

Smlouva o vypořádání neschválených provedených stavebních úprav č...../OMP/2024

Městská část Praha 10

se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00, Praha 10 Strašnice

IČ: 00063941

Zastoupená Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou

k smluvnímu jednání je oprávněn: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí OMP

(dále jen „pronajímatel nebo Městská část Praha 10“) na straně jedné

a

Tomáš Chabina

nar.: 16. 11. 1971

bytem: Havlínova 1270/14, 182 00 Praha 8

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I. Základní ustanovení

1. Hlavní město Praha je vlastníkem bytového domu č. p. 989, postaveného na pozemku p. č. 1246, k. ú. Strašnice, v Praze 10, v ulici Černokostelecká, č. o. 2 a podíl 245/4379 v bytovém domě č. p. 61, postaveného na pozemcích p. č. 1243,1244 k. ú. Strašnice, v Praze 10, v ulici Starostrašnická, č. o. 62, Praha 10 (dále jen dům). Městská část Praha 10 má na základě zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a na základě Statutu hl. m. Prahy uvedené nemovitosti svěřeny do správy. Městská část Praha 10 má na základě shora uvedených právních předpisů právo nakládat s uvedenými nemovitostmi, mimo jiné je stavebně měnit, rozhodovat o jejich užívání a právech s tím spojených.
2. Pronajímatel na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2012/OMP/2014 a účinky od 1.10.2012 (dále jen „nájemní smlouva“) pronajal nájemci na dobu neurčitou nebytový prostor č. 101 (dále jen „nebytový prostor“), o celkové výměře 317,28 m², v 1. NP, v bytovém domě č. p. 989, postaveném na pozemku p. č. 1246, k. ú. Strašnice, v Praze 10, v ulici Černokostelecká, č. o. 2 a v bytovém domě č. p. 61, postaveném na pozemcích p. č. 1243,1244 k. ú. Strašnice, v Praze 10, v ulici Starostrašnická, č. o. 62, Praha 10.
3. Nájemce ve smyslu nájemní smlouvy konkr. čl. V. odst. 7 a odst. 9 je oprávněn na své náklady provést zejména stavební, popřípadě jiné technické úpravy, nebo jiné podstatné změny pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Dle § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však

při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

II. Prohlášení nájemce

1. Nájemce dne 15.3.2023 podal písemnou žádost o souhlas se stavebními úpravami v nebytovém prostoru.
2. Nájemce provedl na vlastní náklady stavební úpravy nebytového prostoru specifikované níže (dále jen „stavební úpravy“), kdy došlo ke změně dispozice nebytového prostoru. Účel nájmu nebytového prostoru - Jídelna - lahůdky - uzeniny - maso – potraviny - zůstal zachován.
3. Stavební úpravy spočívají v provedení dlažby v celé odbytové místnosti. SDK niky nad výlohami, vybudování 2 ks WC, příprava pro prodejní a obslužné pulty - odpad, vstup chlazení a přívod elektra - pro novou technologii nahrazující starou technologii, obklady stěny, malba, drobné opravy stěn, drobné rozvody elektra pro zázemí - zásuvky, osvětlení, nátěr konstrukce výloh a dveří, výměna skleněných výplní ve výlohách. Nájemce provedl i veškeré další úpravy vyvolané touto stavbou, tj. napojení na stávající rozvody studené a teplé vody, kanalizace a elektroinstalaci.
4. Stavební úpravy byly provedeny podle nákresu a rozpočtu stavebních úprav, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem ve výši **884 000 Kč** bez DPH (slovy: osmsetosmdesátčtyřtisíc korun českých bez DPH).
5. Nájemce stavební úpravy na své náklady provedl bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce předložil odboru majetkoprávnímu Úřadu městské části Praha 10, po skončení stavebních úprav, 3 pare výkresů skutečného provedení stavebních úprav, originály faktur za provedené práce a daňové doklady na zakoupený a skutečně použitý stavební materiál, nebo jejich ověřené kopie.

