

Příloha č. 3 – Smlouva o provedení stavebních úprav

Smlouva o provedení stavebních úprav budovy č. 2024/OMP/1258

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 „Městská část Praha 10“) na straně jedné

a

Nemocnice Vršovice a.s.

se sídlem: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČ: 28971906

zastoupena MUDr. Václavem Jirků, předsedou představenstva

a Mgr. Barborou Vaculíkovou, MBA, členkou představenstva

(dále jen „Stavebník“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o provedení stavebních úprav budovy.

I.

Základní ustanovení

1. Hlavní město Praha je vlastníkem objektu DSZS U Vršovického nádraží, na adrese U Vršovického nádraží č.o. 5, Praha 10, tj. stavby č.p. 1547, občanské vybavení, která je součástí pozemku p. č. 1033/1, vše k.ú. Vršovice, obec Praha, zapsáno na LV č. 1035 vedeném pro k.ú. Vršovice, obec Praha, Katastrálním úřadem pro hl. město Praha, Katastrální pracoviště Praha, (dále jen „Budova“).

Městská část Praha 10 má na základě zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a na základě Statutu hlavního města Prahy Budovu svěřenu do správy a má tak právo nakládat s ní nakládat, stavebně ji měnit, a rozhodovat o užívání Budovy a právech s tím spojených.

2. Městská část Praha 10 a Stavebník spolu dne 31. 1. 2014 uzavřeli smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 2013/OMP/2875, kterou dne 24.11. 2014 nahradili Dohodou o změně smlouvy, a následně změnili dodatkem č. 1 ze dne 22. 12. 2016 (dále jen „Nájemní smlouva“), na základě které užívá Stavebník nebytové prostory v 1. podzemním podlaží, 1. nadzemním podlaží, 2. nadzemním podlaží, 3. nadzemním podlaží a 4. nadzemním podlaží Budovy, tj. nebytové prostory o celkové výměře 1 031,39 m² (dále jen „Prostory JPL“). V části Prostor JPL, resp. v části 4. nadzemního podlaží o výměře 58 m² (dále jen „Nebytový prostor“), jak je zakreslena v Půdorysu řešeného nebytového prostoru, který je Přílohou č. 1 této smlouvy, hodlá Stavebník realizovat stavební úpravy dle této smlouvy.

3. Městská část Praha 10 souhlasí s tím, aby Stavebník provedl na vlastní náklady a nebezpečí stavební úpravy Nebytového prostoru, jak jsou dále specifikovány touto smlouvou a jejími přílohami, a to za podmínek v této smlouvě stanovených. Tato smlouva je souhlasem vlastníka Budovy vyžadovaným příslušným stavebním úřadem v souvislosti s vydáním stavebního povolení. Tato smlouva, za předpokladu dodržení všech podmínek v ní uvedených, opravňuje Stavebníka k vyřízení žádosti o povolení stavebních úprav Nebytového prostoru u příslušnému stavebního úřadu a dále k vyřízení kolaudačního rozhodnutí stavebních úprav Nebytového prostoru.

II.

Podmínky pro provedení stavebních úprav

1. Stavebník se zavazuje provést na vlastní náklady a nebezpečí stavební úpravy Nebytového prostoru, které spočívají v následujících úpravách:
 - zrušení stávajícího oddělení jednotky intenzivní péče (dále jen „JIP“) a jeho přesunutí z 4. NP do prostor 3. NP;
 - rozšíření operačního oddělení ve 4. NP o operační sál č. 3 s funkčním využitím pro drobnou ortopedii – artroskopickou operativu, operace ruky a nohy, vše kromě endoprotetiky velkých kloubů.

V rámci stavebních úprav Nebytového prostoru budou provedeny tyto Stavební úpravy:

 - bourací práce,
 - vybudování nových dispozic ze sádkartonových konstrukcí,
 - úpravy rozvodů, nová vzduchotechnika, nové vedení rozvodů elektro, osvětlení a sděl. kabelů,
 - nová podlaha, úprava vedení tras topení a přesun radiátorů,
 - změna požárně bezpečnostního řešení,
 - osazení vestavěných zdravotnických technologií, úprava vedení medicínálních plynů.
2. Stavební úpravy Nebytového prostoru budou provedeny podle projektové dokumentace pro povolení stavby „Nový operační sál Nemocnice Vršovice – interiérová vestavba 4 NP“, vypracované v 07/2024 Ing. Arch. MgA, Rostislavem Žďánským (dále jen „*Projektová dokumentace*“), a s rozpočtovým nákladem dle Rozpočtu, který je přílohou č. 2 této smlouvy, s tím, že:

Celková maximálně přípustná cena činí:

29 416 000 Kč bez DPH

(slovy: dvacet devět milionů čtyřistašestnáct tisíc sta korun českých)

Kompletní Projektová dokumentace byla Městské části Praha 10 předána před uzavřením této smlouvy, což Městská část Praha 10 stvrzuje podpisem této smlouvy.

