

Smlouva o smlouvě budoucí o nájmu prostor

Smluvní strany

1) **Havířovská teplárenská společnost, a.s.**

se sídlem: Konzumní 298/6a, Šumbark, 736 01 Havířov
zapsána v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1113 vedenou u Krajského soudu v Ostravě
IČO: 619 74 706
DIČ: CZ61974706
bankovní spojení: [REDAKCE]

zastoupená [REDAKCE]

(dále též „budoucí pronajímatel“ nebo obecně „smluvní strana“)

a

2) **Byt a Dům služby s.r.o.**

se sídlem: Okrajová 1389/31, 736 011, Havířov - Podlesí
zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 77423 vedenou u Krajského soudu v Ostravě
IČO: 078 36 805
DIČ: CZ07836805, je plátce DPH

zastoupená: [REDAKCE]

(dále též „budoucí nájemce“ nebo obecně „smluvní strana“)

sjednávají jako smluvní strany dle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, níže uvedenou smlouvu o smlouvě budoucí o nájmu prostor v tomto znění:

článek A)

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly o uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu prostor (dále též „smlouva o smlouvě budoucí“) s níže uvedenými podstatnými náležitostmi.
2. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 2639, pro okres Karviná, obec Havířov, k. ú. Bludovice, a to pozemku parc. č. 522/1, jehož součástí je stavba technického vybavení č. p. 1630, Podlesí. Předmětná stavba technického vybavení č. p. 1630, Podlesí, se nachází na adrese: ulice Jaroslava Vrchlického 1630/1b v Havířově – Podlesí, PSČ 736 01 (dále též „Budova PS 71“). Budova PS 71 je taktéž ve výlučném vlastnictví pronajímatele.
3. V Budově PS 71 se mimo jiné nachází prostory v přízemí Budovy PS 71 o celkové výměře [REDAKCE] m² (dále též „Nebytový prostor“ nebo „Nebytové prostory“). Nebytové prostory jsou vyznačeny na půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy.
4. Budoucí pronajímatel souhlasí s tím, aby budoucí nájemce provedl v Budově PS 71 a Nebytových prostorech na vlastní náklady a k vlastní tíži stavební úpravy, jejichž přehled je obsažen v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „Stavební úpravy“). Celkové náklady budoucího nájemce na provedení Stavebních úprav budou činit cca **320.000 Kč bez DPH**. Smluvní strany se dohodly, že náklady ve výši [REDAKCE] bude hradit budoucí nájemce a část nákladů na provedení Stavebních úprav ve výši [REDAKCE] budou budoucím pronajímatelem budoucímu nájemci uhrazeny kompenzací výše nájmu po stanovenou dobu. Toto ujednání bude uvedeno ve Smlouvě o nájmu prostor.
5. Budoucí pronajímatel je povinen provést Stavební úpravy včetně opatření veškerých potřebných dokladů a povolení a včetně zajištění změny účelu užívání Nebytových prostor

v souladu se Stavebními úpravami, a to nejpozději do 4 měsíců ode dne uzavření této smlouvy.

6. Budoucí nájemce je povinen uhradit veškeré náklady na energie a služby (dodávka a odběr studené vody, elektrické energie apod.) spojené s prováděním Stavebních úprav. Dodávka o odběr studené vody bude fakturována podle skutečné spotřeby (odečet podružného měřiče). Na dodávky bude sepsána samostatná smlouva.
7. Budoucí nájemce není oprávněn provést změnu způsobu vytápění Nebytových prostor a Budovy PS 71. Povoleným způsobem vytápění Nebytových prostor a Budovy PS 71 je pouze stávající způsob vytápění napojením na CZT.
8. Smluvní strany konstatují, že výše a způsob úhrady nákladů na provedení Stavebních úprav budoucím pronajímatelem budoucímu nájemci bude sjednán v budoucí smlouvě o nájmu prostor, jejíž text tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy k uzavření budoucí smlouvy o nájmu prostor nedojde, není budoucí pronajímatel povinen uhradit budoucímu nájemci náklady na provedení Stavebních úprav (včetně nákladů souvisejících s kolaudacemi) nebo protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota Budovy PS 71 nebo Nebytového prostoru; budoucí nájemce výslovně prohlašuje, že se nároků na úhradu takových nákladů a protihodnoty vzdává.

článek B)

Předmět této smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu prostor

1. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že na písemnou výzvu budoucího nájemce, a to nejpozději do 15-ti dnů ode dne doručení této výzvy, uzavře s budoucím nájemcem smlouvu o nájmu prostor. Podstatné části textu smlouvy o nájmu prostor jsou uvedeny v příloze č. 3 této smlouvy o smlouvě budoucí. Nebytové prostory, které budou předmětem nájmu, jsou vyznačeny na půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy o smlouvě budoucí. Do textu smlouvy o nájmu prostor budou doplněny zejména:
 - počátek nájmu a účinnosti smlouvy (článek III. odst. 1), článek IX. odst. 9) budoucí smlouvy);
 - výše nákladů na provedení Stavebních úprav, které budou budoucím pronajímatelem hrazeny zápočtem proti nájemnému (článek VI. odst. 9) budoucí smlouvy).
2. Smluvní strany se dohodly a činí nesporným, že budoucí nájemce je oprávněn předmětnou výzvu na uzavření konkrétní smlouvy o nájmu prostor (viz předchozí odstavec) učinit pouze tehdy, pokud budou provedeny Stavební úpravy a splněny povinnosti budoucího nájemce dle článku A) odst. 5. této smlouvy o smlouvě budoucí a pokud společně s předmětnou výzvou doručí budoucímu pronajímateli veškeré potřebné schválené dokumenty, pravomocná rozhodnutí, stanoviska, vyjádření, povolení apod. a dále dodrží všechny požadavky na provedení Stavebních úprav, popřípadě požadavky, které by v průběhu úprav Budovy PS 71 a Nebytového prostoru ze strany budoucího pronajímatele nebo orgánů veřejné správy vzešly a byly požadovány.
3. Smluvní strany se dohodly na rozvazovací podmínce účinnosti této smlouvy o smlouvě budoucí podle ust. § 548 odst. 2. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, spočívající v tom, že pokud budoucí nájemce neučiní nejpozději do 4 měsíců ode dne uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí výzvu dle odst. 1. tohoto článku smlouvy o smlouvě budoucí uvedeným způsobem, řádně a včas, včetně dodání veškerých požadovaných schválených dokumentů, tak, aby předmětný Nebytový prostor mohl být užíván řádně a v souladu se Stavebními úpravami a obecně závaznými právními předpisy, pak účinnost této smlouvy o smlouvě budoucí bez dalšího zaniká a budoucí nájemce je povinen na vlastní náklady a ke své tíži uvést předmětný Nebytový prostor a Budovu PS 71 do původního stavu, v jakém jej od budoucího pronajímatele převzal, pokud se smluvní strany této smlouvy o smlouvě budoucí písemně nedohodnou jinak.

článek C) Ostatní ujednání

1. Ostatní vztahy, které nejsou touto smlouvou o smlouvě budoucí upraveny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Pokud jakékoliv ustanovení této smlouvy o smlouvě budoucí je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy o smlouvě budoucí. Ostatní ustanovení v takovém případě zůstávají v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů, přičemž smluvní strany budou usilovat o nahrazení neplatného či nevymahatelného závazku novým platným závazkem, jehož předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původního závazku.
2. Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu vzájemně informovat o jakýchkoli okolnostech významných pro plnění této smlouvy o smlouvě budoucí, především o veškerých změnách, o změnách osob pověřených určitými činnostmi, změnách adres apod.
3. Budoucí nájemce podpisem této smlouvy dává budoucímu pronajímateli souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro naplnění předmětu/účelu této smlouvy a současně potvrzuje správnost uvedených osobních údajů. Budoucí nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl seznámen a souhlasí se Zásadami zpracování osobních údajů ve společnosti Havířovská teplárenská společnost, a.s. ze dne 25. května 2018, které jsou umístěny na webových stránkách pronajímatele v rubrice „Ochrana osobních údajů – GDPR“.
4. Budoucí nájemce bere na vědomí, že pokud tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv, je budoucí pronajímatel povinen text této smlouvy uveřejnit, a to dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v platném znění (dále též „ZRS“). Budoucí nájemce je proto budoucímu pronajímateli povinen písemně sdělit, a to ke dni podpisu této smlouvy, které údaje obsažené v této smlouvě považuje v kontextu ZRS za obchodní tajemství. V případě, že tak budoucí nájemce neučiní, nenese budoucí pronajímatel odpovědnost za případnou újmu, která může vzniknout a platí, že tato smlouva neobsahuje žádné informace mající charakter obchodního tajemství ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku.
5. Tato smlouva o smlouvě budoucí může být měněna nebo doplňována jen písemnou formou, číslovanými dodatky smlouvy o smlouvě budoucí s tím, že podmínky platnosti změny nebo doplnění smlouvy o smlouvě budoucí je podpis dodatku smlouvy o smlouvě budoucí oprávněnými osobami smluvních stran, a to na téže listině. Podpis nemůže být nahrazen mechanickými prostředky. Případné dodatky smlouvy o smlouvě budoucí se vyhotovují ve dvou stejnopisech s platností originálu a budou tvořit nedílnou součást této smlouvy o smlouvě budoucí.
6. Budoucí nájemce, pod sankcí absolutní neplatnosti takového jednání, nesmí bez předchozího písemného souhlasu budoucího pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy o smlouvě budoucí nebo celou smlouvu o smlouvě budoucí třetí osobě. V případě nedodržení této povinnosti ze strany budoucího nájemce si budoucí pronajímatel vyhrazuje právo jednostranně odstoupit od této smlouvy o smlouvě budoucí.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu o smlouvě budoucí před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy o smlouvě budoucí stvrzují svým vlastnoručním podpisem.
8. Tato smlouva o smlouvě budoucí je vypracována ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopise.

9. Tato smlouva je platná ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem 1. 9. 2020 nebo dnem zveřejnění v registru smluv, podléhá-li tomuto zveřejnění, a to dle toho, který okamžik nastane později. Nabude-li tato smlouva účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, pak se smluvní strany dohodly, že ujednání obsažená v této smlouvě se použijí i na právní poměry ze smlouvy, vzniklé mezi smluvními stranami od 1. 9. 2020 do okamžiku nabytí účinnosti této smlouvy.

Příloha č. 1: Půdorysný plánek Nebytových prostor

Příloha č. 2: Přehled stavebních úprav

Příloha č. 3: Smlouva o nájmu prostor – bez příloh

V Havířově, dne:

za Havířovská teplotárenská společnost, a.s.:

za Byt a Dům služby s.r.o.:

.....
[Redacted signature area]