

Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

dle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném a účinném znění

Obec Střítež

se sídlem Střítež 118, PSČ 739 59

IČ: 00576913

zastoupena Michaelou Porvisovou, starostkou

dále také Budoucí pronajímatel

a

.....

dále také Budoucí nájemce

Preambule

Smluvní strany prohlašují, že mají zájem na uzavření budoucí smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání specifikovaného níže, nacházejícím se ve vlastnictví Budoucího pronajímatele, Obce Střítež, Vzhledem ke skutečnosti, že doposud nedošlo k vydání kolaudačního rozhodnutí, uzavírají smluvní strany níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

dle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném a účinném znění

I.

Předmět smlouvy

Obec Střítež prohlašuje, že má ve vlastnictví rozestavěnou, dosud nezkolaudovanou stavbu nebytového prostoru budoucí kavárny, která bude vybavena nábytkem a gastro zařízením. Tento nebytový prostor se nachází na obecních pozemcích p. č. 565/15, 561 o zastavěné ploše 135,09m² a užitné ploše 107,84m². Kavárna bude součástí novostavby tří bytových domů pro seniory, jejichž stavba není ještě dokončena. Plánované dokončení celé stavby je březen 2023. Přesné vymezení předmětu nájmu bude uvedeno ve smlouvě o nájmu nebytových prostor.

Předmětem této smlouvy je budoucí dohoda mezi Budoucím pronajímatelem a Budoucím nájemcem o nájmu nebytového prostoru pro využití jako kavárna.

II.

Projev vůle

Smluvní strany prohlašují, že nejpozději do jednoho měsíce od výzvy budoucího pronajímatele uzavřou řádnou smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání v následujícím znění:

III.

Vzor budoucí nájemní smlouvy

Začátek vzoru budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce, roku

Pronajímatel:

Obec Střítež

se sídlem Střítež 118, PSČ 739 59

IČ: 00576913

zastoupena Michaelou Porvisovou, starostkou

Bankovní spojení:

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Nájemce:

IČO:

Místem podnikání

(dále jen „Nájemce“)

(ve smlouvě společně dále jen jako smluvní strany)

tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**I.****Předmět smlouvy**

1. Touto nájemní smlouvou o nájmu prostoru sloužícího podnikání se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci níže specifikovaný prostor sloužící k podnikání (předmět nájmu) k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje pronajímateli platit nájemné.
2. Nájemce se zavazuje za užívání pronajatých prostor platit Pronajímateli dále v této smlouvě sjednané nájemné a další platby. Stejně tak se zavazuje předmět nájmu užívat za stanovených podmínek a v souladu s touto smlouvou.
3. Nájemce prohlašuje, že má zájem, jako osoba podnikající uzavřít tuto smlouvu, je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu a převzít na sebe práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, přičemž je připraven své povinnosti řádně plnit.
4. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemků p. č. 565/15, 561 orná půda, a budovy o zastavěné ploše 135,09m² a užitné ploše 107,84m², nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm v Třinci, pro katastrální území Střítež a obec Střítež. Součástí pozemků je stavba č.p..... dále též budova.
5. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn od 2022 do 2022 na elektronické úřední desce pronajímatele tak, jak ukládá ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění.

II.**Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu podle této smlouvy je část budovy č. p. ve Stříteži, kterou tvoří následující soubory místností:

Tabulka místností 1.NP - Kavárna						
Č. m.	Název místnosti	Plocha (m ²)	Světlá výška	Povrch stěn	Náslapná vrstva podlahy	Podhled
1.01	Kavárna	69,93	3 100	Štuk + malba	Keramická dlažba D1	SDK 1
1.02	Chodba	4,97	2 600	Štuk + malba	Keramická dlažba D1	SDK 1
1.03	WC pro invalidy	3,92	2 600	Štuk + malba, Keramický obklad O1	Keramická dlažba D1	SDK 2
1.04	Umývárna ženy	2,09	2 600	Štuk + malba, Keramický obklad O1	Keramická dlažba D1	SDK 2
1.05	WC ženy	1,62	2 600	Štuk + malba, Keramický obklad O1	Keramická dlažba D1	SDK 2
1.06	Umývárna muži	3,47	2 600	Štuk + malba, Keramický obklad O1	Keramická dlažba D1	SDK 2
1.07	WC muži	1,30	2 600	Štuk + malba, Keramický obklad O1	Keramická dlažba D1	SDK 2
1.08	Zázemí kavárny	13,52	3 100	Štuk + malba	Keramická dlažba D1	Panel
1.09	Úklidová místnost	1,62	2 600	Štuk + malba, Keramický obklad O1	Keramická dlažba D1	SDK 2
1.10	WC personál	1,62	2 600	Štuk + malba, Keramický obklad O1	Keramická dlažba D1	SDK 2
1.11	Šatna	3,78	2 600	Štuk + malba, Keramický obklad O1	Keramická dlažba D1	SDK 1
		107,84 m²				

(dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostor“)

2. Předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu a v něm či na něm nalézajících se věcí je mu dobře znám, provedl jejich řádnou prohlídku, a že má za podmínek stanovených touto smlouvou zájem uzavřít tuto smlouvu.

