



SMLOUVA
o provedení stavebních úprav a budoucí smlouvě nájemní

uzavřená dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

ČI. I.
SMLUVNÍ STRANY

- 1.1. Městská část Praha 2
se sídlem náměstí Míru 20, Praha 2,
IČO 00063641
Zastoupená: Ing. Michaelem Grundlerem, zástupcem starostky pro oblast správy majetku
[redacted]

(dále jen MČ)

a

- 1.2. Pan Tomáš Panáček
[redacted]
[redacted]

IČ: 48787671
DIČ: CZ6703280793

(dále jen „zajišťovatel“)

MČ a zajišťovatel se v dalším textu této smlouvy označují společně jako „smluvní strany“

uzavřeli níže uvedeného dne tuto smlouvu:

ČI. II
PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 2.1. Předmětem této smlouvy je stanovení podmínek užívání nebytového prostoru v domě č. p. 181 v Praze 2, ul. Jugoslávská 17 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. 181 v Praze 2, ul. Jugoslávská 17 je umístěn na pozemku parc. č. 362 k. ú. Vinohrady 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. 14314 k.ú. Vinohrady.
- 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 prodej pečiva, točené zmrzliny, nápojů a doplňkového sortimentu, 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.

ČI. 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 **prodej pečiva, točené zmrzliny, nápojů a doplňkového sortimentu** 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, o č 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 dvou 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, nebo do dvou měsíců od účinnosti této smlouvy, není-li tomu tak. 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 7.000,- Kč za 1m² plochy ročně + DPH v zákonné výši, tj. celkem ve výši 126.000,- Kč ročně + DPH v zákonné výši. Nájemné bude hrazeno formou měsíčních splátek ve výši **12.705,- Kč včetně DPH** a to nejpozději do každého 15. dne v měsíci. V případě prodloužení zajišťovatele s platbami nájemného, je tento povinen uhradit ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

- 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. Každá ze smluvních stran si ponechá po dvou vyhotoveních. 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 omylu 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 prodeji pečiva, točené zmrzliny, nápojů a doplňkového sortimentu, která je v souladu s pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu, které umožní užívat stavbu. Nájemné bude stanoveno ve výši 14.000,- Kč/m²/rok + DPH v zákonné výši (s jistinou tří měsíčních nájmu) a bude splatné k 15. dni v měsíci. Způsob placení bude mezi stranami budoucí smlouvy dohodnut bezhotovostně. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou.

V Praze dne ...2.1.08...2017

Za správnost: Eva Těšínská

Za správce:

Správa
Sokolská
IČ: 049

Za MČ

Za zajišťovatele:

Ke správě účinného 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: Osvědčení o registraci
Výpis z ŽR

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 18.4.2018	do 18.5.2018
Schváleno 353	odsouhlaseno usnesením ZMČ RMČ
č.	ze dne 29.5.2018
vedoucí odboru 4915/111
Nehodí se škrtněte	

Finanční úřad pro Prahu 5

Peroutkova 61

150 00 PRAHA 5

Čj.: 327135/04/005901/7675

Vyřizuje: Gerberová Dana

Telefon: 251 112 146

linka:

Fax: 251 112 130

č.dveří: 138

V Praze

dne 30.08.2004

Daňový subjekt:

Tomáš Panáček

Na Šmukýřce 931/37

150 00 PRAHA 5

Číslo spisu: 656/2002

O S V Ě D Ě N Í o registraci

Podle § 33 odst. 11 a 12 zákona č.337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o správě daní"), jste zaregistrován s účinností od 19.01.1998, s účinností od 21.04.2002 jste přeregistrován u shora uvedeného správce daně, a je Vám přiděleno toto daňové identifikační číslo:

DIČ: CZ6703280793

Současně se ukončuje platnost Osvědčení o registraci
čj. 98964/02/005903/6023 ze dne 11.03.2002.

Podle § 95 odst.7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů jste
plátcem daně z přidané hodnoty
s účinností od 30.08.2004 se čtvrtletním zdaňovacím obdobím

Daňové identifikační číslo musíte uvádět ve všech případech komunikace se správcem daně a v dalších případech, pokud tak stanoví zvláštní zákon (§ 33 odst.11 zákona o správě daní). Při všech platbách, poukazovaných správci daně, použijte jako variabilního symbolu část tohoto čísla za kódem CZ.

Veškeré změny údajů, týkající se Vaší registrace, jste povinen oznámit shora uvedenému správci daně do 15 dnů ode dne, kdy nastaly (§ 33 odst.7 zákona o správě daní).

Proti tomuto rozhodnutí se můžete odvolat do 30 dnů ode dne, který následuje po jeho doručení, písemně nebo ústně do protokolu u shora uvedeného správce daně. Odvolání nemá odkladný účinek (§ 48 zákona o správě daní).

Otisk
úředního
razítka

Dana Gerberová
správce registru



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 2
Úřad městské části, odbor živnostenský
120 39 PRAHA 2, Náměstí Míru 20

Č. j.: MCP2/046983/2015/OZ-REG/Mel
Sp. značka: Sp-MCP2/046975/2015

Výpis z živnostenského rejstříku

Jméno a příjmení: Tomáš Panáček
Rodné číslo: 670328/0793
Datum narození: 28.03.1967
Bydliště: Lužická 1003/1, 120 00, Praha - Vinohrady
Sídlo: Lužická 1003/1, 120 00, Praha - Vinohrady
Identifikační číslo osoby: 48787671

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: Hostinská činnost
Vznik oprávnění: 14.08.1996
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č. 2

Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
Pronájem a půjčování věcí movitých
Vznik oprávnění: 20.02.2006
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č. 3

Předmět podnikání: Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
Vznik oprávnění: 30.12.2013
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou