

Smlouva o provedení stavebních úprav, dohoda o vypořádání

Účastníci

1) Městská část Praha 14,

se sídlem: Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9
 IČ: 00231312
 bankovní spojení: 49023-9800050998/6000, PPF banka a.s.

zastoupená na základě příkazní smlouvy č. 0516/2020/SMP14/1170 ze dne 30. 6. 2020 obchodní společností:

Správa majetku Praha 14, a. s.

se sídlem: Metujská 907, 198 00 Praha 9,
 IČ: 25622684

zastoupená
 představenstva

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

2) Mateřská škola Be Happy s.r.o.

se sídlem: Římovská 1029, 198 00 Praha 9 – Hloubětín
 IČ: 24166120
 zápis v OR: Městským soudem v Praze, spisová značka C 184797

zastoupená:
 bankovní spojení: 1879598369/0800, Česká spořitelna
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

1

I.

Úvodní ustanovení

1.1. Mezi pronajímatelem a nájemcem byla dne 31. 8. 2017 uzavřena nájemní smlouva č.: 0628/2017/OSM/1070 o nájmu budovy školského zařízení Pilská 9, 198 00 Praha 9 (dále jen „nájemní smlouva“). Předmětem nájmu je celý objekt č. p. 9 v Pilské ulici v Praze 9 – Hostavicích o zastavěné ploše 550 m², který je součástí pozemku parcelní č.: 1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1330 m², vše zapsáno na LV č. 571 u KÚ pro hl. m. Prahu (dále jen „objekt“, či „předmět nájmu“). Předmět nájmu byl nájemci předán dne 27. 9. 2017.

1.2. Nájemce žádostí ze dne 28. 7. 2021 požádal pronajímatele o souhlas se stavebními úpravami na předmětu nájmu, a to v souladu s čl. 6. odst. 6.4.3 nájemní smlouvy a ustanovením § 2220 odst. 1 občanského zákoníku. Jedná se o stavební úpravy, které jsou vymezeny v příloze č. 1 k této smlouvě (dále jen „stavební úpravy“).

II.

Předmět smlouvy

2.1. Předmětem této smlouvy je vymezení stavebních úprav, které budou na předmětu nájmu provedeny, udělení souhlasu pronajímatele s těmito úpravami a ujednání o způsobu vypořádání těchto stavebních úprav a dalších nároků s tímto souvisejících.

III.

Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami a podmínky

- 3.1. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci souhlas s provedením stavebních úprav na předmětu nájmu popsaných v této smlouvě a dále specifikovaných v přílohách k této smlouvě. Nájemce se zavazuje, že stavební úpravy budou provedeny jen v rozsahu dle této smlouvy. Práce na stavebních úpravách provede odborná firma a budou dodrženy platné normy a technologické postupy prováděných prací, nebude narušen, nebo zasažen obvodový plášť budovy.
- 3.2. Po dokončení stavebních úprav nájemce písemně vyzve pronajímatele k prohlídce předmětných prostor dotčených stavební úpravou a přeměření pro účely úpravy evidenčních údajů.
- 3.3. Nejpozději 30 dní po ukončení stavebních úprav sepiše pronajímatel a nájemce předávací protokol, ve kterém bude zaznamenán skutečný stav předmětu nájmu po provedených stavebních úpravách.
- 3.4. Veškerý odpad vzniklý v souvislosti s prováděnými stavebními úpravami, zejména stavební, bude odvezen a zlikvidován na odpovědnost a náklady nájemce v souladu s ustanovení zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 21/2005 Sb., HMP, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území hlavního města Prahy a systém nakládání se stavebním odpadem (vyhláška o odpadech). Je zakázáno jeho skladování v objektu, nebo uložení do společných odpadních nádob a kontejnerů určených pro komunální či tříděný odpad.
- 2
- 3.5. Souhlas pronajímatele uvedený v této dohodě není stavebním povolením, ohlášením stavby, nebo jiným rozhodnutím místně příslušného stavebního úřadu a nenahrazuje rozhodnutí ve stavebním řízení a nezbavuje tedy nájemce povinnosti postupovat dle ustanovení zák. č.: 183/2006 Sb. Stavebního zákona v pozdějším platném znění.
- 3.6. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že porušení kterékoliv z výše uvedených podmínek žadatelem může mít za následek odejmutí souhlasu s provedením úprav, povinnost uvést předmět nájmu do původního stavu spolu s povinností uhradit vzniklou škodu a v závažných případech i výpověď nájemní smlouvy.

