

# Dohoda o podmínkách provedení stavebních oprav nebo úprav v nebytovém prostoru



Městský úřad Krnov  
Doručeno: 31.07.2023 08:31:19  
KRN00ISM-107948/2023  
listy: 5 přílohy 3 druh př. 3  
doporuč.

<b>I. Město Krnov</b>		
se sídlem	Hlavní náměstí 1, 794 01 Krnov	
IČO:	002 96 139	
DIČ:	CZ 002 96 139	
Zastoupené:	I	
Kontaktní osoby:	I	234
	E	
	F	
	F	osobní údaje
	F	
	I	39
	F	
	A	
Osoba oprávněná k kontrolě provádění stavebních úprav:	I	97234
	E	
	F	
	F	
	F	osobní údaje
	I	37239
	F	
	A	6
Bankovní spojení:	K	IV
Číslo účtu:	7	
dále jako „Pronajímatel“		
a		
<b>2. Petr Haničák</b>	osobní údaje	
se sídlem:	I	V
IČO:	607 58 546	
DIČ:	CZ7505194862	
Telefon, e-mail:	I	CZ
dále jako „Nájemce“	osobní údaje	

## 1. Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem domů čp. 15 a 16 na ulici Zámecké náměstí 15/3 a 16/3 v Krnově, parc.č. 25 a 26, k.ú.: Krnov-Horní Předměstí, dále jen jako „dům“.
- 1.2. Nájemce je na základě smlouvy o nájmu nebytového prostoru č. 234/2016/NP1 ze dne 02.05.2016 nájemcem nebytového prostoru v domě.
- 1.3. Nájemce se obrátil na pronajímatele se žádostí o provedení stavebních oprav/úprav nebytového prostoru v 1.NP objektu.
- 1.4. Smluvní strany uzavírají tuto dohodu za účelem úpravy podmínek, za kterých je nájemce oprávněn provést stavební opravy/úpravy bytu.

## 2. Stavební úpravy

2.1. Na základě písemné žádosti nájemce ze dne 28.01.2023 o udělení souhlasu k provedení stavebních oprav/úprav nebytového prostoru **dává pronajímatel nájemci souhlas k provedení těchto stavebních oprav/úprav nebytového prostoru:**

- Dispoziční úpravu – odstranění některých zděných vnitřních dělicích nenosných příček v zázemí pro zvětšení prodejní plochy s tím související demontáž sníženého kazetového podhledu, odstranění povlakové podlahové krytiny, vybudování nových dělicích sádrokartonových příček ve zbývající části zázemí (vestavba šatny a kanceláře) – stavebními úpravami nebudou zásahy do nosných konstrukcí a statiky objektu
- Stavební úpravu sociálního zařízení (WC) – výměna keramických povrchů stěn a podlahy, sanita
- Opravy povrchů stěn a stropů – zapravení drážek po rozvodech elektroinstalace, omítky jádrové i štukové, výmalba
- Nové interiérové dveře vč. zárubní a kování v zázemí

Po ukončení nájmu a uvolnění tohoto nebytového prostoru zůstane toto kompletní zařízení jeho součástí.

Podrobný popis těchto stavebních oprav/úprav a použitých materiálů a odborně způsobilých osob, které budou stavební úpravy provádět, je uveden v Příloze č. 1 této dohody – soupis a popis prací, výkres stavebních úprav a oceněný soupis prací.

Dále jen jako „stavební úpravy“.

2.2. Nájemce je oprávněn provést stavební úpravy nebytového prostoru v období 08/2023. Přesný termín zahájení stavebních úprav je nájemce povinen pronajímateli písemně oznámit dva pracovní dny před jejich zahájením.

