



SMLOUVA
o provedení stavebních úprav a budoucí smlouvě nájemní
uzavřená dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Čl. I.
SMLUVNÍ STRANY

- 1.1. Městská část Praha 2
se sídlem náměstí Míru 20, Praha 2,
zastoupená: Ing. Michaellem Grundlerem, místostarostou pro oblast správy majetku
IČO: 00063641
DIČ: CZ00063641

(dále jen MČ)

- a
1.2. FINLEY AGENCY s.r.o.
Se sídlem: Václavské náměstí 832/19, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 05266301
DIČ: CZ05266301

(dále jen „zajišťovatel“)

MČ a zajišťovatel se v dalším textu této smlouvy označují společně jako „smluvní strany“

uzavřeli níže uvedeného dne tuto smlouvu:

Čl. II
PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 2.1. Předmětem této smlouvy je stanovení podmínek užívání nebytového prostoru v domě **č. p. 529 v Praze 2, ul. Ječná 29, (30,10 m²)** do doby uzavření smlouvy o provedení stavebních úprav (zajištění změny užívání stavby nebo její části) a po dobu provádění stavebních prací činěných za účelem získání nového rozhodnutí stavebního úřadu, které umožní užívat stavbu. Tímto rozhodnutím se rozumí takové vyjádření stavebního úřadu, na jehož základě bude možné užívat stavbu (dříve „kolaudační rozhodnutí“). Toto nové rozhodnutí stavebního úřadu umožní užívat nebytový prostor k účelu uvažovanému v budoucí nájemní smlouvě, kterou za podmínek dále uvedených hodlají MČ a zajišťovatel uzavřít v budoucnu.
2. Výše uvedený dům č. p. 529 v Praze 2, ul. Ječná 29 je umístěn na pozemku parc. č. 2165 k. ú. Nové Město. Nemovitě věci, v nichž se nachází předmětný nebytový prostor, jsou na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění, ve vlastnictví obce hl. m. Praha a na základě vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou byl na základě ust. § 17 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze vyhlášen Statut hl. m. Prahy, svěřeny do majetku MČ Praha 2. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí katastrálního úřadu pro Prahu-město na LV č. 1275 k.ú. Nové Město.

- 2.3. Předmětný nebytový prostor je v současnosti podle rozhodnutí stavebního úřadu určen k užívání jako **prodejna nepotravinářského zboží**. Účelem této smlouvy je zajištění změny jeho užívání na **prodejna krmiva pro psy a kočky, kadeřnický salón pro psy a kočky**, aby v souladu s novým rozhodnutím stavebního úřadu, které umožní užívat stavbu, mohl být k provozování uvedené činnosti zajišťovateli pronajat. Do doby uzavření nájemní smlouvy (čl. V. smlouvy) není zajišťovatel oprávněn v předmětném nebytovém prostoru žádnou činnost, kromě stavebních úprav, je-li změna v užívání stavby spojena se změnou stavby (stavební práce). V případě, že je změna v užívání stavby spojena se změnou stavby, postupuje zajišťovatel podle ustanovení § 126 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. V případě, že změna v užívání stavby není spojena se změnou stavby, zajišťovatel zajistí vydání souhlasu stavebního úřadu se změnou v užívání stavby dle ustanovení § 126 a 127 stavebního zákona. Pokud bude zajišťovatel do doby uzavření nájemní smlouvy k nebytovému prostoru v tomto nebytovém prostoru vyvíjet činnost, k níž není prostor určen, má MČ Praha 2 právo odstoupit od smlouvy a právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 30.000,- Kč. Zajišťovatel bere na vědomí, že v takovém případě MČ Praha 2 o jeho počínání uvědomí stavební úřad. Úhrada smluvní pokuty bude MČ Praha 2 písemně uplatněna nejdéle do 30 kalendářních dnů od doručení písemného odstoupení od smlouvy.
- 2.4. Do 10 dnů od uzavření této smlouvy dojde mezi smluvními stranami k předání a převzetí nebytového prostoru, o čemž bude sepsán předávací protokol, který se stane součástí této smlouvy.

