

SMLOUVA O PRÁVU PROVÉST STAVBU / PRÁCE (INOMINÁTNÍ SMLOUVA)

uzavřená dle 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

Statutární město Brno, městská část Brno-střed

se sídlem Dominikánská 2, 601 69 Brno

zastoupena vedoucím odboru investičního a správy bytových domů

na základě usnesení č. 160.28. RMČ Brno-střed ze dne 22.10.2008,

zástupce ve věcech technických – [REDAKCE]

IČ: 44992785 01, DIČ: CZ44992785

nezapsáno v obchodním rejstříku

(dále jen městská část)

V rozsahu daném smlouvou je městská část zastoupena:

Správou nemovitostí městské části Brno-střed, o. s., (dále jen SNMČ).

Odborem investičním a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed (dále jen OISBD)

a

Žadatel: HARIMNA s. r. o.
sídlo/místo podnikání: Solniční 8, 602 00 Brno
jednající prostřednictvím:
datum narození/IČ/DIČ: 292 76 128
bankovní spojení: -
tel., e-mail: -
(dále jen žadatel)

uzavírají

v souladu s ust. § 1746 odst. 2 a § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
v platném znění (dále jen NOZ), tuto smlouvu o právu provést stavbu/práce

I.

Oprávnění provést stavbu / jiné práce

1/ Statutární město Brno je vlastníkem nemovitosti v Brně

na ulici, číslo orientační: Sukova 5

katastrální území: Město Brno

parcelní číslo: 97

popisné číslo: 546

Městská část má tuto nemovitost svěřenou do správy na základě Statutu města Brna.

Pronajímatelem nemovitosti je Statutární město Brno, městská část Brno-střed.

Žadatel je nájemcem prostor sloužících podnikání č. 104 o velikosti cca 195,56 m² nacházejících se ve výše specifikované nemovitosti, a to na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřené mezi městskou částí jako pronajímatelem a žadatelem jako nájemcem dne 23.07.2014.

- 2/ Žadatel jako stavebník dle ustanovení § 152 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), je v souvislosti s:
- *žádostí o vydání územního rozhodnutí v územním řízení (§ 86 stavebního zákona)*
 - *oznámením o záměru v území k vydání územního souhlasu (§ 96 stavebního zákona)*
 - *ohlášením jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací (§ 105 stavebního zákona)*
 - *žádostí o stavební povolení (§ 110 stavebního zákona)*
- povinen stavebnímu úřadu doložit doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu či práce (v pronajatých prostorách nacházejících se v nemovitosti – vše specifikované v odst. 1). Tímto dokladem je ve shora uvedeném případě tato smlouva.
- 3/ Městská část dává touto smlouvou žadateli souhlas s provedením stavby či prací v pronajatých prostorách specifikovaných v odst. 1, a to v rozsahu dle čl. II. této smlouvy.
- 4/ Tato smlouva zmocňuje žadatele v mezích oprávnění daných touto smlouvou jednat s věcně a místně příslušným stavebním úřadem (dále jen stavební úřad).

II.

Způsob a rozsah prací souvisejících s provedením stavby

Žadatel provede práce vlastním nákladem a to v následujícím rozsahu:

- 1) *Zřízení prodejního okénka provozovny kavárny a bistra ve výkladci orientovaném do ulice Sukova, vpravo od vstupu do kavárny – bude provedeno v souladu se závazným stanoviskem OPP MMB ze dne 07.12.2017, č.j. MMB/0429302/2017/V/zs*
 - 2) *Zřízení příčky mezi obytným prostorem a bistro*
 - 3) *Rozvody ZTI k novým zařízovacím předmětům*
- *bude provedeno dle předložené dokumentace pro stavební povolení vypracovaného Ing. Radkem Valou, autor. osv. ČKAIT 1003367 – TP00 z leden 2018, v souladu se závaznými stanovisky vydanými Odborem památkové péče MMB*

Smluvní strany se dohodly, že po ukončení nájemního vztahu je žadatel povinen uvést prostor sloužící podnikání č. 104, Sukova 5, Brno, do původního stavu, tedy do stavu před provedením oprav uvedených v čl. II této smlouvy, pokud nebude dohodnuto jinak.

III.