III. Souhlasné prohlášení stran

Obě smluvní strany konstatují, že:

1. Výše uvedeným postupem, kdy nájemce nevyčkal písemného souhlasu pronajímatele porušil své povinnosti nájemce dle V. nájemní smlouvy;
2. V zájmu pokračování nájemního vztahu pronajímatel ve smyslu § 2220 občanského zákoníku prozatím nežádá nájemce, aby nebytový prostor uvedl do původního stavu. Výše uvedené nebrání pronajímateli, aby své právo požádat uvedení nebytových prostor do původního stavu uplatnil následně, nejpozději však při skončení nájmu věci.
3. Stavební úpravy jsou vyvolány nájemcem za účelem realizace jeho podnikatelských záměrů při využití nebytového prostoru výhradně na podnikatelské riziko nájemce. Strany se dohodly, že stavebními úpravami nedojde ve smyslu ustanovení § 2220 občanského zákoníku v platném znění, ke zhodnocení nebytového prostoru.
4. V návaznosti na shora uvedené nebude při skončení nájmu aplikován § 2220 odst. 1. věta druhá, občanského zákoníku o vyrovnání míry zhodnocení nebytových prostor. Pro vyloučení všech pochybností se nájemce pro případ skončení nájmu vzdává veškerých budoucích práv a nároků na vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu dle ustanovení § 2220 občanského zákoníku, provedenými stavebními úpravami, a dále se nájemce též vzdává nároků na vydání případného

bezdůvodné obohacení a jiných obdobných nároků, které by nájemci mohly při skončení nájmu vzniknout v souvislosti se stavebními úpravami a tyto nároky nebude po pronajímateli ani soudně či jakkoliv jinak vymáhat.

IV.

Dohoda o uplatňování nákladů v daňovém režimu

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na následujících podmínkách úhrady nákladů, spojených se stavebními úpravami. Stavební úpravy, které provedl nájemce v předmětném nebytovém prostoru na své náklady a bez souhlasu pronajímatele, a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů (dále jen ZDP), v platném znění, bude po dobu trvání nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat nájemce. Pronajímatel se v souladu s uvedeným ustanovením § 28 odst. 3. ZDP zavazuje nezvýšit po dobu trvání příslušné nájemní smlouvy cenu budov o hodnotu těchto úprav.

V.

Zvláštní ujednání

1. Provedením stavebních úprav nedošlo ke změně vlastnictví domu.
2. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájmu provádět na vlastní náklady veškeré běžné opravy a údržbu stavebních úprav předmětu nájmu realizovaných na základě této smlouvy o provedení stavebních úprav.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, odpovídající obvyklému opotřebení, nebude-li písemně dohodnuto jinak.
4. Při předání nebytového prostoru zpět pronajímateli, nejpozději však do 30 dnů po skončení nájmu se nájemce zavazuje předat m. č. Praha 10:
 - veškeré záruční listy ke stavebním úpravám realizovaným dle této smlouvy, u kterých ještě neuplynula záruční doba, nebo jejich ověřené kopie, protokoly o provedených platných revizích elektro, případně jiných právních předpisů předepsaných.

VI.

Další ujednání

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právního nástupce pronajímatele a na právního nástupce nájemce. Smluvní převod práv a povinností z nájemce na třetí osobu je možný jen s písemným souhlasem pronajímatele.
2. Stavební úpravy dle této smlouvy jsou vyvolané nájemcem, a proto tyto úpravy, zejména doba jejich provádění a ani jejich důsledky nemění povinnosti vyplývající pro nájemce z nájemní smlouvy, zejména pak povinnosti hrazení nájemného v plné výši po celou dobu provádění stavebních úprav.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena v třech stejnopisech s platností originálu. Po jejím podpisu obdrží nájemce jedno vyhotovení této smlouvy. Pronajímatel si ponechá dvě vyhotovení této smlouvy.
2. Pokud nejsou vztahy mezi stranami touto smlouvou výslovně upraveny, řídí se ustanoveními příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Na důkaz porozumění obsahu smlouvy, vedeni shodnou vůlí a prosti jakéhokoli omylu připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne

.....
Bc. Jakub Brzoň
Pronajímatel

.....
Tomáš Chabina
Nájemce

Příloha:

- Rozpočet a zakres