3. V předchozím odstavci uvedená Celková maximálně přípustná cena zahrnuje veškeré práce pro řádné dokončení stavebních úprav Nebytového prostoru.
4. Vnitřní vybavení související s lékařským provozem (např. sestavy lékařského nábytku) a mobiliář zdravotnického zařízení nejsou součástí předmětu této smlouvy.
5. Stavebník je povinen při realizaci stavebních úprav Nebytového prostoru zajistit, aby veškeré průchody požárními úseky byly utěsněny požárními ucpávkami. Na potrubí VZT budou při průchodu požárními úseky instalovány protipožární klapky. Při nových rozvodech elektrických kabelů silno i slaboproudých musí být dodrženy požadavky PBR (zvláště při vedení v únikových

cestách). Úprava otvorů a nově osazované dveře na hranici požárních úseků budou provedeny dle požadavků PBR.

6. Na veškerá technická zařízení, rozvody vody a kanalizace a plynu budou vystaveny revize. Před začátkem užívání Nebytových prostor po realizaci stavebních úprav dle této smlouvy budou splněny požadavky Hygienické stanice a hlavního města Prahy a Hasičského záchranného sboru Praha a doloženy souhlasnými stanovisky o užívání.
7. Provedením stavebních úprav dojde ke změně dispozice Nebytového prostoru a dojde ke změně účelu a využití Nebytového prostoru (vznikne operační sál, příprava ARO, sterilizace, dekontaminace, chirurgické mytí).
8. Stavebník je povinen veškeré věci nacházející se v Nebytovém prostoru, a jejich části, a dále samostatně použitelné části Nebytového prostoru, které jsou vlastnictvím hlavního Města Prahy a jsou svěřeny městské části Praha 10 do správy, a které Stavebník v průběhu realizace stavebních úprav z Nebytového prostoru odstraní, na své náklady a nebezpečí uskladnit, uschovat, a to do doby než městská část Praha 10 vysloví souhlas s jejich likvidací, nebo než si tyto věci převezme. Stavebník je povinen vyhotovit seznam takto uskladněných věcí (včetně uvedení inventárních čísel věcí) a tento seznam předat městské části Praha 10. Toto ustanovení se nevztahuje na stavební odpad vzniklý při provádění stavebních úprav Nebytového prostoru, který je stavebník povinen řádně odstranit.
9. Stavebník se zavazuje provést stavební úpravy Nebytového prostoru pouze v rozsahu dohodnutém v této smlouvě a v Projektové dokumentaci. V případě, že příslušný stavební úřad nařídí změny stavebních úprav Nebytového prostoru, nebo se stavebník v průběhu stavebního řízení a v průběhu výstavby rozhodne ke změnám oproti Projektové dokumentaci, je stavebník povinen znovu, před provedením těchto změn, písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečný souhlas k těmto změnám. Nový souhlas lze stavebníkovi udělit pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.
10. Stavebník je povinen při provádění stavebních úprav Nebytového prostoru dodržet výši Rozpočtu stavebních prací. Před případným překročením Celkové přípustné maximální ceny o více než 20% je stavebník povinen písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečné písemné schválení zvýšených rozpočtových nákladů. Pokud stavebník překročí Celkovou přípustnou maximální cenu stavebních úprav Nebytových prostor o více než 20% bez předchozího písemného schválení městské části Praha 10, je povinen zaplatit městské části Praha 10, na účet č. 9021-2000733369/0800, VS _____, KS 0308, smluvní pokutu ve výši 100 % částky, o kterou překročil 20 % navýšení Celkové přípustné maximální ceny. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne, kdy bude Stavebník vyzván k její úhradě. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo Městské části Praha 10 domáhat se náhrady škody.
11. Stavebník se zavazuje provést v návaznosti na stavební úpravy Nebytových prostor i veškeré další úpravy vyvolané touto stavbou, tj. napojení na stávající rozvody studené a teplé vody, kanalizace a elektroinstalaci.
12. Stavební úpravy budou provedeny způsobem, který nenaruší výkon práva užívání dalších bytových, nebytových či společných prostor v Budově. Stavebními a s nimi souvisejícími činnostmi nebude stavebník rušit klid a pořádek v Budově a jejím okolí nad míru obvyklou poměrům stavby.
13. Společné prostory v Budově, které budou stavebními úpravami dotčeny, bude stavebník udržovat v čistotě a pořádku. Min. 1 x týdně nad rámec běžného úklidu prováděného správní firmou je stavebník, po celou dobu stavebních úprav Nebytového prostoru, povinen zajistit mokrý úklid (vytření podlah podest, schodů, ořetí zábradlí apod.) těchto prostor. Pokud tak neučiní, zajistí úklid městská část Praha 10 na náklady stavebníka.

III.

Úhrada nákladů předmětných stavebních úprav

Městská část Praha 10 a Stavebník se dohodli na následujících podmínkách úhrady nákladů, spojených s výše uvedenými stavebními úpravami Nebytových prostor:

1. Stavební, popř. jiné, úpravy, které dle této smlouvy provede stavebník v Nebytovém prostoru na své náklady a se souhlasem městské části Praha 10, a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“), v platném znění, bude po dobu trvání Nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat Stavebník.
2. Městská část Praha 10 se v souladu s uvedeným ustanovením § 28 odst. 3. ZDP zavazuje nezvýšit po dobu trvání Nájemní smlouvy cenu Budovy o hodnotu těchto úprav.
3. Stavební úpravy uvedené v této smlouvě jsou vyvolány Stavebníkem za účelem realizace jeho podnikatelských záměrů při využití Nebytového prostoru této smlouvy a související Nájemní smlouvy, a to výhradně na jeho podnikatelské riziko. Strany se dohodly, že stavebními úpravami Nebytových prostor nedojde ve smyslu ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, ke zhodnocení Nebytového prostoru. V návaznosti na shora uvedené se Stavebník pro případ skončení nájmu dle Nájemní smlouvy vzdává veškerých budoucích práv a nároků na vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu, resp. Budovy, dle ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, a to stavebními úpravami provedenými na základě této smlouvy, a dále se Stavebník též vzdává nároků na vydání případného bezdůvodné obohacení a jiných obdobných nároků, které by nájemci mohly po skončení nájmu vzniknout v souvislosti se stavebními úpravami dle této smlouvy a tyto nároky nebude po Městské části Praha 10 uplatňovat a ani soudně či jakkoliv jinak vymáhat.

IV.

Odpovědnost za škodu

Stavebník se zavazuje, že uhradí Městské části Praha 10, popřípadě i třetím osobám, v plném rozsahu škodu, která by vznikla v souvislosti s prováděním stavebních úprav Nebytového prostoru, a to zejména škodu na Budově a v Budově včetně škody, kterou by v této souvislosti byla městská část Praha 10 povinna uhradit ostatním nájemcům v Budově či třetím osobám.

V.

Další ujednání

1. Provedením stavebních úprav Nebytového prostoru nedojde ke změně vlastnictví Budovy.
2. Stavební úpravy Nebytového prostoru budou prováděny odbornou firmou (resp. odbornými firmami), mající k provádění předmětných stavebních prací oprávnění dle příslušných právních předpisů.
3. Do 10 dnů po dokončení stavebních úprav Nebytového prostoru a předání kolaudačního rozhodnutí Městské části Praha 10 je Stavebník povinen písemně požádat Odbor majetkoprávní Úřadu městské části Praha 10 o předání stavebních úprav Nebytového prostoru Městské části Praha 10. O předání a převzetí stavebních úprav Nebytového prostoru Městskou částí Praha 10 bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
4. Nejpozději při předání Nebytového prostoru je Stavebník povinen předložit odboru majetkoprávnímu Úřadu městské části Praha 10: 3 pare výkresů skutečného provedení stavebních úprav, seznam firem, které prováděly stavební úpravy Nebytových prostor a originály faktur za provedené práce a daňové doklady na zakoupený a skutečně použitý stavební materiál, nebo jejich ověřené kopie, dále veškeré revizní zprávy, včetně protokolů o těsnosti, stanoviska

dotčených orgánů (hasičský záchranný sbor, hygienická stanice), atd). Výkresy skutečného provedení stavby je stavebník povinen předložit jen v případě, že dojde ke změnám v provedení stavebních úprav oproti Projektové dokumentaci.