3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu odpovídá standardům, hygienickým, bezpečnostním a požárním normám a je způsobilý pro užívání jako kavárna.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel a Nájemce prohlašují, že tato smlouva je uzavírána za účelem provozování kavárny v předmětu nájmu (dále jen „účel nájmu“), když podmínky uvedené v této smlouvě jsou stanoveny a úzce souvisí právě s touto činností nájemce v daných prostorách. Nájemce bere na vědomí, že nebude-li naplňován účel nájmu pozbývá další trvání této smlouvy pro pronajímatele významu.

2. Nájemce bude pronajaté prostory užívat pouze za účelem podnikání, a to ve smyslu provozování kavárny. K jinému účelu není nájemce oprávněn předmět nájmu užívat, leda by s tím Pronajímatel předem písemně souhlasil. V případě, že tak Nájemce učiní bez písemného souhlasu Pronajímatele, považuje se takové jednání za hrubé porušení povinností Nájemce s možností pronajímatele nájem vypovědět, a to i bez výpovědi doby.

3. Nájemce prohlašuje, že kavárnu bude provozovat po celou dobu trvání této smlouvy a za podmínky v ní stanovených řádně v souladu se všemi právními předpisy České republiky a k tomuto se také zavazuje. Nájemce dále prohlašuje, že je oprávněn provozovat kavárnu na základě svého živnostenského oprávnění. Oprávnění k provozování této činnosti a živnostenské oprávnění nájemce tvoří přílohu této smlouvy nebo se jí stane v okamžiku jeho vydání. Nájemce je povinen osvědčit Pronajímateli výše uvedené.

IV.

Doba nájmu

1. Touto nájemní smlouvou se nájem uzavírá na dobu neurčitou, a to od 2023.

2. Nájem končí:

- Písemnou dohodou smluvních stran
- Písemnou výpovědí dle příslušných ustanovení občanského zákoníku nebo výpovědí:

- **Pronajímatele:**

a) V případě, že Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,

b) V případě, že Nájemce bude o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby,

- c) V případě, že Nájemce hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo nenaplní účel nájmu nebo účel nájmu není naplňován řádně,
- d) V případě, že Nájemce své povinnosti vyplývající ze smlouvy nebo z právních předpisů porušuje takovým způsobem, že na dalším trvání smlouvy Pronajímatel nemá zájem,
- e) V případě, že Nájemce prokazatelně jiným hrubým jednáním porušuje dobré mravy a zásady dobrého chování,
- f) V případě, že Nájemce přes písemné upozornění Pronajímatele, ve kterém Pronajímatel poskytne Nájemci přiměřenou lhůtu (minimálně 10 dní) ke sjednání nápravy, neprovádí řádně a včas údržbu, ke které je povinen,
- g) V případě, že Nájemce nezíská nebo ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- h) V případě, že je na Nájemce prohlášen úpadek dle insolvenčního zákona.
- **Nájemce:**
 - a) V případě, že ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - b) V případě, že předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k naplňování účelu nájmu a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) V případě, že Pronajímatel hrubě poruší své povinnosti z této smlouvy.

Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Dle výslovné dohody smluvních stran činí výpovědní doba 1 kalendářní měsíc.

3. Ke skončení nájemního vztahu se Nájemce zavazuje pronajatý prostor vyklidit a vyklizený protokolárně Pronajímateli předat. Předmět nájmu se Nájemce zavazuje Pronajímateli odevzdat ve stavu obvyklého opotřebení. Současně Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel na něm může požadovat náhradu škody způsobenou na předmětu nájmu.

4. Při převzetí předmětu nájmu a při skončení nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, kde bude popsán stav předmětu nájmu, jeho případná poškození a stavy měřičů příslušných médií.

5. Smluvní strany vylučují užití ustanovení § 2311, 3212, 2314, 2315 občanského zákoníku.

V.

Nájemné a zálohy na služby, splatnost

1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli měsíční nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši Kč bez DPH.

2. Nájemce se zavazuje Pronajímateli hradit výše uvedený nájem vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele č.

Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání částky nájmu na účet Pronajímatele.

3. Dodávky elektrické energie zajišťuje pronajímatel. Nájemce je povinen hradit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na náklady za odběr elektrické energie ve výši,- Kč (slovy: tisíce korun českých) za měsíc. Stanovené zálohy jsou splatné spolu s nájemným. Vyúčtování bude provedeno 1x ročně dle skutečné spotřeby zjištěné na základě stavu elektroměru.