2.3. a) Stavební úpravy provede žadatel výhradně na vlastní náklady, včetně zajištění potřebné projektové dokumentace nezbytné pro jejich řádné provedení a pouze v rozsahu dohodnutém v této smlouvě. Stavební úpravy je nájemce povinen provést prostřednictvím odborně způsobilých osob, které mají živnostenské oprávnění k provádění jednotlivých prací a splňují všechny zákonné předpoklady pro jejich bezpečné a správné provedení.

b) Stavební úpravy je nájemce povinen provádět takovým způsobem, aby při jejich provádění nedošlo k omezení užívání/provozu ostatních bytů v domě (nebude přerušena dodávka vody, elektrické energie, plynu, nebude zamezeno přístupu k jiným bytům, nebude omezen pohyb osob ve společných prostorách domu, **nebude omezen přístup a pohyb ve společných prostorách domu a přístup k domu pro všechny složky integrovaného záchranného systému**, nedojde k narušení řádného užívání bytů v domě nadměrným hlukem, prašností atd.). Stavební materiál používaný při stavebních úpravách může být uložen pouze v nebytovém prostoru.

c) Stavební práce, které mají za následek hluk, vibrace či rázy, budou prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8,00 hodin do 15.00 hodin, zbylé stavební práce mohou být prováděny v pracovních dnech v době od 8,00 hodin do 18.00 hodin, v sobotu v době od 9,00 hodin do 12.00 hodin. V neděli, ve státní svátky a v ostatní svátky nelze provádět jakékoli stavební práce v nebytovém prostoru.

d) Nájemce nesmí provádět zásahy do nosné konstrukce či statiky domu. Pokud k takovým pracím dá pronajímatel předchozí písemný souhlas, je nájemce povinen zajistit vypracování projektové dokumentace ve stupni nezbytném pro provedení těchto stavebních prací a zahrnující posouzení navrhovaných úprav nebytového prostoru statikem včetně jeho stanoviska. Tuto dokumentaci je nájemce povinen pronajímateli předložit před zahájením těchto prací.

e) V domě bude po celou dobu provádění stavebních úprav zachována čistota a případné znečištění společných částí domu, přístupového chodníku k domu, dalších komunikací nebo

dalších přilehlých pozemků, které vznikne v souvislosti s prováděním předmětných stavebních úprav, nájemce denně odstraní na své náklady vždy nejpozději do 18.00 hod.

f) Žadatel zajistí denně na svůj náklad odvoz stavebního odpadu a jeho uložení na skládku. Stavební odpad nesmí být uložen ve společných prostorách domu, ani na přilehlých pozemcích u domu.

g) V průběhu stavebních úprav bude žadatel dodržovat veškeré bezpečnostní a hygienické předpisy k zajištění požární i jiné bezpečnosti včetně příslušných platných norem. V případě, že ze strany pronajímatele bude zjištěno porušení těchto předpisů v souvislosti s prováděním stavebních úprav, je nájemce na výzvu pronajímatele povinen okamžitě přerušit provádění stavebních úprav, odstranit závadný stav a je oprávněn v provádění stavebních úprav pokračovat až po písemném souhlasu pronajímatele.

h) Nájemce je povinen zajistit provedení všech nutných zkoušek dle ČSN popř. jiných norem vztahujících se k prováděným stavebním úpravám (např. revize elektro, tlakové zkoušky, atesty, atd.) včetně pořízení protokolu, a dále zkoušek nutných pro uvedení nově do nebytového prostoru dodaných zařízení do provozu. Také je povinen pronajímateli dodat atesty a doklady o požadovaných vlastnostech výrobků, které byly použity při stavebních úpravách (i dle zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, v platném znění).

ch) Veškeré závady nebo škody, které vzniknou při provádění stavebních úprav v nebytovém prostoru nebo v domě, na přístupovém chodníku nebo komunikaci a pokud náklady na jejich odstranění nepřekročí 10.000 Kč, nájemce neprodleně odstraní na vlastní náklady. Závady a škody, které takto vzniknou při provádění stavebních úprav a náklady na jejich odstranění překročí 10.000 Kč, odstraní pronajímatel na náklady nájemce s tím, že se nájemce touto dohodou zavazuje zaplatit pronajímateli všechny náklady, které takto pronajímatel na odstranění závad a škod vynaložil.

i) Pronajímatel nebo osoba oprávněná ke kontrole provádění stavebních prací jsou oprávněni kontrolovat provádění stavebních úprav v průběhu prací a zjistí-li, že nájemce provádí stavební úpravy v rozporu se svými povinnostmi (vyplývající z této dohody nebo z obecně závazných právních předpisů nebo ČSN norem), je nájemce na výzvu pronajímatele povinen okamžitě přerušit provádění stavebních úprav a je oprávněn v jejich provádění pokračovat až po písemném souhlasu pronajímatele.

