

## Dohoda o stavebních úpravách Č. 026/2017

### **Město Klecany,**

se sídlem: Do Klecánek 52, Klecany, 250 67,  
jednající starostou Ivo Kurhajcem  
IČ: 240290,  
bankovní spojení: KB,a.s., č.ú. 2228201/0100  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Varemezov s.r.o.**

se sídlem: Poděbradská 777/9a, 190 00 Praha 9  
zastoupená Svetoslav Zlatkov Harizanov  
IČ: 03191087 DIČ: CZ03191087  
bankovní spojení: .....  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v ....., oddíl ... vložka .....  
(dále jen „nájemce“)

***uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.,  
občanský zákoník, tuto Dohodu o stavebních úpravách a vypořádání investic***

### **I. Úvodní ustanovení**

Dne .... spolu smluvní strany uzavřely Nájemní smlouvu jejímž předmětem je pronájem nemovitostí, a to částí budovy č.p. 976 na pozemku parc. č. st.976 a částí pozemku parc. č. 463/7 o výměře 303 m<sup>2</sup>, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, se sídlem v Praze, Katastrálním pracovištěm Praha – východ pro k. ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha – východ v části B listu vlastnictví č. 10001. kdy město Klecany je v pozici pronajímatele a spol. Varemezov s.r.o. je v pozici nájemce.

### **II. Změna v užívání stavby**

1. Současný stavebně technický účel užívání předmětu nájmu je učební a kancelářské prostory.
2. Budoucí stavebně technický účel užívání předmětu nájmu, který bude uveden jako nový způsob užívání stavby v oznámení změny v užívání stavby podávaném stavebnímu úřadu bude „Výrobní a sklady suvenýrů a dárkových předmětů“
3. Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu bude Výroba a sklady suvenýrů a dárkových předmětů
4. Zpracování projektové dokumentace zajistí nejpozději do 3 měsíců na své náklady a nebezpečí nájemce. Projektová dokumentace bude zpracována k žádosti o změnu užívání stavby podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů (zejména vyhl. č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb).  
V případě prodloužení nájemce se zajištěním zpracování dokumentace déle než 30dní je pronajímatel oprávněn odstoupit od této Dohody.  
Nájemce předloží projektovou dokumentaci před jejím dokončením k odsouhlasení pronajímateli.
5. Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů za zpracování projektové dokumentace ani při ukončení nájemní smlouvy.
6. Nájemce zajistí na své náklady všechna vyjádření příslušných orgánů (např. KHS, HZS, apod.) a další dokumentace potřebné k podání žádosti o změnu užívání stavby. Pronajímatel se zavazuje poskytnout k tomu součinnost včetně podání žádosti o změnu užívání stavby na příslušný stavební úřad.

7. Po dokončení stavebních úprav a vydání Souhlasu se změnou v užívání stavby stavebním úřadem zajistí pronajímatel na základě spolupůsobení nájemce dle čl. III. , odst. 7.1.5 zápis změn užívání stavby v katastru nemovitostí.