Povinnosti žadatele

- 1/ V případě, že pro práce prováděné dle této smlouvy bude potřeba jakýkoliv druh souhlasu či povolení dotčeného orgánu státní správy (zejména OPP, krajská hygienická stanice, záchranný hasičský sbor, případně NPÚ apod.), případně jiného subjektu, je žadatel povinen na vlastní náklady si potřebná povolení či souhlasy před zahájením prací vyřídit.
- 2/ Žadatel se zavazuje provádět práce:
 - a) po vydání a v souladu s rozhodnutími nebo povoleními vydanými k tomu příslušnými orgány.
 - b) v souladu s platnými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, v platném znění, a s jinými technickými předpisy.

- c) v souladu se způsobem a rozsahem prací dle čl. II. této smlouvy, přičemž celkové náklady nepřesáhnou částku 50.000 Kč, bez úhrady nákladů, a to ani po skončení nájemního vztahu s ohledem na čl. V. odst. 5/ smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání.
- 3/ V případě, že není potřeba na práce specifikované v čl. II. této smlouvy zajištění povolení a úkonů dle stavebního zákona, je žadatel oprávněn provádět tyto práce ode dne uzavření této smlouvy. Žadatel je povinen i v tomto případě vést stavební deník, který musí být vždy přítomen na stavbě a k nahlédnutí při provádění kontroly ze strany zástupců ÚMČ BS.
- 4/ V případě nezbytnosti zajištění povolení a úkonů na práce specifikované v čl. II. této smlouvy dle stavebního zákona, je žadatel povinen započít s pracemi specifikovanými v čl. II. této smlouvy až po jejich zajištění. Pravomocné stavební povolení na práce specifikované v čl. II. této smlouvy předloží do 15-ti dnů od jeho vydání OISBD a SNMČ, žadatel předloží OISBD stavební povolení spolu s čestným prohlášením, že projektová dokumentace na práce specifikované v čl. II. této smlouvy schválená stavebním úřadem je ve shodě s projektovou dokumentací předloženou OISBD před uzavřením této smlouvy.
- 5/ Žadatel je povinen vyvěsit oznámení o prováděných opravách v domě ve společných prostorech, a to nejpozději 5 dnů před zahájením prací specifikovaných v čl. II. této smlouvy a nejpozději do týdne od zahájení prací písemně ohlásit OISBD zahájení prací, čímž současně stvrzuje, že bylo oznámení o prováděných opravách řádně vyvěšeno.
- 6/ Žadatel je povinen zajistit na svůj náklad při provádění prací specifikovaných v čl. II. této smlouvy odborný stavební dozor dle zákona a písemně oznámit OISBD, kdo tento dozor provádí.
- 7/ Žadatel je povinen umožnit pracovníkům OISBD, příp. SNMČ, provedení kontroly a to zejména kontroly množství a kvality prováděné práce. Je povinen svolávat kontrolní dny před zakrýváním skrytých konstrukcí (elektroinstalace, vodoinstalace, odpady, před pokládkou vyrovnávacích a nášlapných vrstev, plynoinstalace, rozvodů topení, hydroizolace) za účasti zástupce OISBD ve věcech technických. Bez provedení kontrolního dne není oprávněn žadatel instalace zakrýt. Svolání kontrolního dne musí být provedeno písemně.
- 8/ Na odborné práce, na něž je třeba po jejich dokončení provést revize, je žadatel povinen zajistit revizní zprávy. Odborné práce musí provádět odborný subjekt k tomu oprávněný. Nejpozději 7 dnů před ukončením termínu prací specifikovaném v čl. IV. této smlouvy, je žadatel povinen revizní zprávy předložit SNMČ.
- 9/ Žadatel je povinen smluvně zavázat zhotovitele takovými podmínkami, které mu zajistí vymahatelnost požadavků v této smlouvě. Smlouva se musí při rozsahu prací odkazovat na projektovou dokumentaci a soupis prací stanovených v této smlouvě.
- 10/ Provede-li žadatel práce specifikované v čl. II. této smlouvy neodborně, je jeho povinností závadný stav odstranit na vlastní náklady. Provede-li žadatel práce specifikované v čl. II. této smlouvy v rozporu s touto smlouvou, je k výzvě městské části, resp. SNMČ jeho povinností závadný stav odstranit na vlastní náklady. Není-li to technicky možné, musí žadatel uvést nemovitost (specifikovanou v čl. I. této smlouvy) do stavu před zahájením prací specifikovaných v čl. II. této smlouvy v termínu, který

určí OISBD. Tím není dotčeno právo městské části na náhradu škody. V případě, že žadatel provede práce nad rozsah, který je touto smlouvou povolen, nevzniká mu nárok na jakékoli vypořádání/náhrady ze strany městské části případného zhodnocení nemovitosti.

