Číslo jednací: MCBS/2020/0173807/HEBP
Vyřizuje: [redacted]

SMLOUVA O PRÁVU PROVÉST STAVBU / PRÁCE (INOMINÁTNÍ SMLOUVA)

Pronajímatel: **Statutární město Brno, Městská část Brno - střed**
jednající prostřednictvím: [redacted] **starosty MČ Brno-střed**
sídlo: (doručovací adresa) **Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno**
IČO: **44992785**[redacted]
bankovní spojení:
č.ú.: [redacted]

V rozsahu daném smlouvou je pronajímatel zastoupen:
Správou nemovitostí městské části Brno-střed, o. s., (dále jen SNMČ)
Odborem investičním a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed (dále jen OISBD)
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: **VAVAVOOM s.r.o,**
sídlo: (doručovací adresa) **Minská 3235/62,Žabovřesky, 616 00**
jednající prostřednictvím: [redacted]
IČO/DIČ/datum narození:
bankovní spojení:
tel., e-mail:

(dále jen nájemce)

uzavírají

v souladu s ust. § 1746 odst. 2 a § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen OZ), tuto smlouvu o právu provést stavbu/práce

I.
Preambule

1/ Nájemci byly pronajaty prostory sloužící podnikání č[redacted] o celkové výměře 122,20 m^2, nacházející se v níže specifikované nemovitosti, a to na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 01.10.2020 (dále i jen prostory)

Tato inominátní smlouva navazuje na výše uvedenou smlouvu o nájmu, kdy jejím účelem je upravit práva a povinnosti stran, týkající se stavebních prací, které bude nájemce v pronajatých prostorách provádět.

II.
Oprávnění provést stavbu / jiné práce

1/ Statutární město Brno je vlastníkem nemovitosti v Brně

na ulici, číslo orientační:	Průchodní č.2
katastrální území:	Město Brno
parcelní číslo:	421
popisné číslo:	377

Pronajímatel má tuto nemovitost svěřenou do správy na základě Statutu města Brna.

Pronajímatelem nemovitosti je Statutární město Brno, městská část Brno-střed.

2/ Nájemce jako stavebník dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), je povinen stavebnímu úřadu doložit doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu či práce v pronajatých prostorách. Tímto dokladem je tato smlouva.

3/ Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci souhlas s provedením stavby či prací v pronajatých prostorách specifikovaných v odst. 1, a to v rozsahu dle čl. III. této smlouvy.

4/ Tato smlouva zmocňuje nájemce v mezích oprávnění daných touto smlouvou jednat s věcně a místně příslušným stavebním úřadem (dále jen stavební úřad).

III.
Způsob a rozsah prací souvisejících s provedením stavby

1/ Nájemce provede práce vlastním nákladem a to v následujícím rozsahu (dále i jen předmětné práce):
- *bude provedeno dle předložené dokumentace v rozsahu pro provedení stavby vypracované [redacted], Parfumerie VAVAVOOM – Radnická Brno" z 10/2020.*

2/ Nájemce je povinen provést stavbu v souladu se stavebními předpisy, projektovou dokumentací, kterou pronajímatel před podpisem této smlouvy odsouhlasil, případně v souladu s její změnou, rovněž odsouhlasenou pronajímatelem a podmínkami stanovenými stavebním úřadem, včas a řádně, jinak nájemce odpovídá za újmu, která pronajímateli v důsledku porušení povinností vznikla. V případě porušení této povinnosti se nájemce zavazuje všechny takto provedené práce na svoje vlastní náklady bez náhrady odstranit. Neučiní-li tak, pak přijímá závazek uhradit pronajímateli částku, kterou na jejich odstranění vynaložil on sám.

3/ Nájemce odpovídá za provádění prací, za jejich soulad s projektovou dokumentací, s vydanými rozhodnutími, povolení či stanovisky a za bezpečnost při práci v souladu s platnými předpisy.

IV.
Povinnosti nájemce

1/ V případě, že pro předmětné práce bude potřeba jakýkoliv druh souhlasu či povolení dotčeného orgánu státní správy (zejména OPP, krajská hygienická stanice, záchranný hasičský sbor, případně NPÚ apod.), případně jiného subjektu, je nájemce povinen na vlastní náklady si potřebná povolení, stanoviska či souhlasy před zahájením prací vyřídit.

