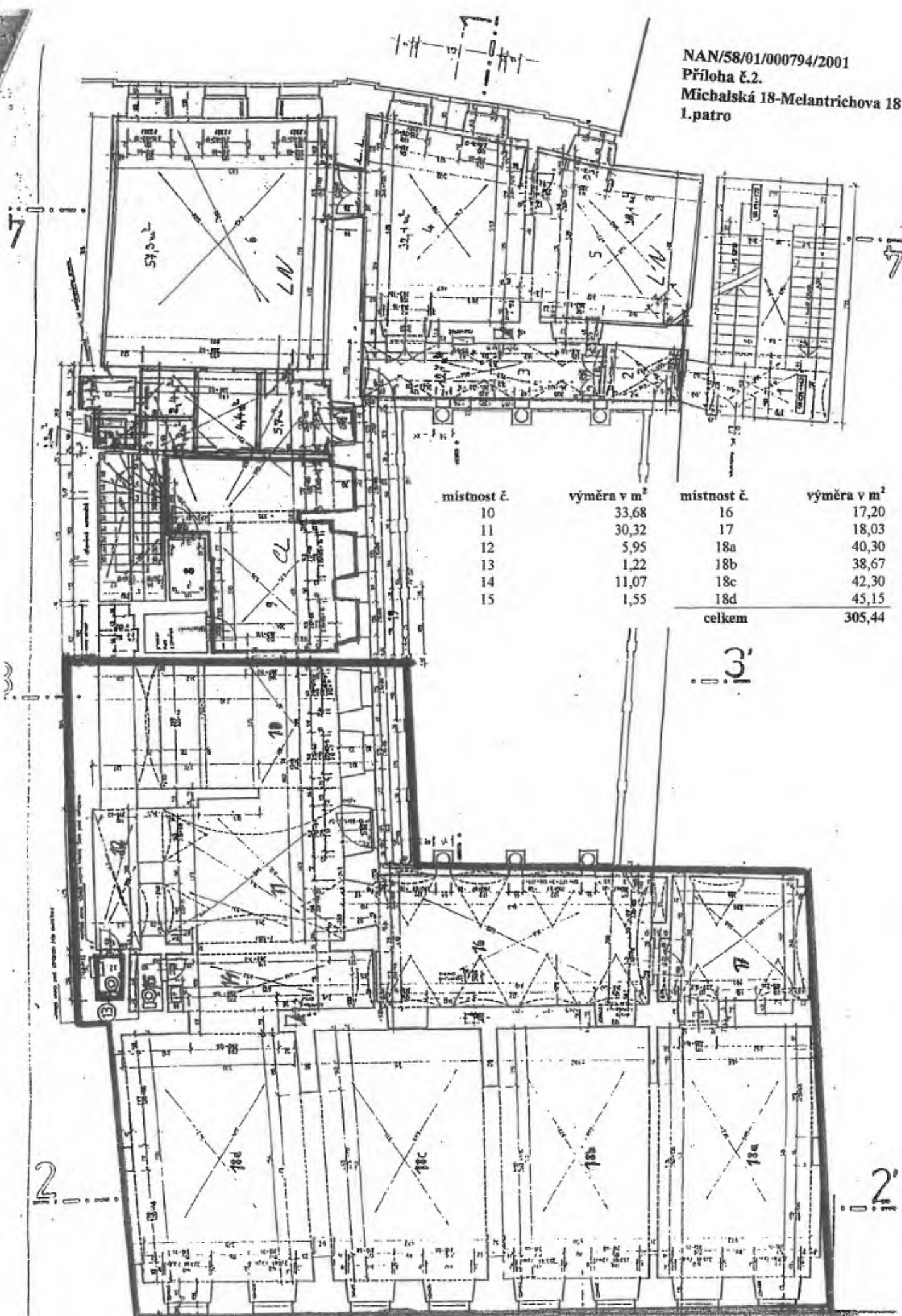
- předávat a přejímat předmět nájmu
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinnosti odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

Liga - Servis, s.r.o., Národní třída 43, Praha 1

tel. 24237564

NAN/58/01/000794/2001
 Příloha č.2.
 Michalská 18-Melantrichova 18
 1.patro



místnost č.	výměra v m ²	místnost č.	výměra v m ²
10	33,68	16	17,20
11	30,32	17	18,03
12	5,95	18a	40,30
13	1,22	18b	38,67
14	11,07	18c	42,30
15	1,55	18d	45,15
		celkem	305,44

3

2

2

15-12-2020

A.č.: 035120790

1010

ELI.T GROUP s.r.o.