- 11/ Dojde-li z důvodu provádění prací specifikovaných v čl. II. této smlouvy ke stavebním poruchám či závadám na bytovém domě, ve kterém se nachází byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy, např. dojde k zatékání srážkové či splaškové vody, prasklinám v omítce či zdivu, atd., je žadatel povinen neprodleně zajistit odstranění těchto závad na svoje náklady. Dojde-li v souvislosti s prováděním prací žadatelem ke vzniku škody, žadatel se zavazuje ji městské části nahradit v plném rozsahu, a to i v případě, je-li tato škoda uplatňována ze strany třetích osob po městské části.
- 12/ V případě, že pro práce, které jsou specifikované v čl. II. této smlouvy, bylo vydáno stavební povolení, které ukládá povinnost kolaudačního souhlasu, podá žadatel neprodleně po ukončení stavebních prací na stavební úřad žádost o vydání kolaudačního souhlasu. Kolaudační souhlas předloží žadatel OISBD a SNMČ nejpozději do 12 měsíců ode dne vzniku nájmu.
- 13/ Před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu na stavební úřad je žadatel povinen OISBD písemně informovat o ukončení stavebních prací specifikovaných v čl. II. této smlouvy a je povinen umožnit pracovníku OISBD prohlídku provedených stavebních prací.
- 14/ Při provádění prací je žadatel povinen denně provádět úklid před dotčeným prostorem, zejména pak stavební sutě, která nesmí být uložena ve společných prostorách domu, v okolí domu ani na veřejných prostranstvích. Žadatel nesmí svou činností narušovat řádné užívání okolních bytů či nebytových prostor hlukem, prašností apod. nad míru nezbytně nutnou.
Žadatel je oprávněn provádět opravy pouze v následujících hodinách:
Po-Pá 7:00 – 19:00 hod
So 10:00 – 16:00 hod
Ne + st. svátky – neprovádět práce
V sobotu není žadatel oprávněn provádět práce, které způsobují nadměrný hluk (zejména používání strojů a různých zařízení).
Žadatel je povinen dodržovat vyhlášky Statutárního města Brna.
- 15/ Žadatel odpovídá za provádění prací, které jsou specifikované v čl. II. této smlouvy, za jejich soulad s projektovou dokumentací, s vydanými oprávněnými rozhodnutími a za bezpečnost při práci v souladu s platnými předpisy.
- 16/ Žadatel je povinen v průběhu prací specifikovaných v čl. II. této smlouvy průběžně pořizovat podrobnou fotodokumentaci technologického postupu jednotlivých prováděných prací, a to v členění dle jednotlivých položek uvedených v čl. II. této smlouvy. CD-ROM nebo jiné médium pro přenos dat s kompletní fotodokumentací je žadatel povinen předat spolu s oznámením o ukončení prací SNMČ.
- 17/ Žadatel bere na vědomí, že zabudované věci související s prováděnou úpravou, tj. ty, které se stávají součástí nemovitosti (pronajatých prostor) a které nelze bez porušení podstaty a kvality nemovitosti odstranit (demontovat), např. rozvody plynu, vody apod., se stávají součástí nemovitosti a vlastnictvím obce, ve správě městské části.

Smluvní strany se dohodly a žadatel bezvýhradně souhlasí s tím, že veškeré náklady na provedené stavební práce, v jejichž důsledku dojde ke změně pronajatých prostor, nese výhradně žadatel, který nemá právo uplatňovat na městské části požadavek na jakékoliv vyrovnání v souvislosti s provedenými změnami, nebude-li sjednáno jinak. Stejně tak se smluvní strany dohodly a žadatel souhlasí s tím, že nemá možnost požadovat po skončení nájmu či předčasném ukončení této smlouvy po městské části jako pronajímateli jakoukoliv další platbu související s provedenými stavebními pracemi a investicemi. Žadatel rovněž po skončení nájmu není oprávněn bez souhlasu městské části oddělit od pronajatých prostor, to co do nich vložil vlastním nákladem. Uvedené se ujednává s ohledem na skutečnost, že nájemci je výše investic kompenzována délkou nájmu.