2/ Nájemce se zavazuje provádět předmětné práce:
a) dle **PRAVIDEL VÝSTAVBY**, které tvoří jako příloha č.1 nedílnou součást této smlouvy
b) vždy pouze a jen až po vydání a v souladu s rozhodnutími, stanovisky nebo povoleními vydanými k tomu příslušnými orgány.
b) v souladu s platnými právními přepisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, v platném znění (či navazujícím předpisem), stejně jako v souladu s dalšími právními a technickými předpisy.
c) v souladu s odsouhlaseným způsobem a rozsahem předmětných prací, přičemž celkové náklady nepřesáhnou částku cca 743 910,32 Kč bez DPH, která je předpokládanou výší nákladů dle rozpočtu předloženého nájemcem.

3/ Nájemce bere výslovně na vědomí, že zabudované věci související s prováděnými pracemi, tj. ty, které se stávají součástí nemovitosti (pronajatých prostor) a které nelze bez porušení podstaty a kvality nemovitosti odstranit (demontovat), např. rozvody plynu, vody apod., se stávají součástí nemovitosti a vlastnictvím pronajímatele (resp. obce). Smluvní strany se dále

dohodly a nájemce bezvýhradně souhlasí s tím, že veškeré náklady na provedené stavební práce, v jejichž důsledku dojde ke změně pronajatých prostor, nese výhradně nájemce, **který nemá právo uplatňovat na městské části požadavek na jakékoliv vyrovnání (ať již nákladů či zhodnocení nemovitosti) v souvislosti s provedenými změnami**, nebude-li sjednáno jinak. Stejně tak se smluvní strany dohodly a nájemce souhlasí s tím, že nemá možnost požadovat po skončení nájmu či předčasném ukončení této smlouvy po pronajímateli jakoukoliv další úhradu související s provedenými stavebními pracemi a investicemi. Nájemce rovněž po skončení nájmu není oprávněn bez souhlasu pronajímatele oddělit od pronajatých prostor, to co do nich vložil vlastním nákladem, to vše ohledem na čl. V. odst. 5/ smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání..

4/ Rovněž v případě, že nájemce provede práce nad rozsah, který je touto smlouvou povolen, nevzniká mu nárok na jakékoli vypořádání či náhradu ze strany pronajímatele.

5/ Nájemce bere na vědomí, že jakékoliv jeho závazky vůči pronajímateli, které vzniknou z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn uspokojit z jistoty, složené nájemcem v rámci nájemní smlouvy.

V.
Doba platnosti

1/ Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu do dokončení prací, které se nájemce zavazuje provést nejpozději do 31.03.2021.

2/ Před uplynutím této doby určité může dojít ke skončení platnosti a účinnosti této smlouvy dohodou smluvních stran nebo odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele v případech, kdy:

- nájemce poruší některou z podmínek či povinnosti uvedených v čl. II., III. a IV. této smlouvy,
- nájemce poruší některou z podmínek či povinnosti uvedených v Pravidlech výstavby,
- bude zjištěna nepravdivost čestných prohlášení dle čl. VI. této smlouvy,
- dojde ke skutečnosti zakládající zánik nájemního vztahu, na který je tato smlouva vázána,
- dojde k zániku vlastnického práva Statutárního města Brna k předmětné nemovitosti.

Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po dni jeho doručení nájemci na poslední oznámenou adresu. Má se za to, že zásilka došla adresátovi třetím pracovním dnem po odeslání.

VI.
Sankce

1/ Porušení podmínek a povinností uvedených v této smlouvě, či Pravidlech výstavby nebo zjištění nepravdivosti čestných prohlášení této smlouvy zakládají nárok pronajímatele na vypovězení nájemní smlouvy uzavřené na pronájem předmětných prostor, když dle výslovné vůle smluvních stran se uvedené považuje za hrubé porušení povinností nájemce s příslušnou možností výpovědi ve smyslu čl. VI./c nájemní smlouvy.

2/ Smluvní strany si dále sjednávají níže uvedené smluvní pokuty, k jejichž úhradě se nájemce zavazuje. Uplatnění smluvní pokuty nezbavuje nájemce povinností vyplývajících z této smlouvy, stejně jako neznamená zánik případného nároku pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

3/ Pro případ, že ze strany nájemce dojde k porušení podmínek a povinností uvedených v této smlouvě či v Pravidlech výstavby sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě, že se bude jednat o prodlení na straně nájemce (tedy o porušení povinnosti vázané na lhůtu), sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

4/ Dojde-li v souvislosti s prováděním prací ke vzniku jakékoliv újmy (zejména škody na nemovitosti), zavazuje se nájemce na svůj vlastní náklad tuto újmu odstranit do 30 kalendářních dnů, pokud pronajímatel neurčí písemnou formou jinak.