### III. Stavební úpravy

1. Stavební úpravy jsou na základě požadavku nájemce a výhradně dle jeho potřeb a pro změnu v užívání stavby.
2. Stavební úpravy jsou popsány v Žádosti o pronájem nebytových prostor ze dne 26.4.2017 a dále budou podrobně specifikované v projektové dokumentaci k podání žádosti o změnu užívání stavby, a v kalkulaci stavebních úprav nájemce (v členění na náklady na údržbu a opravy a na investice),, která bude po zpracování projektu předána pronajímateli k odsouhlasení.
3. Pronajímatel na základě odsouhlasené dokumentace vydá nájemci souhlas s provedením stavebních úprav objektu č.p. 976 specifikovaných v odst. 2 s tím, že jde o zhodnocení předmětu nájmu (míru zhodnocení) pouze z hlediska potřeb nájemce, nikoliv pronajímatele; smluvní strany se proto dohodly, že pronajímatel nemá žádnou povinnost toto zhodnocení nájemci nahradit, a to ani po ukončení nájemní smlouvy. Při skončení nájemního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak, může pronajímatel požadovat, aby provedené stavební změny nájemce na své náklady odstranil a uvedl objekt do původního stavu. Smluvní strany se rovněž dohodly že nájemce nemá právo na protihodnotu toho, o co se jeho přičiněním zvýší hodnota pronajaté věci (míra zhodnocení předmětu nájmu). Toto se netýká úhrady nákladů nájemce za opravu střechy v případě, že toto bude hradit z vlastních prostředků na základě odsouhlasené ceny pronajímatele.
4. Souhlas pronajímatele s provedením stavebních úprava uvedený v odst. 3 nezakládá nájemci právo na převod pozemku za obvyklou cenu dle ustanovení § 1086, odst. 1) Zákona č. 89/2012 Sb. Nájemce toto bere na vědomí.
5. Své vzájemné pohledávky vyplývající z této smlouvy při ukončení nájmu se smluvní strany zavazují vypořádat nejpozději do 30 – ti dnů, pronajímatel si může započíst své pohledávky vůči nájemci vyplývající z nájemní smlouvy oproti částce za vyrovnání při vypořádání investice.
6. V případě ukončení nájemní smlouvy v průběhu stavebních úprav nemá nájemce žádný nárok na náhradu vynaložených nákladů
7. Provedení stavebních úprav:
  - 7.1. Nájemce se zavazuje:
    - 7.1.1. provádět stavební úpravy ve standardu a podle platných norem a předpisů, důsledně podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, dodržovat podmínky pro stavební úpravy určené stavebním úřadem jakožto i dodržovat rozhodnutí, výzvy a zákazy stavebního úřadu a počínat si tak, aby mu nebyly stavebním úřadem ukládány sankce. Pokud bude nájemce provádět stavební úpravy svépomocí, oznámí pronajímateli předem jméno a kontakt na osobu odborně způsobilou, která bude provádět stavební dozor nad svépomocnými stavebními úpravami prováděnými nájemcem,
    - 7.1.2. předložit pronajímateli k odsouhlasení smlouvu o dílo na stavební úpravy, respektive mandátní smlouvu na výkon stavebního dozoru při svépomocnými stavebními úpravami,
    - 7.1.3. předložit k odsouhlasení položkový rozpočet či soupis prací, vč. prací a dodávek, které budou hrazené pronajímatelem,
    - 7.1.4. k řádnému vedení stavebního deníku
    - 7.1.5. k zajištění veškerých podkladů a dokladů vyplývajících z podmínek ohlášení změny v užívání stavby a závazného stanoviska KHS, HZS, apod. k Souhlasu se změnou v užívání stavby (vč. revizí, zkoušek, atestů, apod). Pronajímatel se zavazuje poskytnout k tomu potřebnou součinnost.
    - 7.1.6. dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, nařízení orgánů veřejné správy, závazné i doporučené technické normy,

7.1.7. chránit pronajímatele před vznikem škod v důsledku porušení právních či jiných předpisů a v případě jejich vzniku tyto škody uhradit na vlastní náklady. Případný postih ze strany státních orgánů a organizací za nedodržení obecně závazných právních předpisů v souvislosti s prováděním stavebních je vždy plně k tíži a na vrub nájemce, nezávisle na tom, která osoba zavdala k postihu příčinu.

Pro případ, že nájemce poruší kteroukoliv z povinností uvedených v tomto odstavci, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) a dále odstoupit od této smlouvy.

- 7.2. Stavba bude zahájena nejpozději do 10-ti dnů od ohlášení stavby a dokončena nejpozději do 30.11.2017. Pro případ nedodržení sjednaného termínu dokončení stavby je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení.
- 7.3. Technický dozor ze strany pronajímatele bude vykonávat Luboš Ježek, investiční technik.
- 7.4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nahlížet do stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě. Po dokončení stavebních úprav předá nájemce jeden originál stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě pronajímateli.
- 7.5. Pokud nájemce stavebními úpravami způsobí závady v budově, je povinen tyto na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě pronajímatele ve lhůtě jím určené, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a dále také odstranit na náklady nájemce závadný stav a odstoupit od této dohody. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.
- 7.6. Obě smluvní strany mohou odstoupit od této dohody, pokud stavební úřad zakáže užívání stavby, aniž následně vydá písemný souhlas s užíváním stavby po odstranění nedostatků, pro které bylo užívání stavby zakázáno. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy, pokud nájemce poruší stavebněprávní předpisy a je mu stavebním úřadem uložena sankce za jejich porušení. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy, pokud stavební úřad vyzve nájemce k bezodkladnému zastavení prací, rozhodne o odstranění stavby nebo vyklizení stavby v důsledku stavebních úprav prováděných nájemcem.
- 7.7. Odstoupení od této dohody z důvodů uvedených v odst. 7.1 a 7.6. této dohody má za následek zánik souhlasu pronajímatele se stavebními úpravami a smluvní strany se vypořádají takto: Náklady vynaložené na zhotovení projektové dokumentace a jakékoliv jiné náklady vynaložené nájemcem v souvislosti s plánovanými či započatými stavebními úpravami předmětu nájmu ponese nájemce. Nájemce je povinen uvést prostory předmětu nájmu, jakož i jiné prostory a společné části budovy jeho stavební činností porušené či dotčené do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této dohody, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, prostory předmětu nájmu vyklidit a vyklizené je pronajímateli odevzdat do 1 měsíce ode dne zrušení této dohody. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Pokud nájemce neuvede prostory předmětu nájmu, jakož i jiné prostory a společné části budovy jeho stavební činností porušené či dotčené, do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této dohody, je pronajímatel oprávněn učinit tak náhradním plněním na náklady nájemce. K tomu je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých)

#### **IV. Odepisování investic**

Pronajímatel dá nájemci souhlas s odepisováním investic na základě předložení faktur na provedené investice (ne na údržbu a opravy) a odpisového plánu.

## V. Úprava nájemního vztahu

Na základě sjednaných podmínek této dohody o stavebních úpravách bude po zápisu změny v užívání stavby mezi smluvními stranami upravena nájemní smlouva, případně uzavřena nová nájemní smlouva s těmito předpokládanými změnami:

- Specifikace předmětu nájmu – dle PD
- Změna účelu užívání – v souladu s charakterem užívání stavby
- Ostatní ujednání doplňující vzájemná práva a povinnosti stran

## VI. Závěrečná ustanovení

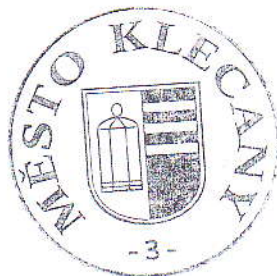
1. Právní vztahy mezi smluvními stranami neupravené zněním této dohody se řídí platným zněním příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Jakákoliv korespondence je smluvními stranami zasílána druhé smluvní straně písemně formou doporučeného dopisu na adresu uvedenou v záhlaví této dohody. Korespondence se považuje za doručenou pátým pracovním dnem po odeslání, není-li prokázán opak.
3. Tuto dohodu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, které budou za dodatek dohody výslovně označeny a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Tato dohoda je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Případná nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, nebo ustanovení této dohody nemá vliv na vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této dohody. V případě, že by jakýkoli takovýto článek, odstavec nebo ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v té části dohody, jež pozbyla platnosti.
6. Smluvní strany prohlašují, že se pečlivě seznámily s obsahem této dohody, dohodě rozumí, souhlasí se všemi jejími částmi a jsou si vědomy veškerých práv a povinností, z této dohody vyplývajících, na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
8. Souhlas s uzavřením této dohody a souhlas s jejím textem vyjádřila Rada Města Klecany svým usnesením č. 18/2017 ze dne 22.5.2017

V Klecanech dne 29.5.2017

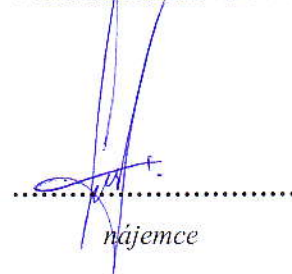


pronajímatel

Ivo Kurhajec, starosta



V Klecanech dne 29.5.2017

  
nájemce

Přílohy:

Č.1 Žádost o pronájem nebytových prostor ze dne 26.4.2017

Č. 2. Nájemní smlouva