Čl. III PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 3.1. Městská část Praha 2 vyslovuje svůj souhlas s tím, aby za dodržení všech podmínek sjednaných a výslovně uvedených v této smlouvě ze strany zajišťovatele tento zajistil změnu užívání předmětného nebytového prostoru na **prodejnu krmiva pro psy a kočky, kadeřnický salón pro psy a kočky**, a provedl za tímto účelem stavební práce, je-li změna v užívání spojena se změnou stavby. Tento souhlas nenahrazuje souhlas MČ jako účastníka stavebního řízení. Tento souhlas bude vyjádřen uzavřením smlouvy o právu stavby (zajištění změny užívání stavby nebo její části) mezi MČ a zajišťovatelem, která bude uzavřena na základě dokumentace předložené zajišťovatelem. Není-li změna v užívání nebytového prostoru spojena se změnou stavby (stavebními pracemi), ustanovení čl. 3.2., 3.3., 3.4., 3.5. – druhá věta, čl. 3.8. a 4.3. – druhá věta smlouvy se použijí přiměřeně, ustanovení čl. 3.9 a 3.10 se nepoužijí.
- 3.2. Zajištění nezbytných podkladů a případných stavební prací bude provedeno výhradně na vlastní náklad zhotovitele. Po právní moci rozhodnutí stavebního úřadu, které umožní užívat stavbu, má zajišťovatel povinnost protokolárně předat kopie veškerých dokladů potřebné k vyčíslení zhodnocení ve lhůtě nejpozději do 10 dnů od data právní moci rozhodnutí stavebního úřadu, které umožní užívat stavbu. Tyto doklady budou sloužit k zařazení díla do majetku MČ Praha 2. Nebudou-li veškeré doklady zohledňující hodnotu díla předány ve stanovené lhůtě, je stavebník povinen zaplatit MČ Praha 2 smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč. Nepředání veškerých dokladů zohledňujících hodnotu díla má současně za následek zánik práva stavebníka stanoveného v čl. V. této smlouvy.
- 3.3. Smluvní strany tímto sjednávají, že v případě skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou nebo v případě následného neuzavření nájemní smlouvy dle čl. V této smlouvy, nemá zajišťovatel nárok na náhradu nákladů již v době skončení nájemního vztahu vynaložených dle této smlouvy ani na protihodnotu toho, oč se hodnota dotčeného nebytového prostoru zvýšila.
- 3.4. Zajišťovatel se zavazuje na vlastní náklady opatřit si zpracování potřebné projektové dokumentace. Nedílnou součástí projektu bude tvořit statický posudek. Náklady na jeho zhotovení nese též v plné míře zajišťovatel.

