

O s v ě d ě n í

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích zveřejněno od 04. 03. 2021 do 29. 03. 2021

chváleno usnesením Rady města Karviné č. 2238 ze dne 31. 03. 2021

Vyhotovil: Magistrát města Karviné, Odbor majetkový, xxxxx

Datum: 30. 03.2021 Podpis:

Smlouva o smlouvě budoucí o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. SML/0677/2021

I.

Smluvní strany

1.1. statutární město Karviná

Adresa : Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát
Zastoupeno: Ing. Janem Wolfem, primátorem města Karviné
k podpisu smlouvy oprávněna na základě
pověření ze dne 04.01.2021: xxxxxxxx, vedoucí
Odboru majetkového
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Karviná
Číslo účtu: 19-1721542349/0800
IČ : 00297534
DIČ: CZ00297534

(dále jen "budoucí pronajímatel")

1.2. SEMARE FAM s.r.o.

zastoupena: jednatelkou Marcelou Mikulkovou,
se sídlem: Svatopluka Čecha 733/5, 733 01, Karviná-Fryštát
IČ: 05325986
DIČ: CZ05325986

(dále jen "budoucí nájemce")

(subjekty sub. 1.1. a sub. 1.2. dále též označovány společně jako "strany této smlouvy" nebo "smluvní strany ")

prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním jednáním a uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“), která má tento obsah:

II.

Předmět smlouvy

2.1. Budoucí pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 33, Svatováclavská, Karviná-Fryštát, která je součástí pozemku p. č. 201 v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, zapsáno na listu vlastnictví číslo 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná. Na základě uvedeného je budoucí pronajímatel oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat, tj. rovněž ji pronajímat.

2.2. Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít po vyzvání ze strany budoucího pronajímatele Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva o nájmu“), která je přílohou č. 1 této smlouvy, a jejímž předmětem bude pronájem nebytového prostoru o výměře cca 133 m² v 1. nadzemním podlaží nemovitosti uvedené v odst. 2.1 této smlouvy, a to ve lhůtě 15 dnů poté, co bude budoucímu nájemci doručena písemná výzva budoucího pronajímatele k jejímu uzavření.

Budoucí pronajímatel se zavazuje písemnou výzvu k uzavření Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání, která je přílohou č. 1 této smlouvy zaslat budoucímu nájemci 2 měsíce před předpokládaným termínem dokončením rekonstrukce budovy specifikované v odst. 2.1 této smlouvy., který je stanoven na leden 2022.

2.3 Statutární město Karviná je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním smlouvy zajistí statutární město Karviná.

2.4 Smluvní strany souhlasí s uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

2.5 Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah smlouvy, a to na dobu neurčitou.

2.6 Strany smlouvy se dohodly na tom, že tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

2.7 Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

2.8 Jakékoliv jiné změny nebo doplnění této smlouvy o smlouvě budoucí je možné učinit pouze formou písemných dodatků, které budou za dodatek výslovně označeny, vzestupně číslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Písemná forma je nezbytná i pro právní jednání směřující ke zrušení této smlouvy.

2.9 Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou o smlouvě budoucí jim budou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemností. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud budoucí nájemce zmaří doručení písemností zasílaných mu budoucím pronajímatelem tím, že budoucímu pronajímateli neoznámí změnu adresy pro doručování písemností, budou se tyto písemnosti považovat za doručené třetím pracovním dnem po odeslání

2.10 Ostatní práva a povinnosti ve smlouvě o smlouvě budoucí výslovně neupravené se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku. Jakékoliv změny nebo doplnění této smlouvy o smlouvě budoucí je možné učinit pouze formou písemných dodatků, které budou za dodatek výslovně označeny, vzestupně číslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Písemná forma je nezbytná i pro právní jednání směřující ke zrušení smlouvy.

2.11 Tato smlouva o smlouvě budoucí byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, z nichž jedno obdrží budoucí pronajímatel a jedno budoucí nájemce.

2.12 Smluvní strany prohlašují, že si obsah této smlouvy přečetly a na důkaz své svobodné a vážné vůle připojují níže své podpisy.

Příloha č. 1 - Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

V Karviné dne: 13. 04. 2021

V Karviné dne: 13. 04. 2021

Budoucí pronajímatel:

Budoucí nájemce:

.....

.....

**Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání
č. MMK/SML/..... /.....**

Článek 1

Smluvní strany

1.1. statutární město Karviná

Adresa: Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát

Zastoupeno:, primátorem města Karviné

k podpisu smlouvy oprávněna na základě

pověření ze dne

Bankovní spojení:

Komerční banka, a. s., pobočka Karviná

Číslo účtu:

.....19-1721542349/0800

IČ : 00297534

DIČ: CZ00297534

(dále jen "pronajímatel")

1.2. SEMARE FAM s.r.o.

zastoupena:,

se sídlem: Svatopluka Čecha 733/5, 733 01, Karviná-Fryštát

IČ: 05325986

DIČ: CZ05325986

(dále jen "nájemce")

(subjekty sub. 1.1. a sub. 1.2. dále též označovány společně jako "strany této smlouvy " neb "smluvní strany ") se dohodly na této Smlouvě o nájmu prostoru služícího podnikání uzavřené podle § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“):

Článek 2

Předmět smlouvy a účel nájmu

2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 33, Svatováclavská, Karviná-Fryštát, která je součástí pozemku p. č. 201 v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, zapsáno na listu vlastnictví číslo 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná. Na základě uvedeného je pronajímatel oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat, tj. rovněž ji pronajímat.

