



Magistrát města Jihlavy
smlouva zaevidována
pod č.: 1586/MO/12

Smluvní strany:

Statutární město Jihlava, IČ 286010, DIČ CZ00286010, se sídlem Masarykovo nám. 97/1, Jihlava, PSČ 586 28, **jako pronajímatel**, zastoupené náměstkem primátora Františkem Zelníčkem, správu a údržbu pronajímaných prostor zajišťuje Odd. správy budov KT Magistrátu města Jihlavy (p. Pavel Sahula, tel. 567 167 193), dále jen správce

a **FABES s.r.o.**, IČ 26973413, se sídlem Jihlava, Bezručova 1580/7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v odd. C, vložka 49090, zastoupená jednatelem Ing. Miroslavem Tomancem, **jako nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tento:

Dodatek č. 6 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 2471/MO/10 ze dne 5. 11. 2010 ve znění dodatků č. 1 až 5

Článek první: Smlouvou o nájmu nebytových prostor č. 2471/MO/10 ze dne 5. 11. 2010 ve znění dodatků č. 1 až 5 jsou nájemci pronajaty nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží a v 1. podzemním podlaží domů č.p. 100, Masarykovo nám. or.č. 66 na pozemku p.č. 144 – zastavěná plocha a nádvoří a č.p. 99, Masarykovo nám. or.č. 67 na pozemku p.č. 142/1 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Jihlava, včetně kotelny a strojovny vzduchotechniky v půdním prostoru uvedených domů, (dále předmět nájmu). Oba uvedené domy jsou nemovitou kulturní památkou.

Článek druhý:

1/ Na základě tohoto dodatku se smluvní strany dohodly, že nájemce provede na své náklady v souladu s příslušnými právními předpisy a požadavky dotčených orgánů zejména SÚ a památkové péče ÚÚP MmJ stavební úpravy pronajatých nebytových prostor, a to prostor býv. kavárny a cukrárny se zázemím (tzv. radniční šenk vpravo od hlavního vchodu). Specifikace prací tvoří přílohu č. 1 tohoto dodatku. Při provádění prací odpovídá nájemce za dodržení podmínek příslušných orgánů, za realizaci prací s příslušnou odbornou péčí, za bezpečnost stavby a jejího okolí a zároveň nájemce odpovídá za škody způsobené prováděním prací či v souvislosti s nimi pronajímateli i třetím osobám.

2/ Nájemce prohlašuje, že pro realizaci stavebních úprav podle tohoto dodatku má zpracovány veškeré předepsané podklady a dokumentaci v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce předal pronajímateli prostřednictvím majetkového odboru rozsah plánovaných stavebních úprav, který tvoří přílohu č. 1 tohoto dodatku, s orientačním rozpočtem, který tvoří přílohu č. 2 tohoto dodatku. Nájemce se zavazuje, že výběr zhotovitele prací dle tohoto dodatku bude proveden transparentně a nediskriminačně na základě poptávky alespoň tří dodavatelů. Nájemce předá pronajímateli, resp. správci příslušnou zadávací dokumentaci týkající se poptávkového řízení na zhotovitele.

3/ Nájemce bere na vědomí, že prováděné stavební úpravy dle tohoto dodatku se stávají součástí zhodnocovaného předmětu nájmu a jejich fyzické předání a převzetí bude provedeno písemným protokolem podepsaným pronajímatelem v zastoupení správce a nájemcem.

Článek třetí:

1/ Smluvní strany se dohodly, že nájemce provede stavební úpravy dle článku druhého tohoto dodatku výhradně na své vlastní náklady s tím, že tyto výdaje vynaložené nájemcem jsou nad rámec smlouveného nájemného a nájemce nebude požadovat jejich úhradu od pronajímatele.

2/ Předpokládané náklady uvedených stavebních úprav činí dle orientačního rozpočtu celkem 163.612,- Kč bez DPH (mimo to provede nájemce údržbu nebytových prostor – výmalbu předpokládaným nákladem 16.800,- Kč bez DPH), z toho předpokládané náklady oprav předmětu nájmu činí 41.225,- Kč a předpokládané náklady technického zhodnocení předmětu nájmu činí 122.387,- Kč.