FAKTURA

Objekt
Hlavní město Praha
Statutární město Praha
Odbor hospodářství a majetkem
Občanské služby a správy objektů
Městská rada 22
110 01 **Praha 1**
Praha 1, S.A. Václavské nám., 1
Praha 1, S.A. Václavské nám., 1

Termín
Výše 14.12.2020
Stavba před 14.12.2020
Společnost 14.12.2020

Objekt číslo 035120790
Objekt 1010

Stat.	Popis	Cena / Kč	DPH	DPH	Celková cena
1	<p>Na základě objednávky č. 035120790/2020, ze dne 10.11.2020, předložené v rámci služeb správních objektů v z.p. 425, Městského úřadu 22, Praha 1, S.A. Václavské nám., 1 s tímto účelem uzavřel smlouvu o dílo v rámci veřejné zakázky č. 035120790/2020.</p>	14.780,00 Kč	21%	3.100,00 Kč	17.880,00 Kč

Bankovní údaje
Číslo účtu 25200000000000000000
Bankovní spojení ELI.T GROUP s.r.o.
Bankovní číslo 25200000000000000000





MELANTRICHOVA 15 – MICHALSKÁ 18 PRAHA 1 – STARÉ MĚSTO

**Stanovení účelně vynaložených nákladů – NP ateliér
v č.p. 463, Melantrichova 15 – Michalská 18
Praha 1, k. ú. Staré Město**

B.I.R.T.
GROUP

PROSINEC 2020

**MELANTRICHOVA 15 –
MICHALSKÁ 18, Č.P. 463
PRAHA 1 – STARÉ MĚSTO**

**Stanovení účelně vynaložených nákladů – NP ateliér
v č.p. 463, Melantrichova 15 – Michalská 18
Praha 1, k. ú. Staré Město**

B.I.R.T.
GROUP
Dlouhá 16
110 00 Praha 1

V Praze, dne 14. 12. 2020



OBSAH:

1. ÚVOD	4
2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	5
3. PŘEDANÉ DOKLADY	7
4. POPIS STAVEBNÍCH ÚPRAV.....	9
5. POSOUZENÍ NÁKLADŮ NA STAVEBNÍ ÚPRAVY	10
6. ODHAD ZŮSTATKOVÉ HODNOTY INVESTICE.....	12
7. SHRnutí A ZÁVĚR.....	14
8. PŘÍLOHY	15

1. ÚVOD

Předkládaná práce byla zpracována na základě objednávky č. CES OBJ/HOM/35/04/00616/2020, ze dne 10. 11. 2020, vydané Magistrátem hl. m. Prahy, odborem hospodaření s majetkem, oddělením využití a správy objektů. Zpracovatelem dokumentu byla B.I.R.T. GROUP, a.s.

Obsahem tohoto dokumentu je provedení vyhodnocení a stanovení účelně vynaložených nákladů v souvislosti s úpravami ateliéru v části 1. NP domu č.p. 463, ul. Melantrichova 15 – Michalská 18, Praha 1, k. ú. Staré Město.

V dalším textu je označení:

Investor, Nájemce – [REDACTED]

Vlastník, Pronajímatel – Hlavní město Praha

Zpracovatel – B.I.R.T. GROUP, a.s.

Není-li uvedeno jinak, jsou všechny cenové údaje uváděny v Kč bez DPH.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Atelier se nachází v 1.NP objektu č.p. 463, (U Svatých Tří králů, Teyflův dům), který leží mezi ulicemi Melantrichova, č. or. 15 a Michalská č. or. 18. Domem je čtyřkřídlý, původně renesanční palác. Při rokokové úpravě, která dům zvedla o 3. patro, byly také upraveny uliční fasády. Objekt je zapsán jako nemovitá kulturní památka (reg. číslo dle ÚSKP 38543/1-242 měšťanský dům U sv. Tří králů, Teyflův dům); současně se nachází na území Pražské památkové rezervace.