5/ Neodstraní-li nájemce jakoukoliv vzniklou újmu ve stanoveném termínu, bude oprava provedena pronajímatelem a veškeré náklady za vzniklou škodu budou písemně vyúčtovány nájemci k úhradě.

6/ Není-li možno újmu takto odstranit, zavazuje se nájemce pronajímateli tuto nahradit v plném rozsahu, a to i v případě, je-li tato škoda uplatňována ze strany třetích osob.

7/ Při zjištění nepravdivosti čestných prohlášení nájemce uvedených v této smlouvě či Pravidlech výstavby sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, a to za každé jednotlivé porušení.

VII.
Čestné prohlášení

1/ Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči Statutárnímu městu Brnu, městským částem Statutárního města Brna, organizacím zřízeným Statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch organizací, ve kterých má Statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl, a zavazuje se, že tento stav udrží po celou dobu trvání nájemního vztahu.

VIII.
Záruka za jakost provedených prací

1/ Nájemce se pro účely této smlouvy považuje za zhotovitele prací. Proto pronajímateli odpovídá za vady, jež mají provedené práce v době předání díla, a dále odpovídá za vady provedených prací, které provedl či zajistil nájemce, zjištěné v záruční době, kterou si tímto strany sjednávají v délce 60 měsíců (tzn. práce budou po níže uvedenou dobu způsobilé k použití pro obvyklý účel a že si zachovají obvyklé vlastnosti).

IX.
Doručování

1/ Za doručení se pro účely této smlouvy považuje osobní doručení, doručení poštovní přepravou ve formě doporučené zásilky nebo doručení prostřednictvím datové zprávy uložené do datové schránky. Za doručení je považováno rovněž i odmítnutí převzetí osobně doručené zásilky, jakož i den vrácení doporučené zásilky zaslané na adresu adresáta uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu, kterou účastník oznámil písemně druhému účastníku této smlouvy, jako nedoručitelné. Za nedoručitelnou se přitom považuje zásilka, která se vrátila zpět odesílateli, ačkoliv byla uložena na poště nebo v místě bydliště resp. sídla toho z účastníků, kterému se doručuje a adresát si zásilku nevyzvedl, ačkoliv byl vhodným způsobem vyzván k jejímu vyzvednutí. Za nedoručitelnou se též považuje zásilka, která byla vrácena zpět odesílateli z důvodu, že se adresát na místě rozhodném pro účinek doručení nezdržuje, je neznámý či se odstěhoval bez udání adresy, a tato skutečnost je vyznačena na doručované zásilce, jejím obalu, případně na jiné listině. Smluvní strany se dohodly, že doručovací adresou adresáta je sídlo adresáta uvedené v záhlaví této smlouvy, a dnem doručení (či vrácení) zásilky směrem k pronajímateli je den, kdy zásilka dorazila na podatelnu pronajímatele.

X.

Doložka schválení dle § 41, zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, Informační doložka, Doložka o povinnosti uveřejnění

1/ Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Brno-střed ze dne 14.12.2020, č. usnesení RMČ/2020/94/45.

2/ Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon"), vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství aj. budou anonymizovány.

3/ Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna pronajímatelem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

XI.
Společná a závěrečná ustanovení

1/ Tato smlouva navazuje na výše uvedenou nájemní smlouvu ve smyslu § 2220 NOZ a nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, její účinnost je spojena s existencí oprávnění dle stavebního zákona provést předmětné práce, je-li jej třeba; jinak nabývá účinnosti uzavřením a zveřejněním smlouvy.

2/ Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze oboustranně podepsanými písemnými dodatky.

3/ Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění a předpisy souvisejícími, platnými na území ČR. Smluvní strany určují, jako místně příslušný soud pro řešení sporů z této smlouvy, Městský soud v Brně.

4/ Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž po dvou vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží správce domu a nájemce.