- 3.5. Zajišťovatel se zavazuje zajistit dále veškerá potvrzení, vyjádření, schválení a souhlasy příslušných orgánů a organizací, potřebné pro vydání povolení, opatření či jiného rozhodnutí stavebního úřadu nutného k provedení stavby. Náklady spojené se zajištěním těchto dokumentů včetně správních a jiných poplatků nese zajišťovatel.
- 3.6. Zajišťovatel je povinen podat podnět k zahájení řízení u stavebního úřadu vedoucího k vydání rozhodnutí o užívání stavby nejpozději ve lhůtě do 1 měsíce od podepsání této smlouvy a v tomto řízení aktivně a řádně pokračovat bez jakýchkoli průtahů na jeho straně. Vydané povolení, opatření či jiné rozhodnutí stavebního úřadu umožňující provedení stavby nebo jejich ověřené kopie bude zajišťovatelem ve lhůtě nejpozději do jednoho týdne od data jejich právní moci předáno odboru majetku a investic ÚMČ. Porušení těchto povinností zakládá právo na okamžité odstoupení od smlouvy ze strany MČ.
- 3.7. Zajišťovatel je povinen ukončit práce spojené se změnou užívání nebytového prostoru v termínu nejpozději do **dvou měsíců** od data právní moci povolení, opatření či jiného rozhodnutí stavebního úřadu umožňujícího provedení stavby, je-li změna v užívání nebytového prostoru spojena se změnou těchto nebytových prostor. Po uplynutí této lhůty musí být nebytový prostor připraven tak, aby bylo možno získat kladné rozhodnutí stavebního úřadu, které umožní užívat stavbu. Prodlení ze strany zajišťovatele zakládá právo MČ na okamžité odstoupení od smlouvy, ledaže jde o prodlení, které zajišťovatel nezavinil. Pro případ zaviněného prodlení zajišťovatel je sjednána smluvní pokuta ve výši 100,- Kč za každý den prodlení. Je-li zajišťovatel zaviněně v prodlení více než dva měsíce, uplatní se následně smluvní pokuta ve výši 500,- Kč denně. Bude-li patrné, že zajišťovatel nebude schopen stavbu řádně a včas dokončit, má MČ právo odstoupit od smlouvy. Smluvní pokutu ve výši 500,- Kč denně zaplatí zajišťovatel pouze tehdy, pokud takovou situaci alespoň částečně zavinil.
- 3.8. Zajišťovatel se zavazuje ode dne převzetí nebytového prostoru dle bodu 2.4. řádným způsobem udržovat předmětný nebytový prostor.
- 3.9. Zajišťovatel je dále povinen při samotném průběhu stavebních prací v maximální míře chránit dům i vlastní nebytový prostor, případně další související majetek a dbát o to, aby v souvislosti s naplňováním předmětu smlouvy nevznikla žádná škoda. V případě vzniku škody či jiné újmy je povinen na vlastní náklady následky odstranit. Zajišťovatel je oprávněn vlastním provedením prací pověřit třetí osobu (tj. odbornou stavební firmu). Provádění prací touto firmou bude posuzováno jako provádění prací přímo zajišťovatelem, přičemž zajišťovatel zodpovídá za škody vůči MČ a dalším osobám, jakoby práce prováděl sám. Veškeré stavební práce budou zajišťovatelem prováděny v souladu se stavebním povolením (je-li jeho vydání vyžadováno) vydaným stavebním úřadem v Praze 2 a to včetně všech stanovených termínů.
- 3.10. Zajišťovatel se zavazuje provádět stavební práce související s naplňováním předmětu této smlouvy tak, aby nebyla podstatným způsobem narušována či omezována práva nájemníků obecních bytů nebo nebytových prostor v domě a je povinen vždy po skončení denních prací zajistit odstranění znečištění společných prostorů domu způsobené stavebními pracemi. Stavební práce způsobující hluk nesmějí být prováděny v pracovní dny v době od 20.00 do 7.00 hod., v sobotách a ve dnech pracovního klidu od 9.00 do 18.00 hod., pokud se zajišťovatel nedohodne s ostatními nájemníky jinak. Dohoda s nájemníky musí mít písemnou formu. Zajišťovatel je povinen uvědomit nájemníky v domě s vývěskou (nebo každého nájemníka informací do schránky) o realizaci stavebních úprav, o termínu trvání prací a o denním časovém harmonogramu jejich provádění.
- 3.11. Zajišťovatel je povinen nejpozději v termínu do 15 dnů od data právní moci vydaného povolení, opatření či jiného rozhodnutí stavebního úřadu umožňujícího provedení stavby, uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu, s tím, že pojistná částka bude odpovídat pravděpodobnému rozsahu škod, ke kterému by mohlo v průběhu stavební činnosti dojít. Minimální výše pojistné částky je 500.000,- Kč a zajišťovatel je povinen toto pojištění udržovat po celou dobu výstavby. Uzavření pojistné smlouvy je zajišťovatel povinen

doložit do 30 dnů od data právní moci povolení, opatření či jiného rozhodnutí stavebního úřadu umožňujícího provedení stavby a kdykoliv během provádění stavby na žádost MČ. Nedodržení této povinnosti zakládá právo MČ na okamžité odstoupení od smlouvy a na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5000,- Kč.