Funkční využití

Pronajaté prostory byly využívány a zařízeny jako fotodesignateliér – aranžování interiérů.

Základní kapacitní údaje

Základní plošné kapacity byly převzaty z Nájemní smlouvy č. NAN/58/01/000794/2001, uzavřené mezi Hlavním městem Praha a [REDACTED]

Tabulka č.1 Základní plošné údaje pronajatých prostor (fotoatelier)

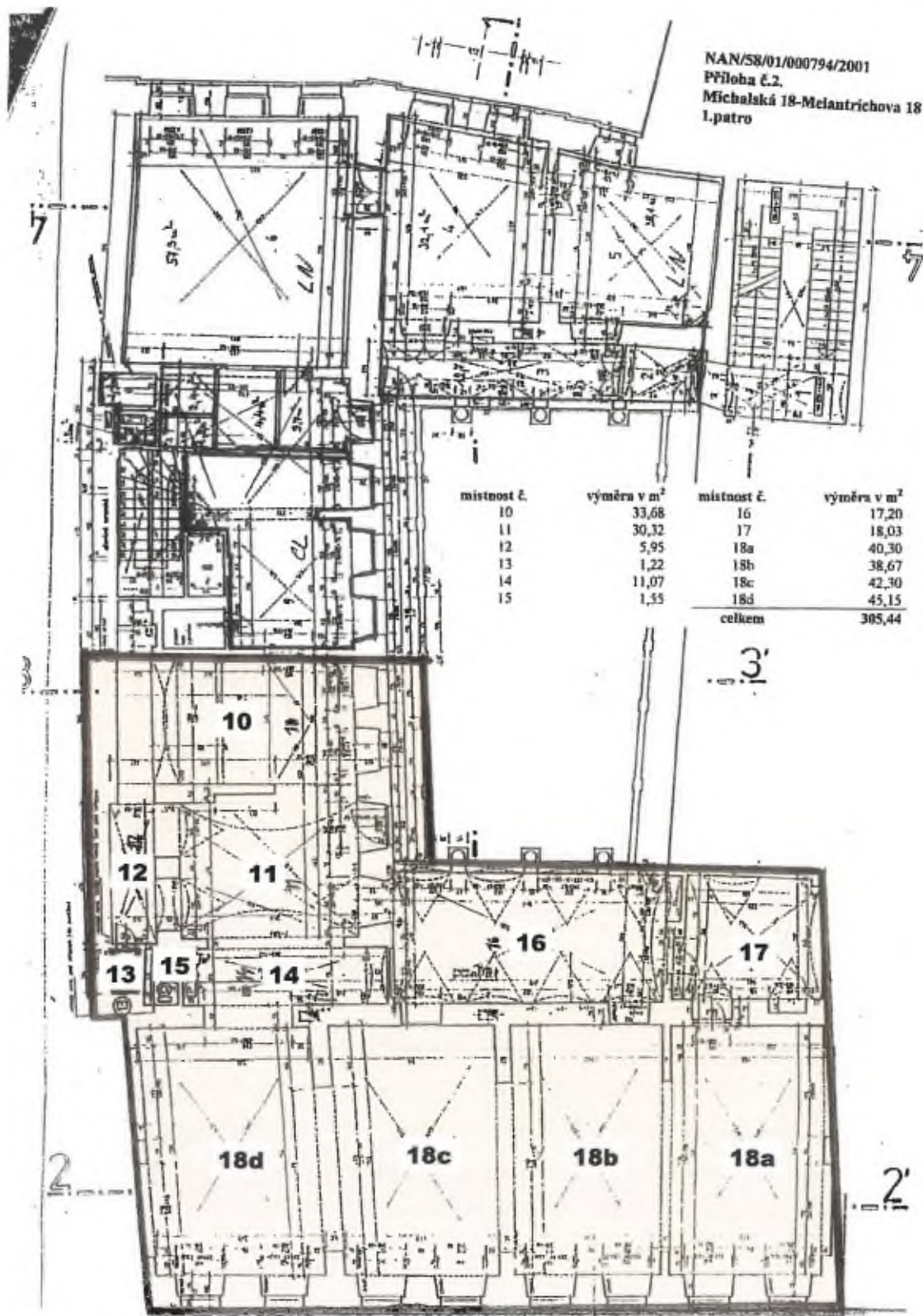
Číslo místnosti	Plocha
10	33,68 m ²
11	30,32 m ²
12	5,95 m ²
13	1,22 m ²
14	11,07 m ²
15	1,55 m ²
16	37,20 m ²
17	18,03 m ²
18a	40,30 m ²
18b	38,67 m ²
18c	42,30m ²
18d	45,15 m ²
Celkem	305,44 m²