2.2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytového prostoru o výměře m² v 1. nadzemním podlaží v domě uvedeném v článku 2 bodě 2.1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Podrobný popis předmětu nájmu je uveden na evidenčním listu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. Předmět nájmu je znázorněn na situačním snímku, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.

2.3. Touto smlouvou pronajímatel přenechává a nájemce přebírá do užívání předmět nájmu. Smluvní strany si nejsou vědomy vad, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu.

Předmět nájmu bude nájemci odevzdán O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.

2.4. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti. Předmět podnikání nájemce, jenž bude v předmětu nájmu vykonáván, je provoz bistra s cukrárnou.

2.5. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu.

2.6 Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Článek 3 Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od

Článek 4 Nájemné

4.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je smluvní a je stanoveno v souladu se Zásadami pro nakládání s nemovitým majetkem platnými ke dni podpisu smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Výše nájemného je vypočtena na evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „evidenční list“). Pokud bude nájemce plátcem DPH, bude k takto dohodnutému nájemnému účtováno DPH podle platných právních předpisů. Nájemce je povinen neprodleně oznamovat pronajímateli skutečnost, že se stal nebo přestal být plátcem DPH.

4.2. Povinnost platit nájemné vzniká dnem..... Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné měsíčně, vždy do 15. dne měsíce, za který se platí nájemné.

4.3. Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy na služby spojené s nájmem a ostatní úhrady specifikované v evidenčním listu.

Pronajímatel poskytuje nájemci služby uvedené v evidenčním listu. Služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit v zálohách, které budou ročně zúčtovatelné. Pronajímatel skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby nájemci každoročně vyúčtuje do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období.

Ostatní úhrady a záloha za služby jsou splatné současně s nájemným. Výše záloh za služby a ostatních úhrad je uvedena v evidenčním listu.

Pronajímatel si vyhrazuje právo v průběhu roku jednostranně upravit výši zálohy za služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby, a to změnou údajů v evidenčním listu. Nájemce se zavazuje tyto zvýšené zálohy pronajímateli platit.

4.4. Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Článek 5 Valorizace nájemného

5.1. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo upravovat výši nájemného jednou za kalendářní rok dle míry inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemné bude upraveno vždy ke dni 01.02. příslušného roku nájemního vztahu změnou na evidenčním listu, který se okamžikem jeho doručení nájemci stane nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce s tímto postupem souhlasí a zavazuje se platit nájemné ve výši stanovené v nově vyhotoveném evidenčním listu.

Článek 6

Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu po předchozím upozornění nájemce ústně, telefonicky nebo písemně den před zamýšlenou kontrolou, a to i bez uvedení účelu kontroly.

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu vždy bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

6.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn provést opravu nebo rekonstrukci budovy, v níž se předmět nájmu nachází. Nájemce se zavazuje provádění oprav nebo rekonstrukce strpět částečnou či úplnou uzavírkou objektu nebo jeho části a umožnit tak pronajímateli v požadovaném termínu jejich realizaci.

Článek 7

Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, se kterým byl seznámen při podpisu této smlouvy a zavazuje se, že jej bude používat výhradně za účelem uvedeným v čl. 2 bodě 2.4. této smlouvy. Nájemce je povinen dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy.

7.2. Drobné opravy a běžnou údržbou předmětu nájmu provádí a hradí nájemce. Smluvní strany se dohodly, že pojem drobných oprav a běžné údržby budou pro účely této smlouvy vykládat dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy. Ostatní údržbu předmětu nájmu provádí a hradí pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.

7.3. Předmět nájmu je zabezpečen elektronickým zabezpečovacím systémem (EZS) a provoz včetně revizí a oprav je povinen si nájemce zajistit a uhradit ve vlastní režii.

7.4. Změny v předmětu nájmu, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7.5. Nájemce odpovídá za instalaci, provoz, kontroly, údržbu a opravy požárně bezpečnostních zařízení a hasících přístrojů, provádění preventivních požárních prohlídek a školení zaměstnanců ve lhůtách stanovených platným právním předpisem a Požárním řádem statutárního města Karviné. Nájemce se zavazuje vést dokumentaci požární ochrany a do této dokumentace zapracovat požadavky, které vyplývají z dokumentace pronajatého objektu (př.

požárně bezpečnostní řešení apod.) a současně je povinen vyhodnotit všechna kritéria vztahující se k provozované činnosti.