- 3.12. Užívání nebytových prostor za účelem naplnění předmětu smlouvy považují smluvní strany za nájem prostor ze strany zajišťovatele na dobu neurčitou, počínaje dnem účinnosti smlouvy. Zajišťovatel je povinen po dobu výše zmíněného nájmu hradit na účet MČ uvedený v záhlaví této smlouvy nájemné ve výši **1.595,- Kč + zákonné DPH** za 1m² plochy ročně, tj. celkem ve výši **48.010,- Kč + zákonné DPH** ročně. Nájemné bude hrazeno formou měsíčních splátek ve výši **4.001,- Kč + zákonné DPH** a to nejpozději do každého **15.dne** v měsíci. V případě prodloužení zajišťovatele s platbami nájemného, je tento povinen uhradit ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
- 3.13. Zajišťovatel je dále povinen po dobu počínaje dnem podpisu této smlouvy do dne uzavření nájemní smlouvy podle čl. V. pravidelně hradit veškeré platby, týkající se spotřebovaných služeb (spotřeba vody, el. energie, úklid společných prostor v domě) v souvislosti s naplňováním předmětu smlouvy. Bližší specifikace výše a termínů úhrad bude provedena dohodou uzavřenou mezi zajišťovatelem a správcem zajišťujícím správu domu pro MČ s účinností ke dni právní moci stavebního povolení.

ČI. IV **PLATNOST SMLOUVY, USTANOVENÍ SPOLEČNÁ**

- 4.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- 4.2. Před uplynutím doby lze platnost smlouvy ukončit písemnou oboustrannou dohodou.
- 4.3. Městská část Praha 2 není oprávněna vypovědět nájemní vztah založený touto smlouvou bez uvedení důvodu před uplynutím lhůty uvedené v odst. 3.7 této smlouvy.
- 4.4. Jednostranně může od smlouvy odstoupit pouze MČ, a to z důvodů uvedených výše v jednotlivých ustanoveních této smlouvy. Kromě těchto důvodů je MČ oprávněna odstoupit od smlouvy v případě, že zajišťovatel bude případné stavební práce provádět způsobem odporujícím této smlouvě nebo obecně platným právním předpisům. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem, kdy byl projev vůle doručen druhé straně. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní lhůtě, nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje; za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.
- 4.5. Smluvní pokutou není dotčeno právo MČ na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na něž se vztahuje smluvní pokuta.
- 4.6. Podpisem této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany městské části Praha 2 uveřejněny, a to i 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). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 4.7. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran si ponechá po dvou vyhotoveních.

- 4.8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavírána na základě jejich svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísní či omylu nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
- 4.9. Práva a povinnosti zajišťovatele lze převést na jinou osobu pouze ve zcela výjimečných případech, a to pouze s předchozím souhlasem rady MČ.

Čl. V NÁROK NA UZAVŘENÍ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 5.1. Ustanovení tohoto článku má charakter smlouvy o budoucí nájemní smlouvě k nebytovému prostoru.
- 5.2. Zajišťovatel má právo na to, aby do 30 dnů po právní moci předvídaného rozhodnutí stavebního úřadu, které umožní užívat stavbu, a po řádném splnění povinností stanovených v čl. 3.2. smlouvy s ním MČ uzavřela nájemní smlouvu k nebytovému prostoru, s jehož změnou v užívání projevil svým rozhodnutím souhlas stavební úřad. Uzavřením nájemní (budoucí) smlouvy k nebytovým prostorům účinnost této smlouvy zaniká.
- 5.3. Předmětem nájmu budou nebytové prostory specifikované v čl. II. smlouvy. Nebytový prostor bude pronajat k činnosti spočívající v **provozování prodejny krmiva pro psy a kočky, kadeřnický salón pro psy a kočky**, která je v souladu s pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu, které umožní užívat stavbu. Nájemné bude stanoveno ve výši **3.190,- Kč /m²/rok + zákonné DPH** a bude splatné k 15. dni v měsíci. Způsob placení bude mezi stranami budoucí smlouvy dohodnut **bezhotovostně**. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu **neurčitou**.
- 5.4. Pokud zajišťovatel ve lhůtě uvedené v čl. 5.2 této smlouvy nepodepíše návrh nájemní smlouvy předložený v souladu s touto smlouvou, jeho právo na uzavření nájemní smlouvy zaniká a MČ je oprávněna od této smlouvy odstoupit.

Zpracovala:

V Praze dne 27. 04. 2020

V Praze dne 14. 4. 2020

Za sprá

a 2, a.s.
Praha 2
958268

Za MČ:

Ke správě této stavby je na základě příkazní smlouvy s městskou částí Praha 2 zmocněna společnost Společnost pro rozvoj Prahy 2, a.s., IČO: 04958268, se sídlem Sokolská 1869/18, Nové Město, 120 00 Praha 2.