MELANTRICHOVA 15 – MICHALSKÁ 18, PRAHA 1, STARÉ MĚSTO

Stanovení účelně vynaložených nákladů - NP ateliér v č.p. 463 ul.

Melantrichova 15 - Michalská 18, Praha 1 k.ú. Staré Město

Prosinec 2020



3. PŘEDANÉ DOKLADY

Investor a Vlastník elektronicky předali následující doklady, které slouží pro vypracování tohoto dokumentu. Podklady byly předány ke dni 19. 11. 2020.

- Nájemní smlouva č. NAN/58/01/000794/2001, uzavřená dne 30. 5. 2001 mezi Hlavní město Praha jako pronajímatelem a [REDAKCE] jako nájemcem.
- Rozhodnutí o vydání stavebního povolení ze dne 19. 11. 2002, s nabytím právní moci dne 20. 11. 2002, vydané Městskou částí Praha 1, úřadem městské části, odborem výstavby po č. j. Výst. 4189/02-Ry-1/463. Stavební povolení se týkalo stavebních úprav fotoateliéru v 1. p. domu Praha 1, Staré Město č.p. 463, Melantrichova 15. Stavba obsahovala:
 - dodatečné zazdění dveřního otvoru a vyzdění příček, výměnu nášlapných vrstev podlah, provedení hydroizolací, osazení nových zařizovacích předmětů, osazení nových replik dveří, plynové etážové topení s kotlem THERM -21kW, umístěným v kotelně a odkouřeným do přilehlého vyvložkovaného komínového tělesa.
- Smlouva o dílo ze dne 28. 8. 2002, uzavřená mezi DONLIČ INTERIER spol. s r.o. jako zhotovitelem a [REDAKCE] jako objednatelem.
- Předávací protokol ze dne 1. 9. 2003 mezi DONLIČ INTERIER spol. s r.o. a Martinou Chlumeckou. Předmětem předání byly provedené práce a dodávky v celkové hodnotě 1 998 170 Kč bez DPH, 2 143 358,00 Kč vč. DPH:
 - povrchová úprava stěn (malby, stěrkování, broušení)
 - dřevěné podlahy – repasace,
 - oprava světlíku
 - repasace stávajících oken a dveří.
- Daňový doklad – faktura č. 2003062 ze dne 17. 9. 2003, vystavený DONLIČ INTERIER spol. s r.o. pro [REDAKCE] Předmětem fakturace byly stavební úpravy na adrese Melantrichova v hodnotě 2 143 358,00 Kč vč. DPH, 1 998 170,00 Kč bez DPH.
- Technická zpráva k projektu vytápění a plynu, zpracovaná v srpnu 2002 [REDAKCE] [REDAKCE] a akci Fotoatelier, Praha 1, ul. Melantrichova 15 – Michalská 18, č.p. 463.

