

Smlouva

o provedení stavebních úprav v prostoru sloužicím podnikání nevyžadující **stavební ohlášení ani stavební povolení** stavebnímu úřadu,
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku m e z i :

Pronajimatelem

RPG Byty, s.r.o.
se sídlem Ostrava-Moravská Ostrava, Gregorova 2582/3, PSČ 701 97
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě,
oddíl C, vložka 29253
IČ: 27769127
DIČ: CZ 6990002915

Divize Bytové domy, se sídlem Ostrava-Moravská Ostrava, Gregorova
2582/3, PSČ 701 97
IČ: 27769127
Zastoupena: Petrem Niklem, vedoucím Technické správy RPG Byty s.r.o.
Na základě Pověření ze dne 18.1.2016

a

Najemcem (dále i stavebníkem)

jméno **Základní škola a Mateřská škola Cihelni, Karviná, příspěvková organizace**
se sídlem Cihelni 1666/30, 735 06 Karviná – Nové Město
IČ 480 04 537
Není plátcem DPH
Zastoupena Mgr. Zdeněk Jelínek, ředitel
Kontakty Ing. Iveta Michalcová, tel.č. 558 847 439
Mgr. Zdeněk Jelínek, tel.č. 602 673 756
e-mail jelinek.z@cihelni.cz
systemové číslo smlouvy **911 1622 012**

I.

Předmět smlouvy

1. Mezi smluvními stranami je nesporné, že nemovitost uvedená v bodě 2, je ve vlastnictví RPG Byty s.r.o.
2. Předmětem změny stavby jsou účelové stavební úpravy provedené podle potřeby nájemce prostoru sloužicím podnikání (dále jen „**Prostor**“) nacházejícím se v domě č.p. 1622 na ulici Dvořákova, situovaném na pozemku parc.č. 3299/4, zapsaném na LV č. 7550 pro k.ú. Karviná - město, obec Karviná, v části obce Nové Město u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Karviná, nepodléhající dle § 103 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. stavebnímu povolení ani ohlášení.
3. Změna stavby bude provedena podle části čtvrtá, HLAVA I. § 103 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění obdobě § 103 předpisu (dále jen „**SZ**“).

4. Jedná se o stavební úpravy, které stávající nájemce požaduje a uvádí ve své žádosti ze dne 25.7.2016, včetně doložené projektové dokumentace (dále jen „ PD“) vypracované v červenci 2016 Ing. Karlem Čajkou a které nájemce provede na svůj náklad. Žádost je evidována v elektronickém systému pronajímatele Fama pod číslem 6516PZ006348.
5. *Navrhované stavební úpravy budou spočívat v provedení vnitřní dispoziční úpravy 1.NP a 2.NP Prostoru, bez zásahu do nosných konstrukcí a pláště budovy, mimo průrazu pro vedení stoupačičho potrubí, které nemá vliv na statiku objektu. Ze stavebních prací se bude jednat: O provedení vybourání nenosných zděných příček, provedení nových komunikačních vstupů, zazdění vstupů stávajících a zřízení nových dělicích příček ze SDK do výšky 2 m. Touto úpravou dojde k přemístění sociální místnosti, rozšíření plochy kuchyně a prostoru pro čištění zeleniny v 1.NP a k úpravě skladových ploch ve 2.NP. V rámci změny dispozice a nového umístění a výměny (WC kombi, umývadlo a baterie) zařizovacích předmětů bude provedena úprava a výměna rozvodu studené a teplé vody, včetně odkanalizování s napojením na stávající stoupačky a rovněž dojde k doplnění keramických obkladů a dlažeb. Nově bude provedena výměna, instalace a přemístění plynového sporáku přes plynovou hadici s napojením na stávající rozvod plynu měděným potrubím. V rámci úpravy kuchyně bude provedeno přemístění stávajícího odvětrání nad nově umístěné varné centrum. Napojení VZT na venkovní prostory zůstane zachováno stávající. Současně bude provedena úprava elektroinstalace v rámci které dojde k instalaci a přemístění zásuvek a vypínačů s napojením na stávající elektro rozvody v Prostoru. Následně bude provedeno vymalování. Přesný rozsah všech stavebních prací řeší doložená PD vypracovaná v červenci 2016 Ing. Karlem Čajkou. Výše uvedené práce budou trvalého charakteru a z hlediska daňového se bude jednat o technické zhodnocení objektu. Veškeré práce budou provedeny odbornou firmou na náklad nájemce bez nároku na úhradu nákladů od pronajímatele.*

II.

Závazky smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že stavební změny budou provedeny pouze v rozsahu § 103, písmena e) nebo h) stavebního zákona č. 183/2006 Sb
2. Veškeré stavební úpravy budou prováděny odborně a nedojde při nich k narušení provozu ostatních prostor a bytu v domě (nebude narušena dodávka vody, el. energie, plynu, nedojde k narušení řádného užívání nadměrným hlukem, prašností atd.) Realizaci stavebních změn bude provádět stavební podnikatel, jehož identifikační údaje je nájemce povinen oznámit pronajímateli, případně budou provedeny svépomocí, pokud stavebník zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý (§ 160, bod 3 a bod 4 SZ) .
3. Nájemce je povinen zajistit, aby v domě byla denně zachována čistota a případně znečištění domu nebo chodníku náležícím k domu, které vznikne prováděním předmětných stavebních úprav, uvedených v oddíle I. Předmět smlouvy, bod 5. nájemce neprodleně odstraní. Nájemce se zavazuje, že provede likvidaci stavebního odpadu prostřednictvím oprávněné osoby a tyto doklady doloží příslušnému zástupci obchodního oddělení pronajímatele
4. V průběhu stavebních úprav bude nájemce dodržovat veškeré bezpečnostní a hygienické předpisy a předpisy k zajištění požární bezpečnosti včetně příslušných platných technických norem. Nájemce prohlašuje, že si je plně vědom, že ve smyslu § 2900 občanského zákoníku, je povinen si při stavebních úpravách počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku a zdraví a to jak na jeho majetku a zdraví, majetku a zdraví pronajímatele a třetích osob, na přírodě a životním prostředí. Je proto povinen se zřetelem na konkrétní okolnosti stavebních úprav respektovat příslušné bezpečnostní a hygienické předpisy.
5. Veškeré závady nebo škody, které event. vzniknou při provádění prací v domě je nájemce povinen neprodleně odstranit vlastním nákladem, tj. uvést do předchozího stavu.

6. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat provádění stavebních úprav v průběhu prací a zjistí-li, že nájemce-stavebník provádí stavební změny v rozporu se svými povinnostmi, zejména v rozporu s § 103, případně práce, které nebyly vlastníkem povoleny v oddíle I. Předmět smlouvy, bod 5., je oprávněn žádat po nájemci zastavení prací odstranění vad vzniklých vadným prováděním a zajištění provádění díla řádným způsobem, případně požadovat uvedení do předešlého stavu
7. Předmětné stavební úpravy provede nájemce na vlastní náklady a po ukončení pronájmu nebude požadovat po pronajímateli úhradu vynaložených nákladů. Stavební úpravy tedy provede nájemce bez nároku na úhradu nákladů od pronajímatele.
8. V případě ukončení nájmu, předá nájemce pronajímateli Prostor ve stavu v jakém byl po provedení stavebních úprav, uvedených v oddíle I. Předmět smlouvy, bod 5. této smlouvy. Jedná se o stavební úpravu trvalého charakteru
9. Pronajímatel vydává tímto souhlas s provedením stavebních změn, uvedených v oddíle I. Předmět smlouvy, bod 5. avšak tento svůj souhlas podmiňuje dodržáním všech podmínek pronajímatele a závazků nájemce uvedených v této smlouvě.

III.

Platnost smlouvy

Tato smlouva je uzavřena s účinností od 26.7.2016 a její účinnost skončí nejpozději ukončením nájemního vztahu na který je tato smlouva vázána a řádným splněním všech povinností nájemce sjednaných v této smlouvě. Účinnost smlouvy končí rovněž v případě, že výše uvedené stavební úpravy nebudou provedeny do jednoho roku od uzavření této smlouvy. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit pro neplnění podmínek a závazků uvedených v oddíle II. a IV. Smlouvy nájemcem.

IV.

Jiné ujednání


1. Pronajímatel požaduje, aby nájemce Prostoru ke dni ukončení stavebních prací sdělil tuto skutečnost technikovi technické správy pronajímatele (Klimšová Ivana tel č 724 473 722, e-mail klimsova@upgre.eu), který provede kontrolu Prostoru a převezme veškeré fotokopie dokladů a faktury související s provedenou stavební úpravou v Prostoru z důvodu vyčíslení výše technického zhodnocení objektu pro daňové účely. Smluvní strany se výslovně dohodly, že částka za provedenou stavební úpravu uvedená v oddíle I. Předmět smlouvy, bod 5. mající z hlediska daňového charakter **technického zhodnocení** nesmí přesáhnout **částku 99.166-Kč včetně DPH**. V případě že nájemce nedoloží řádný daňový doklad, zavazuje se ihned po započeti užívání stavby provést na své náklady ocenění provedených prací odhadcem zapsaným v příslušném oboru do seznamu znalcu u Krajského soudu a tento bezodkladně předat pronajímateli. Neučiní-li tak a znalecký posudek zajistí pronajímatel, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli na základě výzvy náklady, vynaložené za tento znalecký posudek
2. Nájemce bere na vědomí, že pokud nepředloží řádné a čitelné daňové doklady, popř. znalecký posudek dle bodu 1. oddílu IV. Jiné ujednání, prokazující provedení stavebních úprav uvedených v oddíle I. Předmět smlouvy, bod 5. a jejich finanční výši v dohodnuté lhůtě v této dohodě vystavuje se nebezpečí zaplatit z titulu náhrady škody sankci, která bude pronajímateli za nepříznání daně z nepeněžního příjmu uložená finančním úřadem.
3. Nájemce se zavazuje, že nové napojení baterii bude provedeno odbornou firmou s ohledem na teplotu dodávané vody, tak aby nedošlo k úrazu.

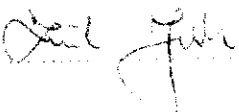
4. V případě že by stavební úpravou, uvedenou v oddíle I. Předmět smlouvy, bod 5., mohlo dojít k zásahu do stávajících podružných měřidel TUV, případně SV, požaduje pronajímatel, aby se nájemce kontaktoval se servisní a odečítatelskou firmou, která provede kontrolu těchto měřidel před a po ukončení prací
5. Nájemce se zavazuje, že ihned po dokončení prací uvedených v oddíle I. Předmět smlouvy, bod 5., doloží pronajímateli revizní zprávu elektroinstalace včetně zjednodušené PD a revizní zprávu plynoinstalace...

**V.
Zvláštní ujednání**

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
2. Pravost a původnost této smlouvy potvrzují obě smluvní strany svým podpisem
3. Tato smlouva je provedena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a z nichž obdrží nájemce jedno vyhotovení a pronajímatel tři vyhotovení.

V Ostravě dne :


Petr Níkel
vedoucí Technické správy
RPG Byty, s.r.o.
za pronajímatele


nájemce