- 18/ Žadatel je povinen si sjednat na provedené práce záruku. Jakékoliv závady na částech prostoru, které byly předmětem oprav z úrovně žadatele je povinen řešit a odstranit žadatel. Odstranění takových závad není oprávněn požadovat po městské části.
- 19/ V případě, že žadatel nestihne dokončení prací v termínu stanoveném v čl. IV. této smlouvy, je nutné písemně požádat městskou část o prodloužení termínu dokončení oprav včetně uvedení důvodu prodloužení, a to v termínu nejpozději 1 měsíc před koncem lhůty dojednané pro provedení prací. V případě, že požádá až po tomto termínu nebo po lhůtě dojednané pro provedení prací bude na tuto skutečnost při posouzení takové žádosti pohlíženo jako na závažné pochybení.
- 20/ V případě, že žadatel při realizaci zjistí, že je nutné rozšířit prováděné práce o další nepředvídatelné práce, zejména pak při zjištění skrytých vad konstrukcí apod., je nutné neprodleně svolat kontrolní den, kde (popř. v komplikovaných záležitostech následně) bude stanoven další postup. O kontrolním dnu bude pořízen zápis. Za nepředvídatelné práce se nepovažuje změna projektu vyvolanou žadatelem, a nebo nesouvisející se skrytými vadami.
- 21/ V případě, že bude zjištěna vada v projektu, bude svolán kontrolní den, kde bude rozhodnuto o dalším postupu, o kterém bude proveden zápis.
- 22/ V případě, že při provádění prací dojde k havárii (únik vody, plynu, přerušení dodávky el. energie apod.), je žadatel povinen neprodleně nahlásit zástupci SNMČ a řešit situaci za asistence havarijní služby. Kontakty jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy.
- 23/ Za účelem zajištění náhrady v případě škody na majetku či zdraví je žadatel povinen v průběhu realizace mít sjednané pojištění na krytí těchto škod způsobených v souvislosti s prováděním prací dle této smlouvy. Min. pojistné pro zajištění škod je ve výši 500 tis. Kč.
Kopii pojistné smlouvy je povinen žadatel zaslat OISBD nejpozději do 14 dnů od uzavření této smlouvy. Bez uzavřené pojistné smlouvy není žadatel oprávněn práce zahájit. Porušení tohoto ustanovení se považuje za hrubé porušení této smlouvy.
- 24/ Žadatel je povinen zajistit odvoz a uložení vybouraných hmot a stavební suti na skládku (popř. předání osobě nakládat s danými odpady) včetně poplatku za uskladnění v souladu s ustanoveními zákona o odpadech, přičemž musí být schopen doložit likvidaci, popř. takové předání (vážní listky, daňové doklady). Na vyžádání je povinen doklady a vážní listky předložit.

IV.

Doba platnosti

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu do dokončení prací, která bude stanovena budoucím stavebním povolením, k jehož vydání se tato smlouva dokládá a o něž je žadatel povinen požádat do 1 měsíce od podpisu této smlouvy. Není-li nebo nebude-li termín dokončení prací stanoven rozhodnutím / stavebním povolením vydaným k tomu příslušnými orgány,

provede žadatel práce do 31.07.2018.

Do této doby je žadatel oprávněn provést práce specifikované v čl. II. této smlouvy.

Před uplynutím této doby určité může dojít ke skončení platnosti a účinnosti této smlouvy dohodou smluvních stran nebo odstoupením od smlouvy ze strany městské části v případech, kdy:

- žadatel porušuje podmínky a povinnosti uvedené v čl. II., III., IV. této smlouvy,
- bude zjištěna nepravdivost čestných prohlášení dle čl. III., odst. 4 a dle čl. VI. této smlouvy,
- dojde ke skutečnosti zakládající zánik užívacího vztahu (je-li tato smlouva uzavírána v návaznosti na užívací vztah založený jinou smlouvou)
- dojde k zániku vlastnického práva Statutárního města Brna k nemovitosti dle čl. I. této smlouvy.

Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po dni jeho doručení žadateli na poslední oznamovanou adresu. V případě, že si žadatel v úložní době zásilku nevyzvedne, strany sjednávají, že účinky doručení nastávají 10. den po oznámení uložení zásilky, a to i když se o uložení žadatel nedozvěděl.

V.

Sankce

Porušení podmínek a povinností uvedených v čl. II., III., IV. této smlouvy nebo zjištění nepravdivosti čestných prohlášení dle čl. III., odst. 4 a dle čl. VI. této smlouvy zakládají nárok městské části na vypovězení nájemní smlouvy uzavřené na pronájem předmětných prostor specifikovaných v čl. I. této smlouvy, když dle výslovné vůle smluvních stran se v takovém případě jedná o porušení předmětné nájemní smlouvy zvláště závažným způsobem, které působí značnou újmu druhé straně, spojené s možností vypovědět předmětnou nájemní smlouvu bez výpovědní doby.