- Technická zpráva k projektu zdravotnický, zpracovaná v srpnu 2002 [REDACTED] [REDACTED] na akci Fotoatelier, Praha 1, ul. Melantrichova 15 – Michalská 18, č.p. 463.
- Vyjádření zn. OSM - 115375/2002, BNF – 1815/2002 ze dne 11. 10. 2002, vydané Hlavním městem Prahou, Magistrátem hl.m. Prahy, odborem správy majetku. Dle tohoto dokladu Hl. m. Praha, jako vlastník objektu Melantrichova 15 – Michalská 18 nemá námitek proti navrhovaným stavebním úpravám pronajatých nebytových prostor v souvislosti se zřízením fotoatelieru. Podmínkou bylo, že stavební úpravy budou provedeny Nájemcem na vlastní náklady a v rozsahu požadovaných úprav bude vydáno stavební povolení.
- Průvodní dopis k předávaným dokladům a popis stavebních úprav, sepsaný [REDACTED] [REDACTED] jako nájemcem ze dne 1. října 2020 jako podklady pro vypořádání nákladů na uvedení předmětu nájmu do stavu způsobilého užívání.

Investor předal doklady, které jsou dostačující v vyhotovení tohoto dokumentu. Nájem prostor probíhá dle uzavřené nájemní smlouvy. Na stavební úpravy byla uzavřena se zhotovitelem smlouva o dílo; provedené dílo bylo řádně předáno a vyfakturováno. Práce probíhaly dle vydaného stavebního povolení, kolaudační rozhodnutí nebylo zpracovateli k dispozici.

4. POPIS STAVEBNÍCH ÚPRAV

Cílem této kapitoly je posouzení úměrnosti nákladů, které byly vynaloženy Investorem (nájemcem) v souvislosti se stavebními úpravami na fotoatelier.

Pro popis rozsahu stavebních úprav byly využity podklady, uvedené v kapitole 3 a dále prohlídka pronajatých prostor, která byla provedena dne 3. prosince 2020.

Prostory byly původně využívány jako sklad. Po uzavření smlouvy o nájmu s paní [REDAKCE] [REDAKCE] i byly adaptovány na fotoatelier. Stavební úpravy spočívaly v:

- **povrchová oprava stěn – malba, stěrkování.** Bylo provedeno odstranění starých maleb, přestěrkování a vyspravení zdí a následná výmalba.
- **pokládka dřevěných podlah.** V části prostor byly provedeny nové dubové parkety.
- **oprava světlíku.** Zastřešení světlíku, jehož prostory jsou využívány jako část hygienického zázemí, bylo nově provedeno prosklením do kovového rastru.
- **provedení nových rozvodů vytápění a instalace plynového kotle.** Byly provedeny nové rozvody plynu pro připojení plynového kotle. Nově byl instalován plynový kotel a stacionární nádoba na ohřev TUV. Rozvody k jednotlivým otopným tělesům byly provedeny z mědi, v podlahách nebo v drážkách ve zdi. Otopná tělesa jsou litinová (Viadrus). V souvislosti s instalací kotle byl proveden nový nerezový komín.
- **repase stávajících oken a dveří.** Okna a dveře byly nově natřeny, případné poškozené prvky byly opraveny či vyměněny.

Po prohlídce pronajatých prostor bylo zjištěno, že v průběhu nájmu byly provedeny nájemcem další investice. Jedná se např. o provedení dvou koupelen a WC, včetně nového připojovacího potrubí, instalaci klimatizačních jednotek, vestavěného nábytku (skříně), nebo kuchyňské linky. Tyto provedené investice nejsou předmětem posouzení.

5. POSOUZENÍ NÁKLADŮ NA STAVEBNÍ ÚPRAVY

Celkové náklady na investice, které byly prováděny, byly doloženy nájemcem formou Smlouvy o dílo se zhotovitelem, předávacím listem zakázky a fakturou za provedené práce.

Tabulka č.2 Náklady na stavební úpravy

Položka	Jednotka	Počet jednotek	Jednotková cena v Kč	Náklady v Kč
Povrchová oprava stěn, stěrka, malování	m ²	1 520	510	775 200
Dřevěné podlahy (parkety dub olej)	m ²	260	2 780	722 800
Oprava světlíku	soubor	1	35 000	35 000
Dodávka topení vč. plynového kotle	soubor	1	266 350	266 350
Repase stávajících oken a dveří	soubor	1	198 820	198 820
Celkem				1 998 170

Celkové náklady, spojené s provedením výše popsané investice, činily 1 998 170 Kč. Investice byla provedena v roce 2003.

Posouzení úměrnosti vynaložených nákladů byla zpracována porovnáním jednotkových ukazatelů předložených nákladů s jednotkovými ukazateli vycházející z již realizovaných staveb obdobného charakteru. Tyto ukazatele jsou archivovány zpracovatelem a vychází jednak z výsledků závěrečného vyúčtování již realizovaných staveb tohoto typu, které byly získány při jejich monitoringu, a jednak z vypracovaných odbytových rozpočtů podobných projektů. Současně byly podkladem pro posouzení jednotkových cen využity podklady, vycházející z rozpočtových ukazatelů a ceníků (RTS, a.s., ÚRS Praha, a.s.). Současně je nutné zohlednit cenovou úroveň stavebních prací a dodávek v roce, kdy byly tyto práce prováděny, tj. rok 2003. Za tuto dobu došlo k aktuálnímu datu (III. čtvrtletí 2020) k nárůstu cen stavebních prací a dodávek o 30,76 % (dle Indexů cen stavebních prací, zveřejňovaných Českým statistickým úřadem).

Vzhledem ke struktuře rozpočtu realizovaných investic, kdy u části prací nejsou k dispozici potřebné výměry pro dopočet jednotkových cen za konkrétní práci, nebo přesný rozsah prací (např. procento plochy opravovaných stěn) nelze provést podrobné porovnání každé kategorie investice. Proto bylo využito k porovnání jednotkové ceny celkových vynaložených nákladů, vztažené k jednotce plochy pronajímaných prostor.

Tabulka č.3 *Propočet jednotkové ceny za stavební úpravy*

<i>Položka</i>	<i>Náklady v Kč</i>
Celková výše nákladů	1 998 170 Kč
Pronajímaná plocha	305 m ²
Náklady na jednotku pronajímané plochy	6 551 Kč/m²

Výše nákladů na stavební úpravy činily v době jejich provedení (rok 2003) 6 551 Kč/m² pronajímané plochy. Tato částka, po zohlednění nárůstu cen stavebních prací od roku 2003 do III. čtvrtletí roku 2020 (30,76 %) celkem 8 567 Kč/m².

V současné době se ceny stavebních úprav ve srovnatelném rozsahu (vyspravení stěn a stropů, výmalba, nová nášlapná vrstva podlah, vytápění, repase či výměna oken a dveří) pohybuje v intervalu od 8 000 Kč výše, v závislosti na použitých materiálech a konkrétním rozsahu oprav. Lze tedy konstatovat úměrnost a přiměřenost nákladů, spojených se stavebními úpravami pronajímaných ploch.

6. ODHAD ZŮSTATKOVÉ HODNOTY INVESTICE

Vzhledem k době provádění stavebních úprav (rok 2003) spolu s užíváním pronajatých prostor je zřejmé, že již došlo k částečnému opotřebení a fyzickému zastarání provedených prvků. Toto opotřebení souvisí s předpokládanou životností konkrétních částí stavby. Smyslem odhadu je zjištění aktuální ceny se zohledněním doby životnosti.

Při prohlídce se zpracovatel tohoto dokumentu zaměřil na technický i fyzický stav provedených investic; na základě toho je možné konstatovat, že:

- stav vnitřních povrchů stěn je dobrý, výmalba byla dle Nájemce nově provedena v roce 2018. Při prohlídce prostor byly zjištěny pouze v malé části prostor (na cca 5 až 10% ploch) poničené stěrkové úpravy, zřejmě po demontáži vestavěného nábytku.
- stav dřevěných podlah je dobrý, odpovídá jejich užívání.
- stav světlíku je velmi dobrý, nebyly zjištěny žádné známky zatékání, nebo srážení vody.
- stav rozvodů vytápění a otopných těles se jeví jako velmi dobrý, vlastní plynový kotel a zásobník na TUV jsou na hranici životnosti, ale funkční.
- stav vnitřních dveří je dobrý, odpovídá době oprav a užívání. Stav oken je vyhovující, zejména z vnější části začíná nátěr oprýskávat.