3/ Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce provedené technické zhodnocení po celou dobu nájmu odepisoval a odpisy zahrnoval v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, do svých nákladů. Vzájemné vypořádání obou smluvních stran bude provedeno po

skončení nájmu, kdy nájemce předá technické zhodnocení pronajímateli bezplatně a vyčíslí jeho zůstatkovou hodnotu, kterou by toto technické zhodnocení mělo při rovnoměrném odpisování.

Článek čtvrtý: Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s poplávkovým řízením včetně nákladů na zpracování příslušné projektové dokumentace ponese nájemce a nájemce tak nepožaduje jejich úhradu od pronajímatele.

Článek pátý: Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli prostřednictvím správce nejdéle do 15 dnů po ukončení prací doklady o skutečné výši nákladů spojených s úpravami pronajatých nebytových prostor včetně věcného výčtu provedených prací.

Článek šestý: Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájmu ani při skončení tohoto nájmu nemá nájemce právo požadovat vůči pronajímateli náhradu žádných nákladů spojených s opravou, úpravou či změnou předmětu nájmu (včetně provedeného technického zhodnocení) ve smyslu ustanovení § 667 občanského zákoníku, ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Pronajímatel tak nemá a nebude mít nad rámec ujednání v článku šestém tohoto dodatku povinnost nahradit nájemci žádné náklady vynaložené nájemcem na opravu, úpravu či změnu předmětu nájmu (včetně provedeného technického zhodnocení) dle § 667 občanského zákoníku, ani nahradit zhodnocení předmětu nájmu, resp. vydat při skončení nájmu to, o co se hodnota předmětu nájmu zvýšila.

Článek sedmý: Pronajímatel tímto uděluje souhlas nájemci s podnájmem části pronajatých nebytových prostor, a to prostor býv. kavárny a cukrárny se zázemím (tzv. radniční šenk vpravo od hlavního vchodu) společností Via Vysočina, s.r.o., IČ 291 962 30, se sídlem Telč, Na Parkaně 372 jako provozovateli prodejny farmářských výrobků. Nájemce se zavazuje, že výše úhrady za podnájem nepřevyší výši sjednaného nájemného. V opačném případě má pronajímatel právo od nájemní smlouvy uvedené v článku prvním tohoto dodatku odstoupit dle čl. 13 uvedené nájemní smlouvy.

Článek osmý: Tento dodatek je vyhotoven ve 4 stejnopisech, z toho jeden stejnopis obdrží nájemce.

Článek devátý: Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Článek desátý: Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem dodatku a že tento dodatek byl sepsán dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Doložka:

Uzavření tohoto dodatku schválila Rada města Jihlavy dne 23. 8. 2012 usnesením č. 938/12-RM.

V Jihlavě dne 27. 8. 2012



pronajímatel

statutární město Jihlava

František Zelniček, náměstek primátora



nájemce

FABES s.r.o.

Ing. Miroslav Tomanec, jednatel společnosti



Dveře:

- ze dvou stávajících středních prosklených polí udělat hlavní vchodové dveře
- rozměr dveří dodrží proporce stávajícího pole
- mezi dvěma křídly nebude dřevěný sloupek
- nové dveře se budou otvírat směrem do ulice
- možnost dlouhodobého otevření dveří (opatřeny nášlapnou brzdou, háčkem)
- možnost otevření do co největšího úhlu (panty, které to umožňují)

Schodiště:

- posun schodiště směrem ke vchodu o cca 850mm oproti stávajícímu
- první podstupnice je ve stejné vzdálenosti od dveří, jako poslední žebro kamenného portálu
- prostor mezi dveřmi a schodištěm je 750mm široký, zaparkuje zde vozíčkář i kočárek
- šířka schodiště je stejná jako šířka dvoukřídlových vstupních dveří, tj. 2000mm
- konstrukce nového schodiště bude z porobetonových tvárnic (Ytong)
- stupnice i podstupnice budou obloženy dlažbou
- výška jednoho schodu je 160mm, šířka je 300mm
- norma dovoluje stavět schodiště bez zábradlí do výšky 5 schodišťových stupňů
- kvůli bezpečnosti ale navrhujeme zábradlí po obou stranách schodiště, výška zábradlí je 900mm od stupnice

Prodejní plocha:

- změnou schodiště se zvětší plocha obchodu cca o 2m²
- stávající schodiště je nutné zakrýt, nebo demontovat a do vzniklé díry vložit konstrukci a na ni položit podlahu
- na „pódium“ vzniká nový prostor po obou stranách schodiště, tento prostor je nutno vybavit novou podlahou a zábradlím
- jak se zbavit stávajících stěn (tvar do oblouku), které jsou vzhledem k změně proporcí schodiště nežádoucí a jak vytvořit podlahu v nově vzniklých prostorech?
 1. vybourat obloukové zdi, vytvořit novou obvodovou konstrukci pódia (obdélníkového půdorysu) z porobetonových tvárnic a navázat na stávající podlahu (např. položením OSB panelů). Konstrukci z tvárnic zarovnat s podstupnicí prvního schodu
 2. pouze doplnit stávající plochu pódia o novou konstrukci a zakončit ji u podstupnice prvního stupně novou, rovnou stěnou

Zábradlí:

- ocelová konstrukce s dřevěnými madly, doplněná ocelovými lanky

Nová podlahová krytina:

- plochy: vstup + schody 7,8m², prodejna 30,5m², zápultí 15m²
- vstup + schody:
 1. dlažba: tmavá, kvalitní, solidní (do 600kč/m²)
 2. stejný materiál jako v prodejně
- prodejna:
 1. zátěžové PVC: světlá barva, ne imitace dřeva (do 650kč/m²)
 2. plovoucí podlaha, laminát, vinyl (do 600kč/m²), dřevo (1000kč/m²)
 3. renovace doplnění stávající mramorové podlahy

- zápultí:
 1. dlažba: bez estetických nároku, snadno omyvatelná
 2. stejný materiál jako v prodejně
 3. zachování stávající mramorové podlahy

Nové obklady:

- obklady bílé, v barvě omítky (do 400kč/m²)
 1. obklad celého zápultí (11600mm x 2000mm výšky)
 2. obklad pouze výklenku s odpady a koutu pro manipulaci s masem a uzeninami (5300mm x 2000 mm výšky)

Stávající obložení:

- současné obložení prodejní plochy odstranit

Výmalba:

- čistě bílá
- v případě nutnosti oškrabat a nově omítnout

Okna:

- pokud možno odstranit současné barevné folie

KALKUL CEN STAVEBNÍCH PRACÍ A MATERIÁLŮ K PŘESTAVBĚ OBCHODU

úprava	materiál				práce				cena celkem	poznáka		
	provedení	množství	jedn.	cena/jedn.	cena materiálu	specialista	množství	jedn.			cena/jedn.	cena práce
DVEŘE	dřevo	2	ks	5 000 Kč	10 000 Kč	truhlář	60	h	250	15 000 Kč	25 000 Kč	TZ
SCHODIŠTĚ, ZMĚNA VSTUPU	příčka Ytong 125mm	85	ks	537 Kč	45 645 Kč	demolík, bourání	14	h	150 Kč	2 100 Kč	69 387 Kč	TZ
	příčka Ytong 150mm	16	ks	621 Kč	9 936 Kč	zedník, stavba příček	21	h	250 Kč	5 250 Kč		
	schody Ytong 1200mm	8	ks	807 Kč	6 456 Kč							
ZÁBRADLÍ	ocelová kce, dřevěné madlo	8	m	3 000 Kč	24 000 Kč	záměčnik, truhlář	8	m	500 Kč	4 000 Kč	28 000 Kč	TZ
KRYTINA ZÁDVEŘÍ, SCHODY	dlažba (30x30cm)	9	m ²	600 Kč	5 400 Kč	zedník, pokládka dlažby	7,8	m ²	300 Kč	2 340 Kč	7 740 Kč	OP
KRYTINA PRODEJNÍ PLOCHA	vysokozátěžové PVC	33	m ²	500 Kč	16 500 Kč	pokládka PVC	30,5	m ²	70 Kč	2 135 Kč	18 635 Kč	OP
OBKLAD ZÁPULTÍ	dlaždičky (20x20cm)	26	m ²	300 Kč	7 800 Kč	zedník, dlaždič	23,5	m ²	300 Kč	7 050 Kč	14 850 Kč	OP
MALBA	Bílý nátěr	140	m ²	20 Kč	2 800 Kč	malíř	140	m ²	100 Kč	14 000 Kč	16 800 Kč	OP
CENA KOMPLET											180 412 Kč	

Poznámka
TZ
OP

technické zhodnocení
oprava, údržba