Nájemce je povinen zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného elektrického zařízení dle ČSN po celou dobu trvání nájemní smlouvy a je za plnění výše uvedených závazků odpovědný. Nájemce je dále povinen zajišťovat na své náklady pravidelné revize elektrické instalace a spotřebičů a taktéž revize hasicích přístrojů. Kopie o provedených revizích předá nájemce neprodleně pronajímateli.

7.6. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady na fasádě domu, v němž se nachází předmět nájmu, štíty, návěstní či jiná podobná znamení, pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud k tomuto umístění je potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej nájemce vyžádat.

7.7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě.

7.8. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu umisťovat herny s výherními a hracími přístroji. V případě porušení tohoto zákazu si pronajímatel vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit

7.9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání, který bude v předmětu nájmu provozovat, pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.

7.10. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen při skončení nájmu předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to v den skončení nájmu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, a které má dle smlouvy hradit nájemce, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí tyto opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.

Předmět nájmu od nájemce převezme pronajímatel nebo jím pověřená osoba a sepíše o tom „Protokol o převzetí prostoru sloužícího podnikání“. V případě zjištění škod bude sepsán „Škodní protokol“. Případné náklady na odstranění škod nese nájemce. Pokud nájemce odstranění škody neprovede ve lhůtě do 1 měsíce od sepsání „Škodního protokolu“, provede odstranění škod pronajímatel nebo správce na náklad nájemce. Nájemce se současně zavazuje, že tyto náklady uhradí v plné výši na základě faktury vystavené pronajímatelem a nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na faktuře

Článek 8 Skončení nájmu

8.1. Tato smlouva může být vypovězena kteroukoliv smluvní stranou i bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď prokazatelným způsobem doručena druhé smluvní straně. Od této smlouvy lze odstoupit v případech sjednaných v této smlouvě nebo stanoví-li tak občanský zákoník.

8.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce za převzetí zákaznické základny.

Článek 9

Závěrečná ustanovení

9.1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou upraveny přímo v této smlouvě, se řídí obecně závaznými právními předpisy zejména občanským zákoníkem.

9.2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou jim budou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemností. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud nájemce zmaří doručení písemností zasílaných mu pronajímatelem tím, že pronajímateli neoznámí změnu adresy pro doručování písemností, tyto písemnosti se budou považovat za doručené třetím pracovním dnem po odeslání.

9.3. Tato smlouva může být měněna bez uzavření dodatku formou oznámení dle článku 5 této smlouvy a doručením evidenčního a výpočtového listu nájemci. Jakékoliv jiné změny nebo doplnění této smlouvy je možné učinit pouze formou písemných dodatků, které budou za dodatek výslovně označeny, vzestupně číslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Písemná forma je nezbytná i pro právní jednání směřující ke zrušení smlouvy.

9.4. Statutární město Karviná je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním smlouvy zajistí statutární město Karviná.

9.5. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

9.6. Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah smlouvy, a to na dobu neurčitou.

9.7. Strany smlouvy se dohodly na tom, že tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

9.8. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení obdrží pronajímatel.

9.9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla podepsána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

Příloha : č. 1. Evidenční list
 č. 2. Situační snímek

V Karviné dne:

V dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

Evidenční list

ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. SML/...../2021

Nájemce:

....., sídlo:

IČ:

DIČ: pouze v případě, že je nájemce plátcem DPH

Předmět nájmu:Nebytové prostory o celkové výměře m², nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy č. p. na ulici v Karviné-Fryštátě.

1. Cena nájmu mezi stranami je stanovena dle platných Zásad pro nakládání s nemovitým majetkem města Karviné takto:

Místnost	Výměra (m ²)	Sazba (Kč/m ² /měsíc)	Celkem (Kč)
1. nadzemní podlaží			
		150,00	
		150,00	
		150,00	
Měsíční nájemné			

K nájemnému bude připočtena DPH dle platných právních předpisů (uvést v případě, že nájemce je plátcem DPH).

Nájemné je nájemce povinen platit pronajímateli měsíčně. Nájemné bude hrazeno na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem, přímo na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy a vždy pod variabilním symbolem vystaveného daňového dokladu. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na příslušném daňovém dokladu.

2. Výše vyčíslené zálohy na služby spojené s nájmem nebytového prostoru včetně DPH.

Poskytovaná služba	Výše zálohy
Teplo	
Teplá užitková voda	
Vodné a stočné	
Roční zálohy celkem	
Měsíční záloha	

Služby spojené s nájmem nebytového prostoru bude nájemce hradit v zálohách, které budou ročně zúčtovatelné, a to na základě platebního kalendáře, který bude vystavován vždy na období 12 měsíců. Po uplynutí této doby bude stávající kalendář nahrazen novým platebním kalendářem.

Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny služeb nájemci každoročně vyúčtovat, a to do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 21 dnů od vystavení daňového dokladu.

Zálohy na služby jsou splatné současně s nájemným.

Povinnost nájemce zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

V Karviné dne

XXXXX

vedoucí Odboru majetkového