5/ V souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracování osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na základě čl. 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (dále jen „GDPR"). Jde o zpracování nezbytné pro plnění smlouvy. Jde o zákonný požadavek, bez kterého není možné smlouvu uzavřít, neboť by nebyly dostatečně identifikovány smluvní strany. Správcem osobních údajů je statutární město Brno, městská část Brno-střed. Aktuální informace o pověřenci pro ochranu osobních údajů a kontaktní údaje na něj lze najít na webových stránkách Úřadu městské části Brno-střed. V okamžiku podpisu této smlouvy jde o [redacted] advokáta, se sídlem Bašty 413/2, Brno, telefon: [redacted] e-mail: [redacted] Správce deklaruje, že nedochází k žádnému automatizovanému zpracování ani profilování. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání smlouvy. Může ovšem dojít k dalšímu zpracovávání z důvodu oprávněného zájmu, který spočívá ve výkonu práv plynoucích z této smlouvy. V takovém případě budou osobní údaje uchovávány po dobu nezbytně nutnou.

6/ Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné a omyluprosté vůle, nikoliv při hrubém nepoměru vzájemných plnění, po vzájemném projednání a poté, co obě strany měly dostatečnou možnost získat kvalifikovanou právní pomoc. Žádná ze stran se necítí být v tomto vztahu slabší stranou a ani se tohoto postavení nedovolává. Na důkaz souhlasu s celým obsahem smlouvy ji smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 18.12.2020

……..
za pronajímatele

V Brně dne 18.12.2020

……
za nájemce

Příloha č. 1
PRAVIDLA VÝSTAVBY

I.
Výklad pojmů

1. Tato příloha slouží ke bližšímu stanovení povinností nájemce, vyplývajících z provádění stavebních prací v pronajatých prostorách na základě inominátní smlouvy.

2. Pro účely této smlouvy a přílohy jsou v textu užívány a rozlišovány jednotlivé složky úředního aparátu pronajímatele, kdy je stanoveno, co má vůči kterému z nich nájemce za povinnost. Jedná se zejména o Správu nemovitostí městské části Brno-střed, o. s., (dále jen SNMČ) a Odbor investiční a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed (dále jen OISBD). Tyto odbory, zaměstnanci úřadu, stejně jako jimi pověřené osoby se v daném smyslu považují v jednotlivých bodech za pronajímatele, a nájemce je povinen své povinnosti ze smlouvy plnit přímo jejich prostřednictví, tak jak je určeno.

3. Nájemce tímto výslovně přijímá závazek zajistit v pronajatých prostorách, zcela na svoje vlastní náklady, stavební práce dle schválené projektové dokumentace, včetně případných dalších stavebních prací ve společných prostorách a na společných částech domu, které si tyto práce vyžádají, přičemž se zavazuje plnit následující povinnosti či pravidla:

II.
Stavební podklady – povinnosti nájemce

1. Uzavřít s odbornou osobou oprávněnou k provádění stavebních prací – skutečný zhotovitel - smlouvu o dílo s obsahem, zejména předmětem, harmonogramem plnění, termínem skončení díla a cenou díla, korespondujícím s obsahem této inominátní smlouvy. Veškeré takové smlouvy je nájemce povinen předložit pronajímateli (OISBD) a označit skutečného zhotovitele tak, aby se mohl pronajímatel v případě potřeby kontaktovat přímo s ním.

2. **Sjednat se skutečným zhotovitelem stavby záruky tak, aby jejich délka činila nejméně 60 měsíců ode dne dokončení prací**, a to tak, aby tato práva mohl uplatnit i přímo pronajímatel. Jakékoliv závady na částech prostoru, které byly předmětem prací z úrovně nájemce, je však povinen primárně řešit (u skutečného zhotovitele) a odstranit nájemce. Odstranění takových závad není oprávněn požadovat po pronajímateli a není oprávněn požadovat ani náhradu nákladů vynaložených na tyto opravy.

3. Smluvně zavázat skutečného zhotovitele takovými podmínkami, které jemu či pronajímateli zajistí vymahatelnost těchto požadavků dle inominátní smlouvy. Smlouva o dílo se musí při rozsahu prací odkazovat na projektovou dokumentaci a soupis prací stanovených v této smlouvě.

4. Uzavřít dohodu s případnými ostatními stavebníky v domě o koordinaci a návaznosti stavebních prací, bude-li jí třeba.

5. Uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody na majetku či zdraví vzhledem k prováděné výstavbě. Min. pojistné pro zajištění škod je ve výši min. 1.500 000 Kč. Uvedené pojištění odpovědnosti musí mít sjednáno nájemce v průběhu realizace prací, s tím, že tato smlouva bude předložena pronajímateli (OISBD), nejpozději do 14 dnů od uzavření této inominátní smlouvy. Bez uzavřené pojistné smlouvy není nájemce oprávněn práce zahájit.

6. V případě zjištění závažných stavebních problémů v rámci provádění prací, nechat před dalším prováděním prací zpracovat znalecký posudek, který vymezí rozsah nutných oprav, zejména pokud se týče statiky nebo střechy. Opravy vymezené ve znaleckém posudku poté zohlednit v opravené projektové dokumentaci. Nájemce je posléze povinen zajistit provedení prací v souladu se znaleckým posudkem a projektovou dokumentací. V případě pochybností o

tom, zda je třeba zadat znalecký posudek, má rozhodující slovo pronajímatel.

7. Zajistit zpracování statického posudku nemovitosti statikem s oprávněním k činnosti v oboru, pokud bude tento posudek úřady či pronajímatelem vyžadován, a po stanovení způsobu napojení zdravotně technických instalací (dále jen „ZTI“), zajistit i vypracování odpovídající projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení (dále jen „PD“), pokud dosud nebyla pronajímateli dodána, a to na svoje vlastní náklady včetně PD řemesel a položkového rozpočtu stavby, vše k tomu oprávněnou osobou.

8. Předložit pravomocné stavební povolení na předmětné práce, bude-li jeho vydání k provedení prací třeba, do 15-ti dnů od jeho vydání OISBD a SNMČ (pokud tak dosud neučinil), a to spolu s čestným prohlášením, že projektová dokumentace na práce schválená stavebním úřadem (SÚ) je ve shodě s projektovou dokumentací předloženou OISBD před uzavřením této smlouvy.

9. V případě, že pro práce prováděné dle této smlouvy bude potřeba jakýkoliv další druh souhlasu či povolení dotčeného orgánu státní správy (zejména OPP, krajská hygienická stanice, záchranný hasičský sbor, případně NPÚ apod.), případně jiného subjektu, na vlastní náklady potřebná povolení či souhlasy před zahájením prací vyřídit a předložit pronajímateli do 10 kalendářních dnů ode dne jejich získání.

10. Veškeré dokumenty předložit **před zahájením prací** pronajímateli (OISBD) k písemnému odsouhlasení navrženého řešení stavby. Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělit souhlas s pracemi zejména tehdy, jestliže požadované dokumenty nebudou kompletní a nebo pokud PD bude obsahovat prvky zcela atypické pro standardní řešení či bude zcela nevhodná s ohledem na polohu, technický stav a údržbu domu, ve kterém se prostor nachází. V takovém případě je nájemce povinen doložit chybějící dokumenty, případně provést na svůj náklad změnu PD a položkového rozpočtu stavby dle připomínek pronajímatele a znovu bez zbytečného odkladu obojí předložit ke schválení, a to do nejpozději 30ti dnů ode dne odmítnutí. Rovněž tak veškeré změny a doplňky těchto dokumentů (i pozdější) je nájemce povinen předložit předem pronajímateli ke schválení. Do té doby není oprávněn pokračovat s pracemi. V souvislosti s tím se obě strany zavazují k poskytování vzájemné součinnosti tak, aby nedocházelo ke zbytečnému prodlení.

11. V případě, že není potřeba na předmětné práce zajištění povolení a úkonů dle stavebního zákona, provádět tyto práce ode dne uzavření inominátní smlouvy. Nájemce je však povinen i v tomto případě vést stavební deník, který musí být vždy uložen na stavbě a k nahlédnutí při provádění kontroly ze strany zástupců pronajímatele.

III.
Vlastní provádění prací – povinnosti nájemce

1. Informovat ostatní uživatele domu o prováděných opravách v domě nejpozději 5 dnů před zahájením prací, a sice vyvěšením oznámení ve společných prostorách a současně před zahájením stavebních prací zdokumentovat za účasti pronajímatele stav společných prostor domu, ve kterém se nachází pronajímaný prostor. Nejpozději do týdne od zahájení prací má nájemce povinnost písemně ohlásit pronajímateli (OISBD) jejich zahájení.

