



**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,  
IČ: 00063641  
DIČ: CZ00063641  
zastoupená: Ing. Michaelem Grundlerem, zástupcem starostky pro oblast správy majetku  
[REDACTED]

(dále jen MČ)

a

- 1.2. DAVINUS s.r.o.  
se sídlem: Ringhofferova 115/1, Praha 5-Třebonice, 155 21  
IČ: 018 43 931  
DIČ: CZ01843931  
zastoupená: Miroslavem Majerem, jednatelem

(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 č. 104 v domě č. p. **2017** v Praze 2, ul. **Masarykovo nábřeží 8** (168,13 m<sup>2</sup>) po dobu provádění stavebních prací činěných za účelem získání nového rozhodnutí stavebního úřadu, které umožní užívat stavbu. Tímto rozhodnutím se rozumí takové vyjádření či jiný postup stavebního úřadu (dříve „kolaudační rozhodnutí“), na jehož základě bude možné užívat nebytový prostor k účelu uvažovanému v budoucí nájemní smlouvě, kterou za podmínek dále uvedených hodlají MČ a zajišťovatel uzavřít v budoucnu.
- 2.2. Výše uvedený dům č. p. 2017 v Praze 2, ul. Masarykovo nábřeží 8 je umístěn na pozemku parc. č. 1028 k. ú. Nové Město a je 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, svěřen do majetku MČ Praha 2. Dům je zapsán 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 **prodejnu vín, delikates, destilátů a vinný bar**, 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

vyvíjet 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 účinnosti této smlouvy dojde mezi smluvními stranami k předání a převzetí nebytového prostoru, o čemž bude sepsán předávací protokol.

### 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 vín, delikates, destilátů a vinný bar** 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 4.4. – 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 zajišťovatele. Po právní moci rozhodnutí stavebního úřadu, které umožní užívat stavbu, má zajišťovatel povinnost protokolárně předat kopie veškerých dokladů potřebných 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 zajišťovatel povinen zaplatit MČ Praha 2 smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč. Nepředání veškerých dokladů zohledňujících hodnotu díla má současně za následek zánik práva zajišťovatele 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 zahájit řízení u stavebního úřadu vedoucí k vydání rozhodnutí umožňujícího provedení stavby za účelem změny užívání stavby k účelu, pro který má být nebytový prostor zajišťovateli v souladu s čl. V, této smlouvy pronajat, nejpozději ve lhůtě do 1 měsíce ode dne účinnosti 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 6 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. do data vydání rozhodnutí stavebního úřadu, které umožní užívat stavbu, 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 5 000,-Kč.

- 3.12. Užívání nebytových prostor za účelem naplnění předmětu smlouvy považují smluvní strany za nájem prostor ze strany zajišťovatele na dobu počínaje dnem účinnosti této smlouvy do dne účinnosti nájemní smlouvy podle čl. V. této smlouvy, nebo do skončení této smlouvy jiným způsobem. Zajišťovatel je povinen počínaje dnem předání nebytového prostor dle čl. 2.4. této smlouvy hradit na účet MČ uvedený v záhlaví této smlouvy nájemné ve výši **2 050,-Kč za 1m<sup>2</sup> plochy** ročně, tj. celkem ve výši 344 667,-Kč ročně + DPH v zákonné výši. Nájemné bude hrazeno formou měsíčních splátek ve **výši 28 722,-Kč + DPH v zákonné výši** a to nejpozději **do každého 15. dne v měsíci**. V případě prodlení zajišťovatele s platbami nájemného, je tento povinen uhradit ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 3.13. Zajišťovatel je dále povinen po dobu počínaje dnem účinnosti této smlouvy do dne účinnosti nájemní smlouvy podle čl. V. nebo do skončení této smlouvy jiným způsobem 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 nejpozději ke dni právní moci stavebního povolení.

#### Čl. IV PLATNOST SMLOUVY, USTANOVENÍ SPOLEČNÁ

- 4.1. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu smluvních stran a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, podléhá-li povinnosti uveřejnění, jinak dnem podpisu druhé smluvní strany.
- 4.2. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že jsou seznámeny s tím, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění 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 prohlašují, že žádnou z informací uvedených v této smlouvě nepovažují za předmět obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a výslovně souhlasí s tím, aby byl v registru smluv uveřejněn celý obsah smlouvy a aby byla uvedena v evidenci smluv vedené Úřadem městské části Praha 2.
- 4.3. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou do nabytí účinnosti budoucí nájemní smlouvy dle čl. V. této smlouvy, nejdéle však na dobu do 30 dnů poté, kdy bude možno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, začít s užíváním nebytového prostoru k účelu předpokládanému pro budoucí nájemní smlouvu dle čl. V. bodu 5. 3. této smlouvy. Před uplynutím doby lze platnost smlouvy ukončit písemnou oboustrannou dohodou.
- 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 povinností, na něž se vztahuje smluvní pokuta.

- 4.6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce a správce obdrží po 1 vyhotovení, pronajímatel 2 vyhotovení. Nemá-li zajišťovatel zpřístupněnou datovou schránku, je oprávněn prostřednictvím správce požádat MČ o předání kopie potvrzení o uveřejnění této smlouvy v registru smluv, případně o jeho zaslání e-mailem.
- 4.7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavírána na základě jejich svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísní či omýlu nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
- 4.8. 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 v případě, že splní povinnost předat MČ kopie příslušných dokladů dle čl. 3. 2. této smlouvy, právo na to, aby s ním MČ do 30 dnů poté, kdy bude v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, možné začít nebytový prostor užívat k činnosti dle čl. V bodu 5.3. této smlouvy, uzavřela za dále uvedených podmínek nájemní smlouvu k nebytovému prostoru. Účinností budoucí nájemní smlouvy zaniká tato smlouva.
- 5.3. Předmětem nájmu budou nebytové prostory specifikované v čl. II. smlouvy. Nebytový prostor bude pronajat k činnosti spočívající v **prodejně vín, delikates, destilátů a vinného baru**, která je v souladu s pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu, které umožní užívat stavbu. Nájemné bude stanoveno ve výši 4 100,-Kč/m<sup>2</sup>/rok + DPH v zákonné výši a bude splatné k 15. dni běžného měsíce. Způsob placení bude mezi stranami budoucí smlouvy dohodnut bezhotovostně. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou.

Za věcnou správnost: Křečková

V Praze dne 19. 07. 2017

Za sprá

Za MČ

Za zajišťov

Ke správě celého objektu je na základě příkazní smlouvy s městskou částí Praha 2 zmocněna společnost: Správa nemovitostí Praha 2, a.s., IČO: 04958268, se sídlem Sokolská 1869/18, Nové Město, 120 00 Praha 2.

Příloha: výpis z OR

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 212264

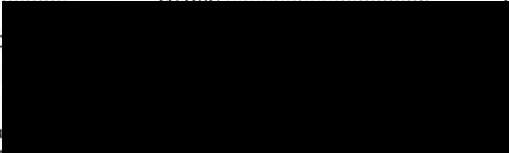
<b>Datum zápisu:</b>	27. června 2013
<b>Spisová značka:</b>	C 212264 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	DAVINUS s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Ringhofferova 115/1, Třebonice, 155 21 Praha 5
<b>Identifikační číslo:</b>	018 43 931
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět podnikání:</b>	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona hostinská činnost
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>jednatel:</b>	MIROSLAV MAJER, dat. nar. 17. července 1974 U Pelikána 941/6, 252 19 Rudná Den vzniku funkce: 27. června 2013
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Jednatel zastupuje společnost samostatně.
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	MIROSLAV MAJER, dat. nar. 17. července 1974 U Pelikána 941/6, 252 19 Rudná
<b>Podíl:</b>	<b>Vklad:</b> 200 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100% <b>Obchodní podíl:</b> 100%
<b>Základní kapitál:</b>	200 000,- Kč
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Doložka

potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu, ve  
smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze,  
ve znění pozdějších předpisů

Zveřejněno: od 24. 4. 2014 do 14. 5. 2014

Schváleno ~~odsouhlaseno~~ usnesením ZMČ RMČ  
č. 353 ze dne 29. 5. 2014

vedoucí odboru 

Nehodící se škrtnout