j) Při provádění stavebních úprav nesmí nájemce, mimo stavebních úprav popsanych v Příloze č. 1, zasáhnout do rozvodů SUV, TUV, STA, kanalizace, ústředního topení, odvětrávání a elektroinstalace.

k) Ukončení dohodnutých stavebních úprav je nájemce povinen bez odkladu písemně oznámit pronajímateli. Osoba pověřená pronajímatelem provede kontrolu stavebních úprav v nebytovém prostoru. Zjištěné závady v bytech nebo ve společných částech domu, vzniklé v souvislosti s prováděním stavebních úprav nebytového prostoru, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele neprodleně a na svůj náklad odstranit.

l) Provádění stavebních úprav v nebytovém prostoru a s tím spojená omezení nájemce v užívání nebytového prostoru nejsou důvodem pro poskytnutí slevy z nájmu tzn., že nájemce není oprávněn pronajímatele v souvislosti se stavebními úpravami žádat o slevu z nájmu nebytového prostoru za dobu provádění stavebních úprav.

m) Pokud v souvislosti s prováděním stavebních úprav v nebytovém prostoru dojde k omezení ostatních nájemníků/nájemníka bytů/bytu v domě v takovém rozsahu, že pronajímatel bude povinen ostatním nájemníkům/nájemníkovi bytů/bytu poskytnout slevu z nájmu, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli z titulu takto ušlého zisku částku rovnající se součtu všech takto poskytnutých slev z nájmu, a to ihned poté, co bude k tomu pronajímatelem vyzván.

n) Pokud v souvislosti s prováděním stavebních úprav nebytového prostoru dojde k zásahům do té doby funkčních společných rozvodů SUV, TUV, STA, kanalizace, ústředního topení,

odvětrávání a elektroinstalace nebo jiných společných částí domu a pronajímatel bude nucen provést takto vynucenou opravu nebo výměnu některého, nebo i více z těchto společných rozvodů nebo společných částí domu, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli ½ nákladů na provedení takové opravy nebo výměny, a to ihned poté, co bude k tomu pronajímatelem vyzván. Účastníci této dohody se tak dohodli proto, že provedení takové úpravy nebo výměny bylo vynuceno stavebními úpravami prováděnými nájemcem a bez těchto stavebních úprav by pronajímatel takovou opravu nebo výměnu nebyl nucen v nejbližší době provést.

### **3. Vyloučení aplikace části ustanovení § 2220, odst. 1 občanského zákoníku**

- 3.1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že nájemce není oprávněn se domáhat po skončení nájemního vztahu k nebytovému prostoru toho, o co se zvýšila hodnota nebytového prostoru (domu) v souvislosti s provedením stavebních úprav nájemcem.
- 3.2. Nájemce nemá právo po skončení nájemního vztahu k nebytovému prostoru po pronajímateli požadovat jakékoli vyrovnání v souvislosti s provedenými stavebními úpravami.

### **4. Sankce**

- 4.1. Pokud nájemce poruší kterýkoli svůj závazek uvedený v bodě 2.3. této dohody, zavazuje se uhradit pronajímateli za každé takové porušení povinnosti z dohody smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč. Takto sjednanou smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit i opakovaně v případech, kdy na opakující se výzvy pronajímatele nebude plnit svůj závazek.
- 4.2. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti, jejichž splnění je zajištěno smluvní pokutou, i po zaplacení smluvní pokuty.
- 4.3. Vznikne-li pronajímateli porušením povinnosti nájemce zajištěné smluvní pokutou dle této dohody škoda, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli tuto škodu v plné výši vedle smluvní pokuty, a to i pokud tato škoda převyšuje sjednanou smluvní pokutu.
- 4.4. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do sedmi (7) dnů poté, co nájemce poruší smluvní povinnost, jejíž splnění je zajištěno smluvní pokutou. Bez ohledu na ujednání předchozí věty je smluvní pokuta vždy splatná nejpozději do sedmi (7) dnů poté, co pronajímatel vyzve nájemce k zaplacení smluvní pokuty.
- 4.5. V případě porušení kteréhokoli závazku nájemce uvedeného v bodu 2.3. pod písmeny a) až j) této dohody je pronajímatel oprávněn od této dohody jednostranně odstoupit.
- 4.6. Opakované porušení kteréhokoli závazku nájemce uvedeného v bodu 2.3. pod písmeny a) až j) této dohody bude podle této dohody považováno za porušení povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem ve smyslu ust. § 2291 odst. 1 občanského zákoníku a pronajímatel má právo vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