5. Stavebník se zavazuje nejpozději do zahájení předání stavebních úprav Nebytových prostor zajistit na vlastní náklady odvoz a likvidaci veškeré stavební sutě a veškerého ostatního odpadu vzniklého v souvislosti se stavebními úpravami Nebytových prostor. Stavebník se zavazuje nepoužívat k odvozu a likvidaci stavební sutě a odpadu stávající nádoby na domovní odpad v Budově.
6. Nejpozději při předání stavebních úprav Nebytového prostoru Městské části Praha 10 je stavebník povinen požádat Odbor bytových a nebytových prostor Úřadu městské části Praha 10 o jednání ve věci úpravy Nájemní smlouvy vyvolané skutečně provedenými stavebními úpravami Nebytových prostor.
7. Stavebník se zavazuje po celou dobu trvání Nájemní smlouvy provádět na vlastní náklady veškeré běžné opravy a údržbu stavebních úprav Nebytového prostoru.
8. Po skončení nájmu je Stavebník povinen odevzdat spolu s předmětem nájmu Nebytový prostor městské části Praha 10 ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení, nebude-li písemně dohodnuto jinak.
9. Stavebník se zavazuje u stávajících rozvodů a zařízení v Budově (vzduchotechniky, zdravotně technických instalací, elektroinstalací – silnoproud, slaboproud), všech protipožárních zařízení, rozvodů a zařízení pro medicínalní plyny a rampy, které budou stavebními úpravami Nebytových prostor právně či technicky ovlivněny, splnit na žádost Městské části Praha 10, jednající za zhotovitele uvedených částí Budovy na svůj náklad veškeré povinnosti plynoucí ze záruk (záručních závazků) za jejich zhotovení. To platí v případě, že původní zhotovitel odmítne s ohledem na stavební úpravy Nebytových prostor provedené dle této smlouvy (zejména pak s ohledem na stavební zásahy stavebníka do díla realizovaného zhotovitelem) plnění záručních povinností (zejména pak provádění záručních oprav).
10. Při předání Nebytového prostoru zpět městské části Praha 10, nejpozději však do 30 dnů po skončení Nájemní smlouvy, se stavebník zavazuje předat Městské části Praha 10 veškeré záruční listy ke stavebním úpravám Nebytových prostor, u kterých ještě neuplynula záruční doba, nebo jejich ověřené kopie, protokoly o provedených platných revizích elektro, případně jiné právními předpisy předepsané dokumenty nutné k řádnému užívání Nebytových prostor.
11. Stavebník se zavazuje podat příslušnému stavebnímu úřadu žádost o povolení stavebních úprav Nebytového prostoru nejpozději do 31.12.2024.
12. Stavebník se zavazuje stavební úpravy Nebytového prostoru provést a po jejich dokončení zajistit vydání kolaudačního rozhodnutí a toto kolaudační rozhodnutí předat Odboru majetkoprávnímu Úřadu městské části Praha 10, to vše nejpozději do 2 let ode dne podpisu této smlouvy.
13. Nesplní-li stavebník závazky uvedené v odst. 11) a 12) tohoto článku řádně a včas, je Městská část Praha 10 oprávněna odstoupit od této smlouvy. Současně je oprávněna domáhat se náhrady škody, která jí porušením závazků stavebníka vznikne.
14. V případě neschváleného překročení Celkové maximální přípustné ceny o více než 20% je Městská část Praha 10 oprávněna od této smlouvy odstoupit. Současně je městská část Praha 10 oprávněna domáhat se náhrady škody, která jí porušením závazku Stavebníka vznikne.

15. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právního nástupce Městské části Praha 10 a na právního nástupce Stavebníka. Smluvní převod práv a povinností ze stavebníka na třetí osobu je možný jen s předchozím písemným souhlasem Městské části Praha 10.
16. Stavební úpravy Nebytových prostor dle této smlouvy jsou vyvolány Stavebníkem, a proto tyto úpravy, zejména doba jejich provádění a ani jejich důsledky nemění povinnosti vyplývající pro Stavebníka, jakožto nájemce z Nájemní smlouvy, zejména pak povinnosti hrazení nájemného v plné výši po celou dobu provádění stavebních úprav.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena v třech stejnopisech s platností originálu. Po jejím podpisu obdrží stavebník jedno vyhotovení této smlouvy, Městská část Praha 10 si ponechá dvě její vyhotovení.
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 a účinnosti nejdříve dnem, kdy byla uveřejněna v registru smluv, přičemž uveřejnění zajistí Městská část Praha 10. Na důkaz porozumění obsahu smlouvy, vedení shodnou vůlí a prosti jakéhokoli omylu připojují smluvní strany své podpisy.

Přílohy: 1. Půdorys řešeného nebytového prostoru
 2. Rozpočet

V Praze dne

Za městskou část Praha 10:

Za stavebníka:

Jakub Brzoň

Digitálně podepsal Jakub
Brzoň
Datum: 2024.12.03
09:06:15 +01'00'

Bc. Jakub Brzoň

vedoucí odboru majetkoprávního

Václav Jirků

Digitálně podepsal(a)
Václav Jirků
Datum: 02.12.2024
11:13:24

MUDr. Václav Jirků

předseda představenstva

Barbora Vaculíková

Digitálně podepsal(a)
Barbora Vaculíková
Datum: 29.11.2024
09:01:50

Mgr. Barbora Vaculíková, MBA

členka představenstva