4. Dodávky vody a odvádění odpadních vod zajišťuje pronajímatel. Nájemce je povinen hradit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na náklady za dodávky vody a odvádění odpadních vod ve výši,- Kč (slovy: tisíce korun českých) za měsíc. Stanovené zálohy jsou splatné spolu s nájemným. Vyúčtování bude provedeno 1x ročně dle skutečné spotřeby zjištěné na základě stavu vodoměru.

5. *Dodávky tepla zajišťuje pronajímatel. Nájemce je povinen hradit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na náklady za dodávku tepla ve výši.....,- Kč (slovy: korun českých) za měsíc. Stanovené zálohy jsou splatné spolu s nájemným. Vyúčtování bude provedeno 1x ročně dle skutečné spotřeby zjištěné na základě odečtu měřidel, umístěných na každém topném tělese.*
6. *Zálohy podle odst. 3., 4. a 5. je Nájemce povinen hradit Pronajímateli dle podmínek odst. 2 tohoto článku smlouvy.*
7. *Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci vyúčtování za služby zajišťované Pronajímatelem ve lhůtě 4 (čtyř) měsíců od konce příslušného kalendářního roku.*
8. *Pronajímatel je oprávněn každoročně výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně, nejpozději do 30. dubna příslušného roku. Nájemné se takto zvýší od prvního dne následujícího měsíce po učinění oznámení ze strany Pronajímatele.*
9. *V případě, že je Nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh, je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení, jehož výše se stanoví podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn. Takové prodlení se rovněž považuje za hrubé porušení povinností Nájemce.*
10. *Nájemce se zavazuje svým jménem a na svůj náklad uzavřít smlouvu o zabezpečení likvidace komunálního odpadu.*

VI.

Předmět nájmu, práva a povinnosti smluvních stran

1. *Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci předmět nájmu vymezený v článku I. do nájmu.*
2. *Nájemce tuto nemovitost do nájmu přejímá a zavazuje se platit sjednané nájemné, a to za podmíněk uvedených v čl. V. smlouvy.*
3. *Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu. Pronajímatel zajistí Nájemci nerušené užívání předmětu nájmu bez zásahu třetích osob uplatňujících jiné právo k předmětu nájmu nebo požadujících vyklizení předmětu nájmu.*
4. *Smluvní strany se dohodly, že Nájemce převezme předmět nájmu po obdržení kolaudačního rozhodnutí. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu.*
5. *Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, opravy nebo jiné změny předmětu nájmu pouze s písemným souhlasem Pronajímatele, a to na své náklady, vždy za podmínek, že touto činností nedojde ke snížení hodnoty předmětu nájmu, a že tato činnost bude v souladu s právními předpisy, akty orgánů veřejné moci, normami platnými pro daný druh činnosti a v souladu s případnou projektovou nebo jinou dokumentací (dokumentaci Nájemce zajistí v případě, že ji budou vyžadovat právní předpisy, orgány veřejné moci nebo výslovně Pronajímatel). Stavební úpravy, opravy nebo jiné změny předmětu nájmu nebo budovy, veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, kanalizačního, topenářského a dalšího vedení vyžadují vždy předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat rozsah a kvalitu provedení těchto činností. Nebudou-li tyto činnosti provedeny v souladu s právními předpisy, akty orgánů veřejné moci, normami platnými pro daný druh činností anebo s dokumentací, je Pronajímatel na toto Nájemce písemně upozornit. Nájemce má povinnost tyto vady své činnosti neprodleně odstranit, nejpozději však do 5 pracovních dnů. V případě, že Nájemce v této lhůtě nesjedná nápravu, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu případné škody a nevylučuje nárok pronajímatele na náhradu škody. V případě, že Nájemce tyto vady neodstraní ani do 1 měsíce od obdržení písemného upozornění, může Pronajímatel v takovém případě odstranit tyto vady na náklady Nájemce sám a takové porušení povinností se považuje za hrubé porušení této smlouvy.*

Nájemce bere na vědomí, že na udělení souhlasu Pronajímatele k provedení změn na předmětu nájmu není právní nárok a Pronajímatel může svůj souhlas odepřít i bez udání důvodu.

Vyrovnaní, resp. náhradu nákladů Nájemce s výše uvedeným spojených může Nájemce požadovat po Pronajímateli jen v případě, že se k tomu Pronajímatel písemně zavázal. V případě, že Nájemce provede změny na předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, je to považováno za hrubé porušení smlouvy a Nájemce nemá nárok na vyrovnaní nákladů s tím spojených ani při zhodnocení předmětu nájmu.

7. Pokud se Nájemce nedohodne s Pronajímatelem jinak, je při ukončení nájmu povinen uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebením, tedy především z něj odstranit veškeré své věci a změny, které na předmětu nájmu způsobil. V případě že Nájemce tuto svou povinnost nesplní zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z výše ročního nájmu. Zároveň si je Nájemce vědom, že se v takovém případě jedná o užívání předmětu nájmu bez právního důvodu, za něž pronajímateli náleží náhrada rovnající se poměrné výši touto smlouvu sjednaného nájmu v závislosti na délce takového bezprávního užívání Nájemcem. Bezdůvodné obohacení je Pronajímatel oprávněn požadovat vedle smluvní pokuty. Nájemce rovněž dává Pronajímateli svolení, aby ve výše uvedeném případě věci Nájemce z předmětu nájmu vyklidil a převezl na místo sídla Nájemce nebo jinde uskladnil, a to na účet Nájemce a v zastoupení Nájemce.

8. Nájemce nese riziko podstatné změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.

9. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a přebírá za případné vzniklé škody odpovědnost. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést Pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

10. Nájemce je povinen provádět sám a na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Za běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu se pro účely této smlouvy považují takové činnosti, u kterých náklady v jednotlivém případě nepřesáhnou částku ve výši 10.000,- Kč, zejména: opravy vrchních částí podlah; výměny prahů a lišt; opravy, servis a revize elektrických zařízení; opravy vypínačů, zásuvek, jističů, dveřních a okenních klik, zámků a kování nebo jiných jejich součástí; výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu a uzavíracích armatur na rozvodech vody; opravy WC; výměny sifonů aj. Ostatní údržbu a jiné nezbytné opravy předmětu nájmu, u kterých náklady v jednotlivém případě přesáhnou částku uvedenou v předchozí větě, provádí Pronajímatel na své náklady sám.

11. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu provádět pravidelné povinné revize elektrických zařízení a spotřebičů užívaných v pronajatém prostoru. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli potvrzení o provedení revizí do jednoho týdne od jejich provedení. Jestliže Nájemce nezajistí provedení revizí řádně a včas, je Pronajímatel oprávněn zajistit provedení revizí na náklady Nájemce, přičemž Nájemce se zavazuje k provedení revizí zajistit plnou součinnost. Opakované porušení povinností stanovených v tomto odstavci se považuje za hrubé porušení smlouvy.

12. Za škody, které budou způsobeny užíváním předmětu nájmu po dobu trvání smlouvy třetím osobám, odpovídá Nájemce.

13. Stejně tak Nájemce nese odpovědnost za škody způsobené v interiéru, které budou způsobeny na předmětu nájmu po dobu jejího trvání jednáním třetích osob.

14. Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy, také obecně závazné vyhlášky vydané Pronajímatelem a zajistit, aby stanovené povinnosti dodržovaly i osoby využívající nebo požívající služby poskytované nebo provozované Nájemcem.

15. Nájemce má právo vůči pronajímateli uplatnit přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou předmět nájmu není způsobilý sloužit k účelu, pro nějž byla tato smlouva uzavřena.

16. Smluvní strany se zavazují poskytnout si v řešení záležitostí spojených s touto smlouvou nezbytnou součinnost.

VII.

Ujednání o škodách a pojištění

1. Způsobí-li Nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu nebo v penězích, a to dle volby Pronajímatele. Pokud by měla být škoda nahrazena v penězích, bude výše škody stanovené soudním znalcem. Za škodu způsobenou Nájemcem se považuje též škoda, způsobená v interiéru třetími osobami. Nájemce je kromě samotné škody povinen nahradit také náklady Pronajímatele vynaložené na uplatnění nároku na náhradu škody.
2. Nájemce je povinen uzavřít a po dobu trvání nájemní smlouvy mít uzavřenu pojistnou smlouvu, která bude krytí případné škody způsobené na předmětu nájmu, a to až do výše.....,- Kč.

VIII.

Doložka dle ust. § 41 zákona o obcích

1. O uzavření této nájemní smlouvy rozhodlo

IX.

Ustanovení závěrečná

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy, souvisejícími, vše v platném a účinném znění
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu této smlouvy.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků. Tato povinnost se netýká práva pronajímatele na zvýšení nájemného vlivem inflace dle čl. V. odst. 8 této smlouvy.
4. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.
5. 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, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V dne

V dne

Obec Střítež

zast. Michaelou Porvisovou, starostkou

.....

Pronajímatel

Nájemce

Konec vzoru smlouvy o nájmu nebytových prostor

III.

Ustanovení závěrečná

1. Tato budoucí smlouva nabývá účinností dnem podpisu této smlouvy.
3. Změny a doplňky této budoucí smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
4. Smlouva budoucí byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.

V dne

V dne

Budoucí Pronajímatel

Budoucí Nájemce