IV.

Vypořádání nákladů na stavební úpravy a narovnání smluvních stran

- 4.1. Stavební úpravy dle této smlouvy budou provedeny na vlastní odpovědnost a náklady nájemce. Nájemce nemá nárok na náhradu či jiné finanční vyrovnání za provedené stavební úpravy, s výjimkou náhrady, která je uvedena v odst. 4.3. této smlouvy. Nájemce nemá nárok na úhradu provedených stavebních úprav ani po skončení nájmu dle nájemní smlouvy. A to ani v případě, že bude předmět nájmu uveden do původního stavu, či ponechán ve stavu po provedených stavebních úpravách. Nájemce nemá nárok ani na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, pokud by k němu stavebními úpravami došlo, a to ani po skončení nájmu. Pokud by ke zhodnocení došlo, nájemce se výslovně vzdává nároku na náhradu za takové zhodnocení.
- 4.2. Pro případ, že nájemce provede na předmětu nájmu stavební úpravy, které neodpovídají stavebním úpravám, ke kterým dal pronajímatel souhlas touto smlouvou, je povinen nájemce na

výzvu pronajímatele takové stavební úpravy bezodkladně odstranit a uvést předmět nájmu do stavu odpovídající udělenému souhlasu se stavebními úpravami. Pokud nebudou takové stavební úpravy odstraněny ani do 30 dnů od výzvy pronajímatele, je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1 000,-Kč za každý den prodlení. Pro případ, že by takové stavební úpravy nebyly odstraněny, nemá nájemce nárok na náhradu ani na žádné jiné finanční vyrovnání.

4.3. Pronajímatel se zavazuje, že se bude finančně podílet na stavebních úpravách jen v částce ve výši 308.804,00 Kč bez DPH, tj. 373.652,84 Kč vč. DPH, a to s odkazem na položkový rozpočet, který tvoří přílohu č. 2 k této smlouvě. Pronajímatel a nájemce výslovně potvrzují, že nájemce nemá nárok na žádné další finanční plnění či vyrovnání nad rámec této částky. Tato částka je konečná.

4.4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že finanční podíl pronajímatele na stavebních úpravách uvedený v odst. 4.3. této smlouvy bude poskytnut formou zápočtu proti čistému nájemnému, které je nájemce povinen platit pronajímateli dle nájemní smlouvy. První předpis nájemného bude započten proti provedeným stavebním úpravám (technickému zhodnocení) nejdříve za měsíc, který bude následovat po předání stavebních úprav dle odst. 3.3. této smlouvy. Nájemce zároveň před provedením prvního zápočtu vystaví pronajímateli fakturu ve výši provedených stavebních úprav dle odst. 4.3., a to včetně příloh dokládajících provedené stavební úpravy.

4.5. Pronajímatel souhlasí s daňovým odpisem technického zhodnocení provedeného dle této smlouvy nájemcem na pronajatém hmotném majetku podle § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmu, a to nad rámec technického zhodnocení uvedeného v odst. 4.3., resp. 4.4. této smlouvy.

V.

Závěrečná ustanovení

5.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.

5.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky a účinnosti zveřejněním smlouvy v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.

5.3. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.

5.4. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.

5.5. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, dvě vyhotovení pronajímatel.

5.6. Nedílnou součástí této smlouvy je:

- Příloha č. 1 – Žádost o souhlas se stavebními úpravami s výkresy
- Příloha č. 2 – Položkový rozpočet

V Praze dne:

za pronajímatele:

za nájemce: