

Smlouva o provedení stavebních a jiných úprav předmětu smlouvy a o uzavření budoucí nájemní smlouvy

č. 01N/2018

Smluvní strany:

Městské kulturní středisko Jaroměř

Sídlo: nám. Dukelských hrdinů 240, 551 01 Jaroměř – Pražské Předměstí

IČ: 13585185

DIČ: neplátce

Zastoupené: Monikou Brychovou, ředitelkou

(dále jen „*budoucí pronajímatel*“)

a

Ing. Jakub Mertlík

Sídlo: [REDAKCE], 551 01 Jaroměř – Pražské Předměstí

IČ: 76618749

DIČ: neplátce

(dále jen „*budoucí nájemce*“)

společně dále jen „*smluvní strany*“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o provedení stavebních a jiných úprav bytu a o uzavření budoucí nájemní smlouvy (dále jen „*smlouva*“) v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Čl. I.

1. Město Jaroměř je vlastníkem níže uvedených nemovitostí:

- pozemku p. č. 448/5 o výměře 122 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 109, objekt občanské vybavenosti.

Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Královéhradeckého kraje, Katastrální pracoviště Náchod, pro obec Jaroměř a katastrální území Josefov u Jaroměře.

(dále jen „*předmět smlouvy*“)

2. Město Jaroměř přenechalo předmět smlouvy do užívání budoucímu pronajímateli Smlouvou o výpůjčce č. OS/OMM-0321/2014 ze dne 11. 9. 2014 ve znění pozdějších dodatků.

Čl. II.

1. Budoucí pronajímatel tímto dává budoucímu nájemci souhlas k provedení stavebních a jiných úprav, jejichž soupis je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
2. Stavební a jiné dohodnuté úpravy budou provedeny plně na náklad budoucího nájemce s tím, že skutečně účelně vynaložené náklady na stavební materiál a technické vybavení budou umořovány kompenzací nájemného. Výše těchto nákladů bude uznána maximálně do hodnoty nákladů vyčíslených podle přílohy č. 1 této smlouvy. Budoucí nájemce této smlouvy nebude hradit, od uzavření nájemní smlouvy dle čl. IV. této smlouvy do vyčerpání kompenzované částky, nájemné za výše uvedený předmět smlouvy.
3. Budoucí nájemce se zavazuje uzavřít smlouvy s dodavatelem elektrické energie a vody smlouvy o odběru. Náklady na elektrickou energii, vodné a stočné uhradí nájemce přímo příslušným dodavatelům.
4. Budoucí nájemce se zavazuje umožnit budoucímu pronajímateli přístup do předmětu smlouvy za účelem odečtu energií a k rozvodné skříni v případě potřeby.
5. Případné ostatní náklady nad rámec přílohy č. 1 budou budoucím pronajímatelem považovány za neúčelné a budou provedeny bez nároku na jejich úhradu budoucím pronajímatelem, ledaže budou tyto úpravy provedeny po předchozím písemném schválení budoucím pronajímatelem. Všechny změny a opravy se jejich provedením stávají trvalou součástí předmětu smlouvy a nájemce je nemůže bez písemného souhlasu budoucího pronajímatele z předmětu smlouvy odebrat či odstranit.
6. Budoucí nájemce se zavazuje shora uvedené stavební a jiné úpravy provést ve lhůtě do 31. 3. 2020, a to včetně kolaudace (pokud je tato dle stavebního zákona v daném případě vyžadována).
7. Budoucí pronajímatel se zavazuje předat za účelem realizace stavebních a jiných dohodnutých úprav budoucímu nájemci předmět smlouvy dne 2. 1. 2019. O této skutečnosti bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude zaznamenán stav předmětu smlouvy k okamžiku předání, jehož správnost potvrdí budoucí nájemce a určený zaměstnanec budoucího pronajímatele svými podpisy. Z předání bude pořízena fotodokumentace.
8. Budoucí nájemce je zejména povinen na vlastní náklady zajistit:
 - a. v případě potřeby stavebního povolení: nezbytnou projektovou dokumentaci, realizaci vlastních stavebních a jiných úprav včetně jejich dozorování, veškerá jednání spojená s jejich realizací (např. nutná omezení provozu v dotčeném domě, uzavření vody, vypnutí el. energie apod.),
 - b. v případě ohlášení stavebních prací stavebnímu úřadu: provedení tohoto ohlášení včetně zajištění projektové dokumentace, je-li tato zákonem vyžadována, vlastních stavebních a jiných úprav včetně jejich dozorování, veškerá jednání spojená s jejich realizací (např. uzavření vody, vypnutí el. energie apod.),
 - c. v případě, že k provedení stavebních a jiných sjednaných úprav není třeba stavebního povolení ani ohlášení: realizaci vlastních stavebních a jiných úprav včetně jejich dozorování, veškerá jednání spojená s jejich realizací (např. uzavření vody, vypnutí el. energie apod.).

9. Budoucí nájemce je povinen realizovat stavební a jiné úpravy v odpovídající kvalitě v souladu s platnými právními předpisy, závaznými technickými normami a dle pokynů a návodů výrobce, udržovat čistotu a pořádek bezprostředně v okolí předmětu smlouvy, neprovádět stavební práce v době od 22.00 do 06.00 hod, používat při realizaci úprav hygienicky a ekologicky nezávadné materiály a technologie a dodržovat veškerá platná ustanovení o bezpečnosti a ochraně zdraví, vztahující se na prováděné úpravy.
10. Veškeré změny oproti sjednanému rozsahu úprav, které vyplynou v průběhu jejich provádění, musí být předem projednány a písemně odsouhlaseny budoucím pronajímatelem.
11. Budoucí pronajímatel je oprávněn provádět po dobu realizace úprav kontrolu prováděných prací.
12. O provedení dohodnutých úprav je budoucí nájemce povinen vyrozumět budoucího pronajímatele do 3 dnů od ukončení oprav dle přílohy č. 1. Po provedení kontroly sepiše pracovník budoucího pronajímatele písemný protokol, ve kterém odsouhlasí provedení dohodnutých úprav předmětu smlouvy ve sjednaném rozsahu nebo uvede zjištěné nedostatky.
13. Neprovede-li budoucí nájemce stavební a jiné dohodnuté úpravy v předmětu smlouvy, včetně kolaudace (pokud je tato dle stavebního zákona v daném případě vyžadována), ve sjednané lhůtě, je budoucí pronajímatel oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit ke dni doručení, bez povinnosti budoucího pronajímatele poskytnout budoucímu nájemci dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění termínu pro provedení sjednaných úprav předmětu smlouvy.
14. Budoucí pronajímatel je dále oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit ke dni doručení z důvodu, že budoucí nájemce nezajistí provedení úprav v souladu s přílohou č. 1, tj. bude-li v předmětu smlouvy provádět stavební úpravy, které nebyly budoucím pronajímatelem odsouhlaseny nebo nebude tyto stavební úpravy provádět v kvalitě a dle postupů v souladu s čl. II. bodem 9. V tomto případě bude budoucí nájemce povinen uvést předmět smlouvy na svůj náklad do původního stavu, vyjma úprav, které byly provedeny v souladu s přílohou č. 1.
15. Budoucí pronajímatel je rovněž oprávněn od této smlouvy odstoupit ke dni doručení, pokud budoucí nájemce poruší stavebnětechnické předpisy a bude mu stavebním úřadem uložena sankce za jejich porušení.
16. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran, zaniká budoucímu nájemci nárok na uzavření budoucí nájemní smlouvy dle této smlouvy.
17. V případě doručování je doručující smluvní strana povinna doručit zásilku druhé straně písemně, a to prokazatelně osobně, popř. doporučeně, na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Nebude-li možné zásilku doručit, je zásilka považována za doručenu též uplynutím úložní doby u poskytovatele poštovních služeb, případně marným pokusem poskytovatele poštovních služeb o její doručení, bude-li adresát na uvedené adrese neznámý.

Čl. III.

1. Budoucí pronajímatel se zavazuje uzavřít s budoucím nájemcem nájemní smlouvu na předmět smlouvy specifikovaný v čl. I. této smlouvy, a to nejpozději do 15-ti dnů od písemného odsouhlasení provedení veškerých dohodnutých úprav předmětu smlouvy v souladu s přílohou č. 1 této smlouvy pověřeným zaměstnancem budoucího pronajímatele a doložení dokladu budoucímu pronajímateli, že předmět smlouvy je schopen řádného užívání (revize, kolaudační souhlas v případě stavebního povolení).
2. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou v délce odpovídající počtu měsíců potřebných k odbydlení uznané výše nákladů nájemcem vložených do opravy předmětu smlouvy, po uplynutí této doby pokračuje nájemní vztah na dobu neurčitou.
3. Nájemné je stanoveno dohodou ve výši 40 000 Kč ročně. Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách.
4. Budoucí nájemce se zavazuje, že v předmětu smlouvy bude zajišťovat provoz veřejných toalet. Za tuto službu bude budoucí pronajímatel poskytovat budoucímu nájemci odměnu ve výši 2 000 Kč měsíčně v období turistické sezóny duben – říjen, tj. 14 000 Kč za kalendářní rok. V této odměně jsou obsaženy veškeré náklady na zajištění provozu veřejných toalet, žádné další nebude budoucí nájemce nárokovat.
5. Nájemní smlouva může zaniknout pouze z důvodů uvedených v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

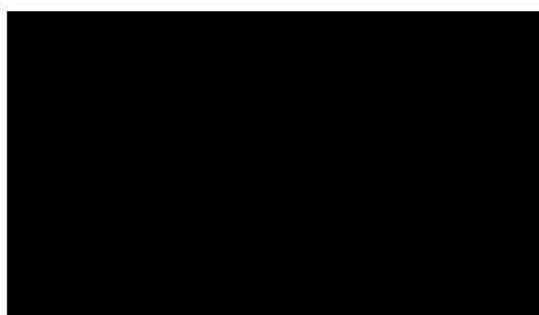
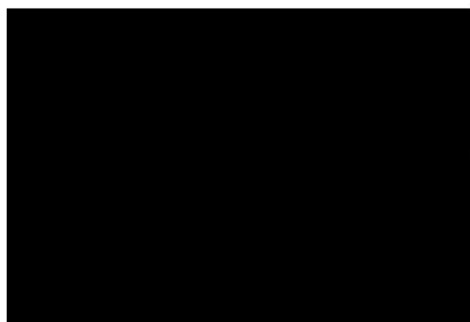
Čl. IV.

1. Změny a dodatky této smlouvy lze provádět pouze písemně, po dohodě obou stran, jinak jsou neplatné.
2. Pokud by jednotlivá ustanovení této smlouvy byla neplatná, popř. nerealizovatelná nebo se neplatnými či nerealizovatelnými stala, nebude tím dotčena platnost této smlouvy v ostatních ujednáních. Smluvní strany se namísto uplatňování neplatnosti těchto ujednání, zavazují nahradit neplatná nebo nerealizovatelná ustanovení takovým ujednáním, které se, pokud možno, svým obsahem co nejvíce přiblíží zamýšlenému účelu původního ustanovení. To platí i pro vyplnění případných mezer ve smlouvě.
3. Smluvní strany se dohodly, že budoucí pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy budoucí pronajímatel bezodkladně informuje budoucího nájemce, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani 3 měsíce od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.

5. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
6. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez osobních údajů a dalších chráněných informací (včetně podpisů a razítek), které nepodléhají uveřejnění v registru smluv.
7. Budoucí nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru provede výhradně budoucí pronajímatel.
8. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran a účinnosti dne 1. 1. 2019.
9. Tato smlouva byla schválena na jednání RM dne 19. 12 .2018 usnesením č. 1688-45-2018-OMM-RM.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží budoucí pronajímatel a jeden budoucí nájemce.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Soupis stavebních a jiných úprav