2. Provádět veškeré práce až po vydání a v souladu s rozhodnutími nebo povoleními vydanými k tomu příslušnými orgány, bude-li jich třeba, a to v souladu s platnými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, v platném znění (či navazujícím předpisem), stejně jako v souladu s dalšími právními a technickými předpisy a v souladu s inominátní smlouvou.

3. V případě potřeby zajistit také provedení prací v PD sice nezahrnutých, ale které jsou nutné k řádnému dokončení prací, které rovněž musí pronajímatel včetně jejich zapracování do PD předem odsouhlasit, a zabezpečit s tím související podklady pro stavební úřad.

4. V případě zjištění, že je nutné rozšířit prováděné práce o další nepředvídatelné práce, zejména pak při zjištění skrytých vad konstrukcí apod., je nutné neprodleně svolat kontrolní den, kde (popř. v komplikovaných záležitostech následně) bude stanoven další postup. O kontrolním dnu bude pořízen zápis. Za nepředvídatelné práce se nepovažuje změna projektu vyvolaná nájemcem, anebo nesouvisející se skrytými vadami.

5. V případě, že bude zjištěna vada v projektu, bude rovněž svolán kontrolní den, kde bude rozhodnuto o dalším postupu, o kterém bude proveden zápis.

6. V případě, že při provádění prací dojde k havárii (únik vody, plynu, přerušení dodávky el. energie apod.), neprodleně nahlásit situaci zástupci SNMČ a tuto řešit za asistence havarijní služby aprobované pronajímatelem.

7. Dojde-li z důvodu provádění prací ke stavebním poruchám či závadám na nemovitosti v níž je předmět nájmu nebo na sousední nemovitosti , např. dojde k zatékání srážkové či splaškové vody, prasklinám v omítce či zdivu, atd., neprodleně zajistit odstranění těchto závad na svoje náklady.

8. Umožnit externímu technickému dozoru, kterého bude vybírat a hradit pronajímatel, přístup na stavbu tak, aby mohl být dozor prováděn. V případě, že pronajímatel tento dozor nezajistí, učinit t tak na svůj náklad pro provádění prací dle inominátní smlouvy vlastní odborný stavební dozor dle zákona.

9. V průběhu prací průběžně pořizovat podrobnou fotodokumentaci technologického postupu jednotlivých prováděných prací, a to v členění dle jednotlivých položek uvedených v této smlouvě. CD-ROM nebo jiné médium pro přenos dat s kompletní fotodokumentací je nájemce povinen předat pronajímateli (SNMČ) spolu s oznámením o ukončení prací.

10. Umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele, provedení kontroly a to zejména kontroly množství a kvality prováděné práce. Je povinen svolávat kontrolní dny před zakrýváním skrytých konstrukcí (elektroinstalace, vodoinstalace, odpady, před pokládkou vyrovnávacích a nášlapných vrstev, plynoinstalace, rozvodů topení, hydroizolace) za účasti zástupce ve věcech technických. Bez provedeného kontrolního dne není oprávněn nájemce instalace zakrýt. Svolání kontrolního dne musí být provedeno písemně.

11. Na odborné práce, na něž je třeba po jejich dokončení provést revize (zejména elektro, plyn, ZTI), zajistit revizní zprávy a tyto předložit při předání pronajímateli. Odborné práce musí provádět odborný subjekt k tomu oprávněný. Nejpozději 7 dnů před ukončením termínu prací specifikovaném v čl. IV. této smlouvy, je nájemce povinen revizní zprávy a doklady o provedených zkouškách předložit pronajímateli (SNMČ).

12. V souvislosti s výše uvedenými činnostmi obstarávat, zpracovávat a dokládat SÚ všechny potřebné písemnosti nutné ke splnění všech podmínek stanovených příslušnými zákony a podzákonnými právními normami stavebníkům a dohlížet, aby všechny práce byly prováděny v koordinaci s ostatními uživateli, a to způsobem nenarušujícím soužití, klid, čistotu a pořádek v domě a užívání ostatních prostor jejich nájemci. Za tímto účelem je nájemce povinen umožnit zástupci pronajímatele vstup na staveniště a dbát připomínek pronajímatele.

13. Učinit všechna opatření k omezení prašnosti (doprava suti vnějškem budovy, plachty na vlečky, skluzy ze střechy, uskladnění materiálu ve vyhrazených prostorách apod.) a hluku.

14. Provádět práce pouze v následujících hodinách:
Po-Pá 7:00 – 19:00 hod

So 10:00 – 16:00 hod
Ne + st. svátky – neprovádět práce
V sobotu není nájemce oprávněn provádět práce, které způsobují nadměrný hluk (zejména používání strojů a různých zařízení).

15. Nepoužívat bez dalšího osobní výtah v domě k dopravě materiálu na stavbu.

16. Provádět základní úklid společných prostor domu a odvoz suti každý den po skončení stavebních prací a minimálně jedenkrát týdně řádně společné prostory domu uklidit. V případě, že nájemce takto nebude činit, bude úklid proveden pronajímatelem na účet nájemce.

17. Neskladovat ve společných prostorách domu jako je vstupní prostor, schodiště, mezipodesta, případně jiný komunikační prostor, sklep, společný dvůr, atd. žádný materiál, ani suť. Uvedené platí i pro okolí domu a veřejná prostranství.

18. Zajistit odvoz a uložení vybouraných hmot a stavební suti na skládku (popř. předání osobě oprávněné nakládat s danými odpady) včetně poplatku za uložení v souladu s ustanoveními zákona o odpadech, přičemž musí být schopen doložit likvidaci, popř. takové předání (vážní lístky, daňové doklady). Na vyžádání doklady a vážní lístky předložit.

19. Dodržovat vyhlášky Statutárního města Brna související s předmětem inominátní smlouvy.

20. V případě neodborného či vadného provedení prací, odstranit závadný stav na vlastní náklady. Provede-li nájemce práce v rozporu s touto smlouvou, je k výzvě pronajímatele, resp. SNMČ, jeho povinností závadný stav odstranit na vlastní náklady. Není-li to technicky možné, musí nájemce uvést prostory do stavu před zahájením prací v termínu, který určí OISBD.

21. Zajistit ve stanovené lhůtě řádné provedení všech prací, kvalitně a včas, v souladu s PD a podmínkami dle všech povolení, tak aby byl předmětný prostor způsobilý k užívání, a v této lhůtě podat v zastoupení pronajímatele žádost o kolaudační souhlas (v případě, že na předmětné práce bylo vydáno stavební povolení, které ukládá povinnost kolaudačního souhlasu) či jiné obdobné ohlášení. Žádost dále doložit doklady o všech zkouškách a měřeních, které jsou předepsány příslušnými státními normami a příp. i projektem odpovídajícím provedeným změnám oproti původní PD. Tato povinnost se nepovažuje za splněnou v případě, že toto žádost nebude ze strany stavebního úřadu z jakéhokoliv důvodu souhlasně vyřízena. Kolaudační souhlas předloží nájemce OISBD a SNMČ nejpozději do dvou měsíců ode dne termínu určeného k dokončení prací.

22. V případě, že nájemce nedokončí práce ve stanoveném termínu, písemně požádat pronajímatele o prodloužení termínu dokončení oprav včetně uvedení důvodu prodloužení, a to v termínu nejpozději 1 měsíc před koncem lhůty dojednané pro provedení prací.

23. Před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu na stavební úřad písemně OISBD informovat o ukončení stavebních prací a umožnit pracovníku OISBD prohlídku provedených prací a tyto práce předat.

III.
Ostatní záležitosti

1. Nájemce tímto bere na vědomí a výslovně souhlasí s maximálními pořizovacími cenami stanovenými pro nákup materiálů a zařizovacích předmětů, které budou pronajímatelem uznávány jako účelně vynaložené náklady, bude-li toto sjednáno

2. Nájemce tímto bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že kuchyňská linka, spotřebiče a

vestavěné skříně či obdobné movité věci, pokud budou v pronajatém prostoru umístěny,nebudou evidovány jako zařizovací předměty a investice vynaložená nájemcem na jejich pořízení nebude pronajímatelem uznána a zahrnuta do soupisu uznaných účelně vynaložených nákladů na zhodnocení nemovitosti, nebude-li sjednáno jinak.

3. V případě zařizovacích předmětů, které nejsou uvedeny výše, má právo o jejich zařazení mezi účelně vynaložené náklady rozhodnout pronajímatel.

4. Porušení těchto pravidel se považuje za hrubé porušení povinností nájemce s příslušnou možností výpovědi ve smyslu čl. VI./c nájemní smlouvy.