Smluvní strany sjednávají níže uvedené smluvní pokuty, k jejichž úhradě se žadatel zavazuje. Uplatnění smluvní pokuty nezavazuje žadatele povinností vyplývajících z této smlouvy.

- 1/ V souvislosti s porušením podmínek a povinností uvedených v čl. III. odst. 7 této smlouvy bude uplatněna ze strany městské části smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
- 2/ V souvislosti s porušením podmínek a povinností uvedených v čl. III. odst. 11 této smlouvy, tzn. neodstraní-li žadatel škodu nejpozději do termínu ukončení stanoveného v čl. V., bude provedeno z úrovně městské části a veškeré náklady za vzniklou škodu budou písemně vyúčtovány žadateli k úhradě, popř. budou při nezaplacení vymáhány vč. poplatků z prodlení.
- 3/ V souvislosti s porušením podmínek a povinností uvedených v čl. III. odst. 14 této smlouvy bude uplatněna ze strany městské části smluvní pokuta ve výši 500,- Kč/den, v němž k porušení došlo.

- 4/ Při zjištění nepravdivosti čestných prohlášení uvedených v této smlouvě bude uplatněna ze strany městské části smluvní pokuta ve výši 20.000,- Kč, a to za každé jednotlivé porušení.
- 5/ V souvislosti s porušením podmínek a povinností uvedených v čl. III. odst. 22 této smlouvy bude uplatněna ze strany městské části smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každé jednotlivé porušení.
- 6/ V souvislosti s porušením podmínek a povinností uvedených v ostatních odstavcích čl. III této smlouvy, a které nebyly výslovně uvedeny v tomto článku, bude uplatněna ze strany městské části smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
- 7/ Pokud žadatel neodstraní v termínu vady provedených prací je povinen zaplatit městské části smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každou vadu, na jejíž odstraňování nenastoupil ve stanoveném termínu a za každý den prodlení.

Sankce bude uplatňována formou písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty v termínu do 30ti dnů od doručení výzvy do datové schránky.

Pokud bude žadatel v prodlení s úhradou smluvní pokuty proti stanovenému termínu je povinen zaplatit městské části úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Zaplacením smluvní pokuty či pokut není nijak omezeno právo městské části na náhradu škody vzniklé z téhož důvodu.

VI.

Čestné prohlášení

Žadatel podpisem této smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči Statutárnímu městu Brnu, městským částem Statutárního města Brna, organizacím zřízeným Statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch organizací, ve kterých má Statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl, a zavazuje se, že tento stav udrží po celou dobu trvání nájemního vztahu.

VII.

Záruka za jakost provedených prací

- 1/ Žadatel odpovídá za vady, jež mají provedené práce v době jeho předání a dále odpovídá za vady provedených prací, které provedl žadatel, zjištěné v záruční době, kterou si tímto strany sjednávají (tzn. práce budou po níže uvedenou dobu způsobilé k použití pro obvyklý účel a že si zachovají obvyklé vlastnosti).
- 2/ Záruční lhůta je stanovena po dobu trvání nájemního vztahu.
- 3/ Žadatel není oprávněn jím provedené (zajištěné) práce reklamovat u pronajímatele a domáhat se nápravy.

VIII.

Společná a závěrečná ustanovení

- 1/ Tato smlouva navazuje na výše uvedenou nájemní smlouvu ve smyslu § 2220 NOZ a nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, její účinnost je spojena s existencí oprávnění dle stavebního zákona provést stavbu (opatření) uvedených v čl. I. odst. 2 této smlouvy, je-li jej třeba; jinak nabývá účinnosti uzavřením smlouvy.

2/ Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze oboustranně podepsanými písemnými dodatky.

3/ Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

4/ Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, a na důkaz svobodné a vážně projevené vůle níže připojují svoje podpisy.

5/ Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž po dvou vyhotovení obdrží městská část a jedno vyhotovení obdrží správce domu a žadatel.

6/Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, vyjma informací uvedených v §7- §11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.

7/ Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

IX.

Doložka schválení

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-střed dne 09.04.2018, usnesením RMČ/2018/184/09

V Brně dne..... 25-04-2018 ..
STATUTÁRNÍ
MĚSTSKÁ ČÁST
Odbor investiční a
Úřadu m
Domlničánské
.....
Za Statutární město Brno
Městskou část Brno - střed

V Brně dne... 30.4.2018 ...

.....
žadatel