

Dohoda o způsobu provedení stavebních úprav a úhradě nákladů

Pronajímatel: Město Bučovice, IČ: 00291676, Jiráskova 502, Bučovice
zastoupeno starostou PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.,
dále jen pronajímatel

a

Nájemce: Kateřina Němcová
se sídlem xxxxxxxxx
IČ: 19903430
dále jen nájemce

Článek I. Předmět dohody

1. Nájemce je dle nájemní smlouvy ze dne 7. prosince 2023 (dále jen Nájemní smlouva) uživatelem:
 - a) nebytového prostoru - bistra, které se nachází v I. patře části budovy čp. 710, která je součástí pozemku parc. č. 1555 v k. ú. Bučovice
 - b) části pozemku parc. č. 1555 v k. ú. Bučovice o výměře 40 m² Jedná se o venkovní část vstupního prostoru před vchodem do plaveckého bazénu k využití jako restaurační předzahrádka.
2. Předmětem této dohody je souhlas pronajímatele k provedení stavebních a interiérových úprav v předmětu nájmu, stanovení rozsahu těchto úprav a způsob úhrady nákladů a jejich vypořádání.

Článek II. Nájemné

1. Nájemné je v Nájemní smlouvě sjednáno za předmět nájmu definovaný v č. I odst. 1 písm. a) ve výši 71.409 Kč/ročně.
v čl. I odst. 1 písm. b) ve výši 5.720 Kč/ročně.
2. Výši nájemného je Pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit vždy k 1. dubnu stávajícího kalendářního roku nejdříve však od roku 2025 maximálně o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Toto zvýšení bude Nájemci oznámeno nejpozději jeden měsíc před vystavením faktury.

Článek III. Investice

1. Nájemce za účelem provozování své podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách je oprávněn provést za podmínek sjednaných v této dohodě na své náklady a nebezpečí stavební úpravy a změny na předmětu nájmu v tomto předpokládaném rozsahu:

bistro dle čl. I odst. 1 písm. a)

- bourací práce: rozšiřování prostoru za barem a následné zazdění, odsekání stávající dlažby, zkrácení baru – součástí této stavební úpravy je posunutí zdi v šíři mezi bistro a sprchovacím koutem provozovny kadeřnictví o 0,3 m na úkor kadeřnictví se souhlasem nájemkyně provozovny kadeřnictví xxxxxxxxxx.

- instalace klimatizace – 2 klimatizační jednotky, jedna při vstupu do bistra a druhá nad vstupem na toalety;
 - Rekonstrukce WC pro hosty: nové obklady, dveře vč. zárubní, vyzděné geberity (ženy a muži) , nový pisoár, nová umyvadla (ženy + muži) včetně baterií, nová světla;
 - instalatérské práce: sundá radiátorů, napojení vody a odpadu pod bar, úprava odpadu a vody za barem;
 - snížení stropů vč. příprava na osvětlení a následné vymalování;
 - zednické práce: zapravení rožků, zkrácení baru vyrovnání zdi za barem (příprava pro stolaře);
 - elektrikářské práce: demontáž stávajících světel, osazení nových světel, zásuvek, vypínačů včetně rozvodů;
 - nová podlaha, stávající dlažba bude odstraněna odstranit a přijde nová 60x60 cm;
 - Stolařské práce: nový vestavěný bar obložený dřevem a podsvícený, pracovní plocha za barem;
 - (dále též jen investice).
2. Nájemce prohlašuje, že se jedná o udržovací práce, které nepodléhají stavebnímu povolení ani ohlášení stavby stavebnímu úřadu. Odchylně od ust. § 2220 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. se ujednává, že při skončení nájmu se pronajímatel s nájemcem nevyrovná ohledně investic podle míry zhodnocení, ale postupem sjednaným v článku IV. této smlouvy.
 3. Nájemce je povinen provádět stavební úpravy v souladu s obecně technickými požadavky na výstavbu, prostřednictvím odborně způsobilých dodavatelů.
 4. Nájemce odpovídá za škody, které v průběhu stavebních úprav způsobí na majetku pronajímatele nebo třetích osob.
 5. Nájemce je povinen zajistit udržování pořádku a čistoty a je povinen odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé stavební činností, a to v souladu s příslušnými předpisy, zejména ekologickými a o likvidaci odpadů. Je povinen zajistit zabezpečení staveniště a řádně udržovat přístupové komunikace a neprodleně odstranit veškeré znečištění, zejména zapravení a uvedení do původního stavu dotčených prostor v provozovně kadeřnictví.
 6. Po ukončení stavebních úprav a investic předá nájemce pronajímateli jedno vyhotovení dokumentace, zejména revizní zprávy, a doklady prokazující výši skutečně vynaložených nákladů.
 7. Nájemce se zavazuje provést stavební úpravy nejpozději do 31.01.2024, přičemž nedodržení tohoto termínu není porušením povinností nájemce, pro které by bylo možné tuto smlouvu ukončit výpovědí či odstoupením, ale současně nedodržení tohoto termínu nezabavuje nájemce povinnosti platit nájemné.
 8. Pronajímatel souhlasí s tím, že budou-li mít stavební úpravy charakter technického zhodnocení dle zákona č. 586/1992 Sb., bude toto technické zhodnocení odpisovat nájemce. Pronajímatel o technické zhodnocení, ani o výdaje s ním spojené, nezvýší vstupní cenu hmotného majetku.

Článek IV.

Způsob vypořádání investic

1. Veškeré investice nájemce dle této dohody jsou vyvolány potřebou související s výkonem předmětu podnikatelské činnosti nájemce a provozními potřebami nájemce a z hlediska potřeb a plánů pronajímatele se nejedná o zhodnocení majetku.
2. Investice provede nájemce na své nebezpečí, a tyto investice a náklady s těmito investicemi související (materiál, práce, správní poplatky, posudky, revize, projekty apod.) zaplatí třetím osobám, které budou práce provádět pro nájemce.

3. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci skutečně vynaložené náklady na investice uvedené v čl. III, dále jen Součet skutečně vynaložených nákladů (SSVN) ve výši součtu nákladů bez DPH dle daňových dokladů za provedené práce, nákup materiálu a služeb, maximálně však do celkové výše 450.000 Kč. Úhrada bude provedena v měsíčních splátkách, a to provedením zápočtu měsíční splátky nájemného za nájem nebytových prostor dle čl. II podle vzorce. Celkový počet splátek je závislý na aktuální výši nájemného po valorizaci. Nájemné ke dni sjednání této dohody činí celkem 6.427,40 Kč měsíčně.
4. Při skončení nájmu před uplynutím doby pro úplné započtení vynaložených nákladů na sjednané nájemné z důvodu výpovědi ze strany pronajímatele dle čl. III odst. 4 Nájemní smlouvy, se pronajímatel zavazuje zaplatit nájemci jednorázovou náhradu za investici, a to ve výši stanovené následovně:
Náhrada = SSVN – započtené nájemné do data skončení nájemní smlouvy nebo vyklizení nebytových prostor
SSVN = součet skutečně vynaložených nákladů
5. Při skončení nájmu před uplynutím doby pro úplné započtení vynaložených nákladů na sjednané nájemné má nájemce právo na úhradu nezapočtené části SSVN pouze, pokud je nájem ukončen ze strany pronajímatele bez uvedení důvodu nebo je-li důvodem výpovědi ze strany nájemce skutečnost, že se předmět nájmu stal bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smlouvenému užívání a nájemce dal výpověď po předchozí písemné výstraze, kde poskytl pronajímateli dodatečnou lhůtu min. 14 dní pro sjednání nápravy.
6. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu v takovém stavu v jakém ho převzal včetně provedených investic dle této dohody, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dalších stavebních úprav, které případně provedl se souhlasem pronajímatele a jejichž odstranění by znamenalo znehodnocení předmětu nájmu nebo omezení možnosti jeho užívání.
7. V předmětu nájmu musí být zachována zejména podlahová krytina, stropní svítidla, rozvody, funkční rozvody vody ukončené vodovodní baterií, rozvody odpadů a elektřiny, WC, umyvadla, klimatizace, okna, vstupní dveře, obklady, vnitřní dveře, což neplatí, pokud tyto součásti předmětu nájmu byly odstraněny pronajímatelem či třetí osobou bez vlivu nájemce.
8. V průběhu trvání nájmu ani po jeho ukončení nenáleží nájemci žádná náhrada toho, o co se provedenými úpravami či investicemi zhodnotil majetek pronajímatele.

Článek V. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy výslovně touto dohodou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, předpisy souvisejícími a všeobecně platnými právními normami.
2. Obsah této dohody byl schválen usnesením Rady města Bučovice ze dne 04.12.2023, číslo 499/31/RM/2023 OM 05.
3. Veškerá oznámení a korespondence vyplývající z této dohody budou písemná a budou druhé smluvní straně předána elektronicky prostřednictvím datové schránky. Písemnost se považuje za doručenou třetím dnem od dodání datové zprávy do datové schránky, i když se smluvní strana o jejím dodání nedozvěděla.
4. Změny nebo doplňky dohody jsou možné pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou dodatku této dohody, podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran s podpisy umístěnými společně na jedné listině.
5. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.

6. Tato dohoda je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu.
Pronajímatel, nájemce obdrží po 1 stejnopisu
7. Smluvní strany si dohodu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Bučovicích, 7. prosince 2023

.....
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.
město Bučovice
pronajímatel

.....
Kateřina Němcová
nájemce