Současně bylo provedeno předpokládané vyhodnocení životnosti provedených stavebních úprav s využitím Tabulky č. 7 „Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení“, která je přílohou č. 21 Vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění. Dále bylo přihlédnuto k doporučenému intervalu cyklu oprav daných konstrukcí, vzhledem k tomu, že část provedených prací měla tento charakter.

Na základě toho byla propočtena **zůstatková hodnota investic, vložených do stavebních úprav, která činí 594 860 Kč.**

Tabulka č.4 Propočet zůstatkové hodnoty investic za stavební úpravy

Položka	Náklady (Kč)	Životnost (roky)	Opotřebení (Kč)	Zůstatková hodnota (Kč)
Povrchová oprava stěn, stěrka, malování	775 200	20	658 920	116 280
Dřevěné podlahy (parkety dub olej)	722 800	30	409 587	313 213
Oprava světlíku	35 000	40	14 875	20 125
Dodávka topení vč. plynového kotle	266 350	30	150 932	115 418

MELANTRICHOVA 15 – MICHALSKÁ 18, PRAHA 1, STARÉ MĚSTO

Stanovení účelně vynaložených nákladů - NP ateliér v č.p. 463 ul.

Melantrichova 15 - Michalská 18, Praha 1 k.ú. Staré Město

Prosinec 2020

<i>Položka</i>	<i>Náklady (Kč)</i>	<i>Životnost (roky)</i>	<i>Opořebení (Kč)</i>	<i>Zůstatková hodnota (Kč)</i>
Repase stávajících oken a dveří	198 820	20	168 997	29 823
Celkem	1 998 170		1 403 310	594 860

7. SHRNUÍ A ZÁVĚR

Předkládaná práce byla zpracována na základě objednávky č. CES OBJ/HOM/35/04/00616/2020, ze dne 10. 11. 2020, vydané Magistrátem hl. m. Prahy, odborem hospodaření s majetkem, oddělením využití a správy objektů. Zpracovatelem dokumentu byla B.I.R.T. GROUP, a.s.

Obsahem tohoto dokumentu je provedení vyhodnocení a stanovení účelně vynaložených nákladů v souvislosti s úpravami ateliéru v části 1. NP domu č.p. 463, ul. Melantrichova 15 – Michalská 18, Praha 1, k. ú. Staré Město.

Atelier se nachází v 1.NP objektu č.p. 463, (U Svatých Tří králů, Teyflův dům), který leží mezi ulicemi Melantrichova, č. or. 15 a Michalská č. or. 18. Posuzovaný prostor se nachází v 1. NP a dle nájemní smlouvy byl využíván jako fotoatelier. Celková pronajatá plocha činí 305 m².

Investor (Nájemce) předal doklady, které jsou dostačující na vyhotovení tohoto dokumentu. Nájem prostor probíhá dle uzavřené nájemní smlouvy. Na stavební úpravy byla uzavřena se zhotovitelem smlouva o dílo; provedené dílo bylo řádně předáno a vyfakturováno. Práce probíhaly dle vydaného stavebního povolení, kolaudační rozhodnutí nebylo zpracovateli k dispozici.

Z předložených dokladů je zřejmé, že byly provedeny stavební úpravy v celkové hodnotě 1 998 170 Kč, což odpovídá 6 551 Kč/m² pronajatých ploch. Stavební úpravy byly prováděny v roce 2003. Po prohlídce pronajatých prostor, která se konala 3. prosince 2020 lze konstatovat, že tyto stavební úpravy byly skutečně provedeny a jejich cena ve výši 1 998 170 Kč, tj. 6 551 Kč/m² pronajaté plochy odpovídala cenové úrovni při provádění obdobných investic v daném období realizace.

Vzhledem k době provádění stavebních úprav (rok 2003) spolu s užíváním pronajatých prostor je zřejmé, že již došlo k částečnému opotřebení a fyzickému zastarání provedených prvků. Toto opotřebení souvisí s předpokládanou životností konkrétních částí stavby a s intervalem, ve kterém je doporučován cyklus oprav a udržovacích prací. Tyto údaje a vyhodnocení stavu pronajatých prostor namíste, byly podkladem pro propočet zůstatkové hodnoty vložených investic, která činí 594 860 Kč.