Místnost č.	P.Č.	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem
1.01	1	D+M - Elektro - rozvody, zásuvky	kpl	1	2 000 Kč	2 000 Kč
	2	D+M - Osvětlení - vypínače, rozvody, svítidla	kpl	1	5 000 Kč	5 000 Kč
	3	D+M - VZT - ventilátor, ventilační mřížka	kpl	1	2 000 Kč	2 000 Kč
	4	Malba dvojnásobná + penetrace	m2	110	20 Kč	2 200 Kč
	5	D+M Vnitřní dveře	ks	1	3 000 Kč	3 000 Kč
						14 200 Kč
1.02	1	D+M - Elektro - rozvody, zásuvky	kpl	1	1 000 Kč	1 000 Kč
	2	D+M - TUV - ohřívač vody, rozvody	kpl	1	4 000 Kč	4 000 Kč
						5 000 Kč
1.03	1	D+M - Elektro - rozvody, zásuvky	kpl	1	1 000 Kč	1 000 Kč
	2	D+M - TUV - ohřívač vody, rozvody	kpl	1	4 000 Kč	4 000 Kč
						5 000 Kč
1.04	1	Bourací práce - sprchový kout, otvory	kpl	1	4 000 Kč	4 000 Kč
	2	Bourací práce - keram. obklady a dlažba	m2	14	150 Kč	2 100 Kč
	3	D+M - keram. obklady	m2	15	500 Kč	7 500 Kč
	4	D+M - keram. dlažba,	m2	5	600 Kč	3 000 Kč
	5	Malba dvojnásobná + penetrace	m2	25	20 Kč	500 Kč
	6	D+M - 1 ks WC, 1 ks umývatko, 2 ks pákové baterie + příslušenství	kpl	1	6 000 Kč	6 000 Kč
	7	D+M - potrubí 3,5 m, 1 ks ventilátor + příslušenství	kpl	1	8 000 Kč	8 000 Kč
	8	D+M SDK příčka na ocel. kci	m2	5	1 000 Kč	5 000 Kč
	9	D+M Vnitřní dveře	ks	1	3 000 Kč	3 000 Kč
	10	D+M splašková kanalizace + příslušenství	m	3	1 000 Kč	3 000 Kč
	11	D+M - Elektro - rozvody, zásuvky	kpl	1	2 000 Kč	2 000 Kč
	12	D+M - Osvětlení - vypínače, rozvody, svítidla	kpl	1	3 000 Kč	3 000 Kč
	13	D+M - TUV - ohřívač vody, rozvody	kpl	1	4 000 Kč	4 000 Kč
	14	D+M - SUV - rozvody	kpl	1	2 000 Kč	2 000 Kč
						53 100 Kč

1.05	1	D+M - Elektro - rozvody, zásuvky	kpl	1	2 000 Kč	2 000 Kč
	2	D+M - Osvětlení - vypínače, rozvody, svítidla	kpl	1	1 000 Kč	1 000 Kč
	3	D+M - VZT - ventilátor, ventilační mřížka	kpl	1	2 000 Kč	2 000 Kč
	4	Malba dvojnásobná + penetrace	m2	55	20 Kč	1 100 Kč
	5	D+M Vnitřní dveře	ks	1	3 000 Kč	3 000 Kč
						9 100 Kč

1.06	1	D+M - Elektro - rozvody, zásuvky	kpl	1	1 000 Kč	1 000 Kč
	2	D+M - Osvětlení - vypínače, rozvody, svítidla	kpl	1	1 000 Kč	1 000 Kč
	3	D+M - VZT - ventilátor, ventilační mřížka	kpl	1	2 000 Kč	2 000 Kč
	4	Malba dvojnásobná + penetrace	m2	40	20 Kč	800 Kč
	5	D+M Venkovní dveře	ks	1	15 000 Kč	15 000 Kč
						19 800 Kč

1.07	1	Bourací práce - obložení	m2	30	50 Kč	1 500 Kč
	2	D+M omyvatelný nátěr	m2	15	150 Kč	2 250 Kč
	3	D+M - keram. obklady	m2	15	500 Kč	7 500 Kč
	4	D+M Okno 1000/2000	ks	1	10 000 Kč	10 000 Kč
	4	Malba dvojnásobná + penetrace	m2	40	20 Kč	800 Kč
	5	D+M - 2 ks nerez. Dřez, 1 ks umyvadlo, 3 ks pákové baterie + příslušenství	kpl	1	20 000 Kč	20 000 Kč
	6	D+M - VZT - digestoř + příslušenství	kpl	1	5 000 Kč	5 000 Kč
	8	D+M Vnitřní dveře	ks	1	3 000 Kč	3 000 Kč
	9	D+M splašková kanalizace + příslušenství	m	2	1 000 Kč	2 000 Kč
	10	D+M - Elektro - rozvody, zásuvky	kpl	1	5 000 Kč	5 000 Kč
	11	D+M - Osvětlení - vypínače, rozvody, svítidla	kpl	1	2 000 Kč	2 000 Kč
	12	D+M - TUV - ohřívač vody, rozvody	kpl	1	4 000 Kč	4 000 Kč
	13	D+M - SUV - rozvody	kpl	1	2 000 Kč	2 000 Kč
						65 050 Kč

Celková cena bez DPH

171 250 Kč

Celková cena včetně DPH 21%

207 213 Kč