### **5. Komunikace smluvních stran a pověřené osoby**

- 5.1. Jakékoliv písemnosti doručované dle této dohody si vzájemně smluvní strany doručují na adresy uvedené v záhlaví této dohody, příp. na jinou adresu, kterou smluvní strana prokazatelně předem označí druhé straně jako kontaktní adresu pro doručování. Pokud na takto dohodnutých adresách nebude adresát zastižen (listina bude vrácena poštou s označením, že druhá smluvní strana nebyla zastižena), stává se doručení této listiny účinným ke dni, kdy byl doporučený dopis s doručenkou poštou vrácen druhé smluvní straně.
- 5.2. Jakékoliv písemnosti běžného charakteru (nikoliv písemnosti, jejichž předmětem je návrh či akceptace změny této dohody), zejména výtka porušení smluvní povinnosti, uplatnění sankce, odstoupení od dohody, mohou být doručovány též na e-mailové adresy označené druhou smluvní stranou.
- 5.3. Jakékoliv změny této dohody je možné činit pouze formou dodatků podepsaných ze strany pronajímatele i nájemce.

## 6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a že vyjadřuje jejich pravou, svobodnou a vážnou vůli. Smluvní strany dále prohlašují, že tuto dohodu neuzavřely v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- 6.2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vzniklé právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 6.3. Tato dohoda představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této dohody a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná týkající se předmětu této dohody.
- 6.4. Nedílnou součástí této dohody je její Příloha č. 1.
- 6.5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato dohoda bude zveřejněna pronajimatelem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se proto dohodly, že v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o registru smluv, zveřejnění uzavřené dohody zajistí objednatel. Zhotovitel podpisem této dohody dává svůj souhlas objednateli se zveřejněním jeho osobních údajů obsažených v této dohody a nevyžaduje jejich anonymizaci. Dohoda nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této dohody poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této dohody, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.
- 6.6. Tato dohoda byla sepsána ve dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce, přičemž každé vyhotovení dohody má platnost originálu. Každá strana obdrží jedno (1) vyhotovení dohody.
- 6.7. Uzavření této dohody schválila rada města Krnov svým usnesením č. 703/17/RM/2023 ze dne 26.06.2023.

V Krnově dne 28.7.2023 .....

\_\_\_\_\_ osobní údaj  
Ing. T  
starosta města



V Krnově dne 28.7.2023 .....

\_\_\_\_\_ osobní údaj  
P  
nájemce

## **Příloha č. 1**

### **Popis stavebních oprav/úprav a použitých materiálů:**

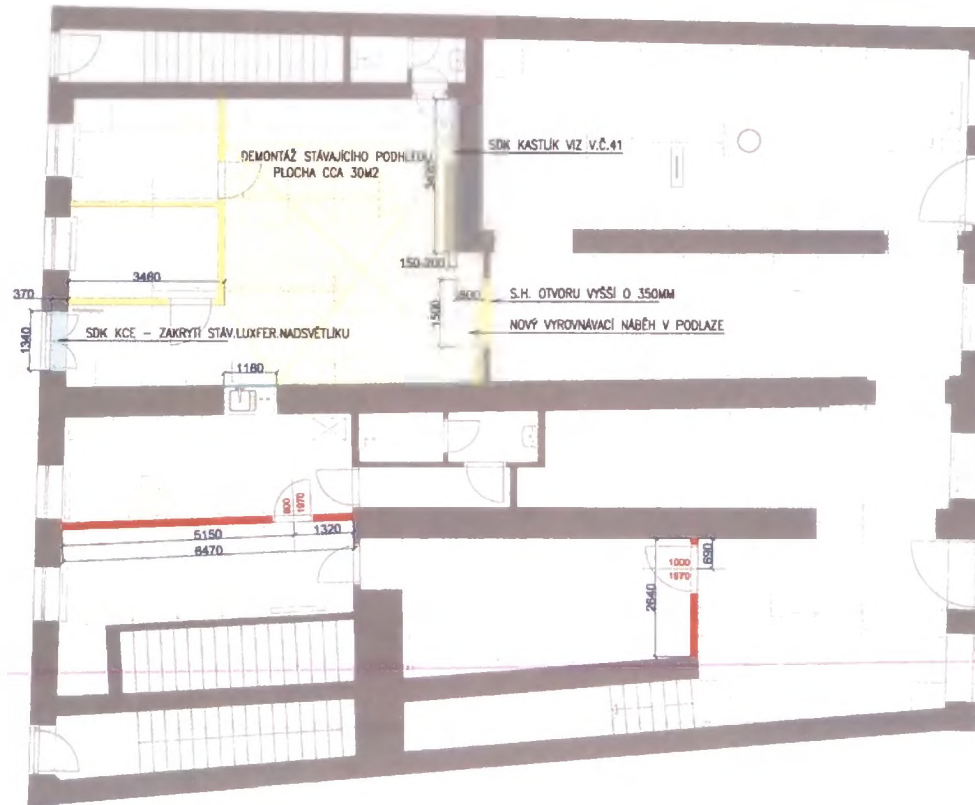
- Dispoziční úprava zázemí prostoru:
  - odstranění některých zděných vnitřních dělicích nenosných příček v zázemí pro zvětšení prodejní plochy
  - demontáž sníženého kazetového podhledu na dřevěné konstrukci
  - odstranění povlakové podlahové krytiny PVC
  - vybudování nových dělicích sádkartonových příček, kovový nosný profil, deska tl. 12,5mm, oboustranně opláštěná, celková tl. 100mm
- Stavební úpravy sociálního zařízení (2x WC):
  - Demontáž zařizovacích předmětů (umývadlo, klozet)
  - Odstranění keramických povrchů stěn a podlahy
  - Dodávka a montáž nových keramických obkladů a dlažby, vč. lepidla, penetrace, srovnání a vyspravení podkladu
  - Dodávka a montáž zařizovacích předmětů vč. příslušenství
- Opravy povrchů stěn a stropů:
  - zapravení drážek po rozvodech elektroinstalace
  - oprava omítek jádrové i štukové vč. penetrace
  - výmalba vč. penetrace – barevnost bílá a modrá
- Interiérové dveře vč. zárubní a kování v zázemí
  - Dodávka a montáž nové interiérové dveře 1000/1970, barva bílá, vč. zárubní š. 100mm vč. nátěru RAL 9006, dveře vč. kování
  - Nátěr stávajících dveří a zárubní RAL 9006

### **Odborně způsobilá osoba, která bude stavební úpravy provádět**

Stavební úpravy nebytového prostoru bude pro nájemce vykonávat odborně způsobilá osoba na základě výběrového řízení nájemce a to firma KWARTELS s.r.o., IČ: 04868242 se sídlem Pod Kanálem 116, 413 01 Dobříň, zastoupená jednatelem Ludkem Křepelkou, vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem s předmětem podnikání - Provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

# KRNOV

175m<sup>2</sup> / 59m<sup>2</sup>  
STAVBA



## LEGENDA

-  STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
-  BOJIRANÉ KONSTRUKCE
-  NOVÉ KONSTRUKCE
-  NOVÝ SDK PODHLED, SDK KCE

VÝMALBA : PROSTORY S KLENBAMI - VÝMALBA STĚN A STROPŮ BILÁ  
ZADNÍ ČÁST PRODEJNY S ROVNÝM STROPĚM :  
VÝMALBA STĚN - ODSTÍN MODRÝ NCS 57020R70B  
STROPY BILÉ  
SKLAD A ŽÁZEMÍ PRODEJNY - ODSTÍN BILÝ

POZN. - DEMONTÁŽ VŠECH STÁVAJÍCÍCH SVĚTEL

název: ORION KRNOV

design: Ing. Jitka Jungrová

obsah: STAVBA

e-mail: jungrova@it.cz

klient: ORION

mobíl: 724 266 815

datum: 30.05.2023

číslo výkresu

měřítko: 1:100

**KR4**

# CENOVÁ NABÍDKA- ORION KRNOV\_VÝCHOZÍ

**DODAVATEL**  
**KWARTELS s.r.o.**  
 Pod Kanálem 116  
 41301 Dobříš  
 Česká Republika  
 IČ: 04868742 DIČ: CZ04868742  
 email: kwarfels@kwarfels.cz  
 telefon: +42077785206

# KWARTELS s.r.o.

**ODBĚRATEL**  
 p. Hanižák

**Datum**  
 31.05.2023  
**175 + 59 234m2**

Popis položky / kód		MJ	počet jedn.	cena/jedn	cena/položku
<b>DEMONTÁŽE KONSTRUKCÍ</b>					
demontáž dlažby u vstupu pro vytvoření nábehu pro pokladku dlažby na dlažbu	2x vstup	m2	6		
demontáž zděných příček s luxfery- stávající kanceláře- tl 115mm	- sut 37,3m2x0,2= 7,5m3	m2	37,3		
demontáž podhledu	- směsný odpad 30m2x 0,1=3,0m3	m2	30		
přesun zdemontovaných materiálů do kontejnerů	- sut - 5,6- 3,0- elektro- osvětlení= 10,5 m3	kpl	1		
úklidy po demontážích před pokládkou dlažby (kompletní vyčištění prodejny a luxování)		100m2	1,75		
odvoz a ekologická likvidace zdemontovaných materiálů- směsný odpad	odhad- 3x 3,5m3 sut + 1x 9m3 směsný odpad i na obaly od světel a dlažby (bude vyúčtováno dle skutečnosti)	odhad	1		
<b>NOVÉ KONSTRUKCE</b>					
dodávka a montáž SDK příčky prodejna nový sklad (u bývalé pokladny)	2,64x2,5=6,6	m2	6,6		
dodávka a montáž ocelových zárubní š=1000mm	prodejna sklad	ks	1		
nátěr zárubní syntetický, dvojnásobný, odstín RAL 9006		ks	1		
dodávka a montáž dveřního křídla 1000 barva bílá, včetně zadlab zámku pro		ks	1		
nátěr dveřního křídla RAL 9006		ks	1		
montáž držáku LCD, lampy Hektor, 6xdržáků repro		kpl	1		
dodávka a montáž hasičiho přístroje	bude pouze změna pozice	ks	2		
doprava nových materiálů a jejich přesun do stavby		100m2	2,34		
ostatní režijní náklady- ubytování	bude vyúčtováno dle skutečnosti	kpl	1		
<b>ÚPRAVY POVRCHŮ, MALBY, OBKLADY A DLAŽBY</b>					
opravy- opravy štuků stávajících stěn (škrábání, penetrace, štuk)	bude vyúčtováno dle skutečnosti	m2	20		
omítka držek elektro- penetrace, hrubá, štuk	bude vyúčtováno dle skutečnosti	m2	205		
opravy stěn a stropů po demontáži zděných stěn	bude vyúčtováno dle skutečnosti	m2	50		
malba stěn skladu a prodejny- bílá		m2	345		
malby stropů, kleneba stěn- bílá	bude vyúčtováno dle skutečnosti	m2	273		
penetrace stěn a podhledu pod modré malby	mimo plochy za regály a za novými dřevěnými obklady	m2	43		
malba stěn a sloupů prodejny- modrá	mimo plochy za regály a za novými dřevěnými	m2	43		
úklid závěrečný- po dokončení všech prací		100m2	2,34		

obchodní tajemství

obchodní tajemství

obchodní tajemství

## CENA CELKEM ZA ZAKÁZKU V KČ

### Práce a dodávky hrazené nájemcem

Dispoziční úpravu – odstranění zděných dělicích nenosných příček, demontáž sníženého kazetového podhledu, odstranění povlakové podlahové krytiny, vybudování nových dělicích SDK příček (vestavba šatny a kanceláře). Oprava WC – výměna keram. povrchů stěn a podlahy, sanita. Opravy povrchů stěn a stropu – zapravení drážek, omítka, výmalba. Nové interiérové dveře vč. zárubní a kování v zázemí.

**213190,30**