8. PŘÍLOHY

- Příloha č. 1 Nájemní smlouva č. NAN/58/01/000794/2001
- Příloha č. 2 Rozhodnutí o vydání stavebního povolení
- Příloha č. 3 Smlouva o dílo ze dne 28. 8. 2002
- Příloha č. 4 Předávací protokol ze dne 1. 9. 2003
- Příloha č. 5 Daňový doklad – faktura č. 2003062
- Příloha č. 6 Technická zpráva k projektu vytápění a plynu
- Příloha č. 7 Technická zpráva k projektu zdravotnické techniky
- Příloha č. 8 Souhlas MHMP s provedením stavebních úprav
- Příloha č. 9 Průvodní dopis k předávaným dokladům
- příloha č. 10 Fotodokumentace

**Vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním prostoru
Melantrichova 463/15 Nebytový prostor č. 121 (CHLUMECKÁ MARTINA)
v období od 01.01.2020 do 30.11.2020
Variabilní symbol 20463121**

Adresa správce

Liga-servis s.r.o.

Jungmannova 23/11

110 00 PRAHA 1

Adresát

160 00

Výsledek vyúčtování

Služba	Náklad Kč	Zaokrouhleno	Zálohy Kč	P/Z	Stav Kč
Vodné stočné	41 533,600	41 534,00	2 684,00	P	38 850,00
Úklid	2 775,569	2 776,00	2 200,00	P	576,00
odvoz odpadu	0,000	0,00	0,00	P	0,00
omíny	0,000	0,00	0,00	P	0,00
společná elektřina	348,126	348,00	2 200,00	P	-1 852,00
Celkem	44 657,295	44 658,00	7 084,00		37 574,00
VÝSLEDEK VYÚČTOVÁNÍ CELKEM			Nedoplatek		37 574,00

Jungmannova
110 00 PRAHA 1

PLNÁ MOC

Já níže podepsaná:

Martina Chlumecká, rodné číslo: 7755185449
bytem Rooseveltova 50, 746 01 Opava
(„Zmocnitel“)

zmocňuji:

(„Advokátka“)

- A) aby mě jako nájemce zastupovala ve věci předání nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu na základě Nájemní smlouvy ze dne 30.05.2001, NAN/58/01/000794/2001 uzavřené s pronajímatelem Hlavním městem Praha, MAGISTRÁTEM HL. MĚSTA PRAHY (dále jen „pronajímatel“), a to nebytových prostor nacházejících se v 1 NP domu č.p. 463, na adrese Melantrichova 15 – Michalská 18 Praha 1 – Staré Město o velikosti 305,44 m², (dále jen „Nebytové prostory“):

Touto plnou mocí zmocňuji Advokátku zejména k těmto úkonům:

B) ve věci předání a převzetí Nebytových prostor:

- k jednání o předání Nebytových prostor zástupci pronajímatele, případně jím určené právnické nebo fyzické osobě;
- k podpisu protokolu o předání a převzetí Nebytových prostor;
- k převodu dodávky elektřiny, plynu a dalších dodávek médií na pronajímatele, nebo na osobu jím určenou;

C) ve věci zhodnocení Nebytových prostor:

- k jednání o výši náhrady za zhodnocení Nebytových prostor;
- k uzavření a podpisu dohody o vyrovnání za zhodnocení Nebytových prostor ve smyslu Nájemní smlouvy ze dne 30.05.2001;

Advokátka je pro všechny účely shora uvedené oprávněna mě zastupovat v tomto řízení a vykonávat všechna jednání s touto činností související. Zejména je oprávněna vykonávat veškerá právní jednání, přijímat doručované písemnosti, podávat návrhy a žádosti podávat opravné prostředky a vzdávat se práva na jejich podání, tuto plnou moc uděluji v rozsahu práv a povinností podle českého právního řádu.

V

Zmocnění přijímám: