

Smlouva o vypořádání neschválených provedených stavebních úprav č.0311/OMP/2024

Městská část Praha 10

se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00, Praha 10 Strašnice

IČO: 00063941

DIČ: CZ00063941

Zastoupená Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou

k smluvnímu jednání je oprávněn: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí OMP

(dále jen městská část Praha 10) na straně jedné

a

Tomáš Chabina

nar.: [REDACTED] 1971

bytem: [REDACTED] Praha 8

(dále jen stavebník) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o vypořádání provedení stavebních úprav (dále jen „Smlouva“)

I.

Základní ustanovení

1. Hlavní město Praha je vlastníkem bytového domu č. p. 989, postaveného na pozemku p. č. 1246, k. ú. Strašnice, v Praze 10, v ulici Černokostelecká, č. o. 2 a podíl 245/4379 v bytovém domě č. p. 61, postaveného na pozemcích p. č. 1243,1244 k. ú. Strašnice, v Praze 10, v ulici Starostrašnická, č. o. 62, Praha 10 (dále jen dům). Městská část Praha 10 má na základě zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a na základě Statutu hl. m. Prahy uvedené nemovitosti svěřeny do správy. Městská část Praha 10 má na základě shora uvedených právních předpisů právo nakládat s uvedenými nemovitostmi, mimo jiné je stavebně měnit, rozhodovat o jejich užívání a právech s tím spojených.
2. Mezi Městskou částí Praha 10 a stavebníkem je uzavřena nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2012/OMP/2014 ze dne 17.9.2012.
3. Stavebník podal dne 20.3.2023 žádost o souhlas se stavebními úpravami na vlastní náklady pod č.j. P10-130196//2023.
4. Stavebník pan Tomáš Chabina, provedl na vlastní náklady stavební úpravy nebytového prostoru č. 101 (dále jen „nebytový prostor“), o celkové výměře 317,28 m², v 1. NP, v bytovém domě č. p. 989, postaveném na pozemku p. č. 1246, k. ú. Strašnice, v Praze 10, v ulici Černokostelecká, č. o. 2 a v bytovém domě č. p. 61, postaveném na pozemcích p. č. 1243,1244 k. ú. Strašnice, v Praze 10, v ulici Starostrašnická, č. o. 62, Praha 10, uvedené v čl. II., odst. 1. a 3. této smlouvy za podmínek v této smlouvě stanovených.

II.

Podmínky pro provedení stavebních úprav

1. Stavebník provedl na vlastní náklady stavební úpravy nebytového prostoru, které spočívají v provedení dlažby v celé odbytové místnosti. SDK niky nad výlohami, vybudování 2 ks WC, příprava pro prodejní a obslužné pulty - odpad, prostup chlazení a přívod elektra - pro novou technologii nahrazující starou technologii, obklady stěny, malba, drobné opravy stěn, drobné rozvody elektra pro zázemí - zásuvky, osvětlení, nátěr konstrukce výloh a dveří, výměna skleněných výplní ve výlohách.
Stavební úpravy byly provedeny podle nákresu a rozpočtu stavebních úprav, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem ve výši **884 000 Kč** bez DPH (slovy: osmsetosmdesátčtyřtisíc korun českých bez DPH). Těmito změnami došlo ke změně dispozice nebytového prostoru. Účel nájmu prostoru - Jídelna - lahůdky - uzeniny - maso – potraviny - je zachován.
2. Stavebník se zavázal dodržet výši rozpočtových nákladů a zároveň byly stavební úpravy provedeny pouze v rozsahu, dohodnutém v této smlouvě.
3. Stavebník provedl v návaznosti na stavební úpravy uvedené v čl. II., odst. 1. této smlouvy i veškeré další úpravy vyvolané touto stavbou, tj. napojení na stávající rozvody studené a teplé vody, kanalizace a elektroinstalaci.
4. Stavebník podpisem Smlouvy ztrzuje, že stavební úpravy byly provedeny způsobem, který nenarušil výkon práva užívání bytových, nebytových a společných prostor v domech jeho vlastníky, případně nájemci. Stavebními a s nimi souvisejícími činnostmi nebyl rušen klid a pořádek v domech nad míru obvyklou poměrům stavby.
5. Stavebník prohlašuje že zajistil na vlastní náklady odvoz a likvidaci stavební suti a veškerého ostatního odpadu vzniklého v souvislosti se stavebními úpravami.
6. Stavebník je povinen předložit odboru majetkoprávnímu Úřadu městské části Praha 10, do 10 dnů od podpisu Smlouvy, 3 pare výkresů skutečného provedení stavebních úprav, originály faktur za provedené práce a daňové doklady na zakoupený a skutečně použitý stavební materiál, nebo jejich ověřené kopie. Výkresy skutečného provedení stavby je stavebník povinen předložit jen v případě, že dojde ke změnám v provedení stavebních úprav oproti projektové dokumentaci předložené ke stavebnímu povolení.

III.

Úhrada nákladů předmětných stavebních úprav

Městská část Praha 10 a stavebník se dohodli na následujících podmínkách úhrady nákladů, spojených s výše uvedenými stavebními úpravami:

1. Stavebník provedl stavební úpravy v předmětném nebytovém prostoru, které mají charakter technického zhodnocení ve smyslu ustanovení § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Náklady za provedení stavebních úprav v celkové částce **884 000 Kč** (slovy „osm set osmdesát čtyři tisíc korun českých“) bez DPH. Tuto částku si bude stavebník odepisovat. Městská část Praha 10 se zavazuje nezvýšit po dobu trvání příslušné nájemní smlouvy cenu budov o hodnotu těchto úprav).
2. Stavební úpravy byly provedeny na odpovědnost a náklady stavebníka s čímž stavebník výslovně souhlasí a zároveň se vzdává jakéhokoliv práva a nároku na plnění a to včetně plnění budoucí plynoucí ze Smlouvy respektive provedených stavebních úprav.
3. Stavební úpravy uvedené v této smlouvě byly vyvolány stavebníkem za účelem realizace jeho podnikatelských záměrů při využití předmětného nebytového prostoru dle čl. I. této dohody a související nájemní smlouvy, a to výhradně na jeho podnikatelské riziko. Strany se dohodly, že stavebními úpravami nedošlo ve smyslu ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského

zákoníku v platném znění, ke zhodnocení nebytového prostoru. V návaznosti na shora uvedené se stavebník pro případ skončení nájmu vzdává veškerých budoucích práv a nároků na vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu dle ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, a to stavebními úpravami provedenými na základě této dohody, a dále se stavebník též vzdává nároků na vydání případného bezdůvodné obohacení a jiných obdobných nároků, které by nájemci mohly po skončení nájmu vzniknout v souvislosti se stavebními úpravami dle této smlouvy a tyto nároky nebude po městské části Praha 10 uplatňovat a ani soudně či jakkoliv jinak vymáhat.

IV. Odpovědnost za škodu

1. V případě, že by se zjistilo, že provedenými stavebními úpravami vznikla škoda, a to i třetím stranám, zavazuje se stavebník uvedenou škodu nahradit a to v plném rozsahu. Stavebník odpovídá i za škodu na domech a jejich částech, kterou by v této souvislosti byla městská část Praha 10 povinna uhradit ostatním nájemcům v domech.

V. Zvláštní ujednání

1. Provedením stavebních úprav nedošlo ke změně vlastnictví domu.
2. Stavebník se zavazuje po celou dobu trvání nájmu provádět na vlastní náklady veškeré běžné opravy a údržbu stavebních úprav předmětu nájmu realizovaných na základě této smlouvy o provedení stavebních úprav.
3. Stavebník je povinen písemně vyzvat Odbor majetkoprávní městské části Praha 10 k přejímce ve lhůtě 10 dnů od účinnosti této Smlouvy. K přejímce doloží podklad, ze kterého bude zřejmé, že stavební úpravy projednal se stavebním úřadem. V případě, že stavební úpravy nejsou prováděny v souvislosti se změnou užívání, doloží doklad o tom, že stavebnímu úřadu oznámil práce, která byla provedeny, dále doplní zakres změny dispozic.
4. Do 10 dnů po ukončení prací je stavebník povinen ohlásit tuto skutečnost Odboru majetkoprávnímu, městské části Praha 10 a požádat písemně o jejich přejímku.
5. Po skončení nájmu je stavebník povinen odevzdat předmět nájmu městské části Praha 10 ve stavu, odpovídající obvyklému opotřebení, nebude-li písemně dohodnuto jinak.
6. Při předání nebytového prostoru zpět pronajímateli, nejpozději však do 30 dnů po skončení nájmu se stavebník zavazuje předat m. č. Praha 10:
 - veškeré záruční listy ke stavebním úpravám realizovaným dle této smlouvy, u kterých ještě neuplynula záruční doba, nebo jejich ověřené kopie, protokoly o provedených platných revizích elektro, případně jiných právními předpisy předepsaných.

VI. Další ujednání

1. Tato smlouva opravňuje stavebníka k jednání s odborem stavebním Úřadu městské části Praha 10, a to ve lhůtě do tří měsíců od podpisu této smlouvy.
2. Stavebník prohlašuje, že veškeré stavební úpravy uvedené v čl. II odst. 1. Smlouvy jsou dokončeny ke dni podpisu Smlouvy o vypořádání provedení stavebních úprav č. 0311//OMP/2024.

3. Nesplní-li stavebník v plném rozsahu ve lhůtě stanovené v této smlouvě v čl. VI., odst. 1. a 2. svůj závazek, je městská část Praha 10 oprávněna odstoupit od této smlouvy.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právního nástupce městské části Praha 10 a na právního nástupce stavebníka. Smluvní převod práv a povinností ze stavebníka na třetí osobu je možný jen s písemným souhlasem městské části Praha 10.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena v třech stejnopisech s platností originálu. Po jejím podpisu obdrží stavebník jedno vyhotovení této smlouvy. Městská část Praha 10 si ponechá dvě vyhotovení této smlouvy.
2. Pokud nejsou vztahy mezi stranami touto smlouvou výslovně upraveny, řídí právním řádem České republiky a jeho právními normami.
3. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění zajišťuje Městská část Praha 10. Na důkaz porozumění obsahu smlouvy, vedeni shodnou vůlí a prosti jakéhokoli omylu připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne


.....
B.
Městská část Praha 10

.....
Tomáš C.
stavebník

Příloha:

- Rozpočet a zakres

Položkový rozpočet: Černokostelecká 2

Dlažba, v celé obytné místnosti cca, lepidlo, spárovací hmota, adhezivní můstek	200m ²	155000,-
Práce dlažba		128000,-
SDK niky nad výtahami		65000,-
Výbudování WC pro zákazníky		125000,-
Prostupy a napojení na odpad, vstup chlazení a přívod elektrika		26000,-
Obklady stěny, malba, drobné opravy stěn a jiné		118000,-
Drobné rozvody elektrika pro zázemí - zásuvky, osvětlení		52000,-
Náhr konstrukce výloh a dveří		35000,-
Skleněné výplně		cca 180000,-
	Celková suma	864000,-

