

Smlouva o smlouvě budoucí a smlouva o právu provést stavbu č. 112/18/OBH

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih

Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
zastoupený starostou Bc. Martinem Bednářem

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: KB, a.s., pobočka Ostrava-Hrabůvka

Č. účtu: 19-1520761/0100
VS: 8690400001

dále jen „vlastník“

a

Bílý nosorožec, o.p.s.

Ladislava Ševčíka 420/26, 709 00 Ostrava-Hulváky
Zastoupená Mgr. Markétou Grecmanovou, ředitelkou

IČ: 26863901

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl O,
vločka 201

dále jen „stavebník“

Obsah smlouvy

čl.I. Úvodní ustanovení

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 2083 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Zábřeh nad Odrou, jehož součástí je budova č. p. 1718 jiná stavba adresní místo Čujkovova 1718/29, Ostrava-Zábřeh, která je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).
2. Součástí budovy je nebytový prostor o výměře 57,12 m² specifikované v příloze č. 1 k této smlouvě (dále jen „prostor“ nebo „prostory“).
3. Záměr na výpůjčku prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih v době od 12.04.2018 do 30.04.2018, na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 29.03.2018 pod č. usnesení 6426/159.

čl.II. Předmět smlouvy

Stavebník plánuje v prostoru změnu účelu užívání spočívající ve změně stavebně technického účelu užívání předmětu budoucí výpůjčky za účelem následného uzavření smlouvy o výpůjčce.

čl.III. Trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu 1 roku.

čl.IV. Uzavření budoucí smlouvy

1. Vlastník, jako budoucí půjčitel, a stavebník, jako budoucí vypůjčitel mají v úmyslu v návaznosti na splnění této smlouvy uzavřít smlouvu o výpůjčce prostor, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, za účelem provozování kanceláře pro poskytování sociálních služeb.
2. Smlouva o výpůjčce ve věci výpůjčky předmětných prostor bude uzavřena nejpozději do 30 dnů od převzetí kolaudačního souhlasu nebo souhlasu s ohlášenou stavbou nebo souhlasu se změnou v užívání prostor vlastníkem.

čl.V. Úhrada služeb spojených s užíváním předmětu smlouvy

1. Do doby uzavření smlouvy o výpůjčce se stavebník zavazuje hradit služby spojené s užíváním prostor, a to ode dne, kdy prostory převzal od vlastníka či jeho správce.
2. Smluvní strany se dohodly, že stavebník bude měsíčně hradit zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním předmětného prostoru uvedené ve výpočtovém listu a ve výši v něm uvedené, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

čl.VI. Práva a povinnosti stavebníka ve věci stavebního řízení

1. Tato smlouva zakládá právo provést stavbu nebo opatření na stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí ve vztahu k ohlášení stavby ve smyslu

ustanovení § 110, odst. 2, písm. A) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

2. Stavebník požádá stavební úřad o stavební povolení nebo změnu účelu užívání nebo ohlášení stavby u předmětných prostor v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů v termínu:
 - u změny účelu užívání do 2 měsíců od nabytí platnosti této smlouvy
 - u stavebního povolení do 4 měsíců od nabytí platnosti této smlouvyza účelem provozování odborného sociálního poradenství, přičemž v současnosti je prostor zkolaudován jako kancelář pro účetní a ekonomické služby.
3. Vlastník zplnomocňuje stavebníka k vyřizování stavebního povolení a změny účelu užívání prostoru s tím, že veškeré změny budou konzultovány a písemně odsouhlaseny příslušným bytovým technikem odboru bytového a ostatního hospodářství vlastníka.

Čl.VII. Práva a povinnosti vlastníka a stavebníka

1. Vlastník je povinen umožnit stavebníkovi plný a nerušený výkon práv spojených s touto smlouvou.
2. Stavebník se zavazuje, že prostory bude užívat jako správný hospodář výhradně pro účel uvedený v čl. II. této smlouvy.
3. Stavebník prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem předávaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
4. Stavebník je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Stavebník se zavazuje oznámit budoucímu půjčiteli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku vlastníka, a to bez zbytečného odkladu. V případě, že v souvislosti s činností stavebníka vznikne vlastníkově ve vypůjčených prostorách škoda, zavazuje se stavebník tuto na vlastní náklady odstranit.
5. Drobné opravy a údržbu je povinen stavebník provádět ze svých nákladů. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je stavebník povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost vlastníkově tak, aby bylo zabráněno případným škodám.
Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřních vybavení, pokud je toto vybavení součástí vypůjčených prostor a je e vlastnictvím vlastníka, a to podle věcného vymezení - viz příloha č. 3.
6. Stavebník je povinen umožnit vlastníkově či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do vypůjčených prostor:
 - a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna ve vypůjčených prostorách,
 - b) za účelem kontroly stavu prostor a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostor,
 - c) za účelem plnění jiných povinností vlastníka, stanovených právními předpisy.
7. Stavebník je povinen strpět úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu provádí-li ji vlastník.
8. Veškeré stavební úpravy ve vypůjčených prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří vlastníkově, může stavebník provádět pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka.

9. Stavebník je povinen zajistit dodržování požární ochrany ve všech vypůjčených prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči stavebníkovi. Vlastník si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
10. Vlastník je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení ve vypůjčených prostorách, tj. elektroinstalace hromosvodů v souladu s platnými normami.
11. Stavebník bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasících přístrojů.
12. Stavebník je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví vlastníka.
13. Porevizní opravy bude stavebník realizovat na základě písemného pokynu vlastníka (v souladu se závěry revizní právy) v rozsahu stanoveném v návrhu nájemní smlouvy, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je vlastník oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat stavebníkovi.
14. Stavebník je povinen udržovat pořádek ve vypůjčených prostorách a v těsné blízkosti; v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
15. Vlastník a stavebník se dohodli, že úklid vypůjčených prostor bude zajišťovat stavebník na vlastní náklady. Na úklidu spojovací přístupové chodby je stavebník povinen dohodnout se s ostatními nájemci.
16. V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 5/2008 a předpisů navazujících, je stavebník na svůj náklad povinen:
 - a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu
 - b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace.
 - c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.
17. Stavebník je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností zajišťuje stavebník na své náklady. Vlastník neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.
18. Stavebník odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu vlastníka, ledaže vlastník stavebníkovi sdělí, že odstranění změn nežádá; stavebník přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostoru navýšila. Vlastník může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými stavebníkem bez souhlasu vlastníka.
19. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu vypůjčky, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu vypůjčky. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna ji poskytnout potřebnou součinnost.

čl.VIII. Skončení smlouvy

1. Tato smlouva pozbývá platnosti:
 - a) uplynutím doby, na kterou byla uzavřena;
 - b) porušením povinností stavebník plynoucích z ust. čl. IV. této smlouvy;
 - c) nevyzve-li stavebník vlastníka k uzavření nájemní smlouvy do 30 dnů od vydání kolaudačního souhlasu nebo změny účelu užívání předmětných prostor;
 - d) zamítnutím vydání stavebního povolení, ohlášení stavby nebo povolení o změně účelu užívání, a to 10. dnem po doručení takového rozhodnutí, nebo
 - e) přerušением řízení o vydání stavebního povolení, o ohlášení stavby nebo povolení změny účelu užívání a to 10. dnem po doručení takového rozhodnutí.
2. Skončením platnosti této smlouvy je stavebník povinen ke dni skončení platnosti této smlouvy předat vlastníkovi předmětné prostory vyklizené a v původním stavu.

čl.IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti nabývá dnem 01.06.2018, nejdříve však dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, jejímu obsahu porozuměli a že tato smlouva je sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž vlastník obdrží tři a stavebník jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy, a to včetně všech případných příloh a dodatků, v centrálním registru smluv, zřízením dle zákona číslo 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, je-li povinnost tuto smlouvu uveřejnit dána tímto zákonem. Registr smluv je trvala veřejně přístupný a obsahuje údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
7. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů o uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih pod č. usnesení 6855/167 dne 24.05.2018.

Podpisy stran následují

Za vlastníka

Datum: _____

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Za stavebníka

Datum: _____

Místo: _____

Bc. Martin Bednář
starosta obvodu

Mgr. Markéta Grecmanová
ředitelka