

Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Městská část Praha-Újezd,

se sídlem Kateřinské nám. 465/1, 149 00 Praha 4 – Újezd u Průhonic
IČO: 00241784
zastoupená Václavem Drahorádem, starostou,
bankovní spojení: č. ú. 159140048/0300, vedený u ČSOB a.s.,

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Bc. Jindřich Barák

se sídlem Formanská 446, 149 00 Praha 4 – Újezd u Průhonic
IČO: 87803950

(dále jen „**Nájemce**“)

(dále jen „**Smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 1785 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Občanský zákoník**“), tuto smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

1. POSTAVENÍ A ÚMYSL SMLUVNÍCH STRAN

- 1.1. Smluvními stranami jsou vyhledatel veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku na provozovatele pekárny, kavárny, cukrárny nebo pizzerie v nebytovém prostoru v budově CATHA II v ulici Pastevců (dále jen „**Veřejná soutěž**“) vystupující v pozici Pronajímatele dle soutěžních podmínek Veřejné soutěže (dále jen „**Soutěžní podmínky**“) a zájemce, jehož nabídka byla ve veřejné soutěži vybrána jako nejvýhodnější, v pozici Nájemce.
- 1.2. Pronajímatel bude mít ve svěřené správě jednotku č. 102 - nebytový prostor v budově CATHA II v ulici Pastevců, prozatím bez č.p., který je součástí pozemku parc. č. 214/5 v k. ú. Újezd u Průhonic pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 1.3. Nájemce má v úmyslu pronajmout si prostor v přízemí výše specifikované budovy o výměře cca 151,1 m² jehož součástí je zázemí a technická místnost (dále jen „**Provozovna**“) a zřídit v nich provoz pekárny, kavárny, cukrárny nebo pizzerie. S tímto záměrem Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je mj. závazek Smluvních stran uzavřít smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.
- 2.2. Předpokladem způsobilosti Provozovny k zamýšlenému účelu a uzavření Nájemní smlouvy je dokončení prostor v Provozovně ve smyslu čl. 4 této Smlouvy (dále jen „**Vybavenost prostoru**“). Za tímto účelem se Smluvní strany zavazují ke spolupráci a vzájemné součinnosti co do zajištění naplnění všech aspektů podnikatelského záměru Nájemce.

Úřad městské části Praha - Újezd	
Došlo dne: 24. 02. 2022	Počet listů: 5
č. 00250 Zpracovatel:	Počet příloh: 0

3. NÁJEMNÍ SMLOUVA

- 3.1. Smluvní strany se zavazují uzavřít Nájemní smlouvu při splnění níže uvedené podmínky:
 - zajištění kompletního vybavení prostoru bude Nájemcem řádně dokončeno ve smyslu čl. 4 této Smlouvy a Provozovna bude po technické i právní stránce připravena k zamýšlenému účelu nejpozději do 31. prosince 2022.
- 3.2. Po naplnění podmínky uvedené v čl. 3.1 Smlouvy je Pronajímatel oprávněn písemně vyzvat Nájemce k uzavření Nájemní smlouvy. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od obdržení výzvy, uzavřít Nájemní smlouvu.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši 5.000 Kč měsíčně po dobu prvních 2 let od uzavření Nájemní smlouvy, po uplynutí období 2 let se nájemné zvyšuje na 8.000 Kč za měsíc. Nájemné nebude navyšováno o meziroční inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro uplynulý rok.
- 3.4. Veškeré spotřebované energie budou hrazeny Nájemcem formou měsíčních záloh, předem určených v Nájemní smlouvě, které budou vyúčtovány za kalendářní rok, nejpozději do šestého měsíce následujícího kalendářního roku.
- 3.5. Po uzavření Nájemní smlouvy Pronajímatel přenechá Provozovnu Nájemci k užívání a Nájemce je povinen ji převzít ve stavu, v jakém se nachází v okamžiku jejího předání.

4. VYBAVENOST PROSTORU

- 4.1. Nájemce se zavazuje, že po uzavření této Smlouvy zajistí vlastním nákladem provedení kompletního vybavení v Provozovně v potřebném rozsahu tak, aby byla provozovna způsobilá k obvyklému provozu, a aby vybavení korespondovalo s předloženou nabídkou, kde je vybavení uvedeno, včetně grafického návrhu.
- 4.2. Nájemce se tímto vzdává nároku na jakékoli další vypořádání s Pronajímatelem týkající se nadstandardního vybavení prostoru při dokončovacích pracích při výstavbě jako technického zhodnocení prostoru.
- 4.3. Dnem dokončení kompletního vybavení se rozumí den, od kterého bude Provozovna v souladu s právními předpisy ČR způsobilá být předmětem nájemního vztahu dle Nájemní smlouvy, tj. bude vydáno povolení o užívání Provozovny a toto nabude právní moci. Nájemce se zavazuje písemně vyrozumět Pronajímatele o rozhodnutí ve vztahu k Provozovně do 5 dnů od nabytí právní moci tohoto souhlasu či rozhodnutí.
- 4.4. Pronajímatel se zavazuje za účelem řádného dokončení poskytnout Nájemci potřebnou součinnost při přípravě a realizaci vybavení.
- 4.5. Po dobu realizace vybavení a zařízení prostoru před uzavřením Nájemní smlouvy není Nájemce povinen hradit ve prospěch Pronajímatele žádné úhrady spojené s užitím Prostor s výjimkami uvedenými dále v této Smlouvě.

5. DALŠÍ ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit svá práva a zajistit převzetí povinností vyplývajících ze Smlouvy na jakoukoli třetí osobu.
- 5.2. Bude-li v souvislosti se Smlouvou provedeno Nájemcem jakékoli technické zhodnocení Provozovny jiné než Vybavenost prostoru, jsou Smluvní strany plně vázány právy a povinnostmi týkajícími se technického zhodnocení uvedenými v příslušném článku Nájemní smlouvy.
- 5.3. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že bez písemného souhlasu Pronajímatele Nájemce nepostoupí ani nepřevéde svá práva a povinnosti ze Smlouvy zcela ani zčásti, ani nepřislíbí podnájem celé či části Provozovny. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby s účinky ke dni doručení takové výpovědi.

- 5.4. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze Smlouvy ani (i) formou přeměny společnosti a družstev, ve znění pozdějších předpisů a/nebo (ii) formou prodeje závodu nebo jeho části. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby s účinky doručení ke dni takové výpovědi.
- 5.5. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neuzavře koncesionářskou, licenční ani obdobnou smlouvu na základě, které by práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy, byť jen částečně přešly na třetí osobu. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby s účinky ke dni doručení takové výpovědi.

6. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ

- 6.1. Součástí Soutěžních podmínek bylo složení kauce Nájemcem ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) na účet Pronajímatele (dále jen „**Kauce**“) zaručující, že Nájemce uzavře tuto Smlouvu.
- 6.2. Pronajímatel a Nájemce podpisem Smlouvy sjednávají za účelem zajištění řádného plnění smluvních závazků ze Smlouvy a z Nájemní smlouvy ze strany Nájemce, že kauce složená na účet Pronajímatele v rámci Veřejné soutěže bude použita k zajištění závazků Nájemce plynoucích z této Smlouvy.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn držet kauci po celou dobu účinnosti této Smlouvy.
- 6.4. Nájemce souhlasí, že v případě zániku této Smlouvy lze z ní a od ní odvozené nároky Pronajímatele čerpat z kauce.
- 6.5. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že po uzavření Nájemní smlouvy bude Kauce dle této Smlouvy vrácena nejpozději do 30 dní od uzavření Nájemní smlouvy.

7. UTVRZENÍ ZÁVAZKŮ

- 7.1. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že v případě nesplnění podmínek uvedených v čl. 3.1 z důvodů na straně Nájemce, v jehož důsledku nedojde k uzavření Nájemní smlouvy, pozůstane Pronajímateli Kauce v celé výši 200.000 Kč.

8. DORUČOVÁNÍ

- 8.1. Smluvní strany sjednávají, že si budou doručovat veškeré písemnosti týkající se Smlouvy nebo v souvislosti s ní na jejich adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, a to výlučně prostřednictvím provozovatele poštovní licence, datovou schránkou, osobně oproti podpisu příjemce zásilky, případně emailovou zprávou. Veškeré písemnosti zasílané Smluvními stranám podle Smlouvy a v souvislosti s ní se doručují na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy, neoznámí-li Smluvní strany písemně jinou doručovací adresu.

9. VZNIK A ZMĚNY SMLOUVY

- 9.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Nedojde-li k podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami současně, musí později podepisující strana informovat dříve podepisující stranu o svém podepsání Smlouvy, a to v čase a způsobem zohledňujícími oprávněné zájmy dříve podepisující strany.

10. TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLOUVY

- 10.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 10.2. Účinnost této Smlouvy může být ukončena pouze způsoby uvedenými v této Smlouvě a dále těmito způsoby:
 - 10.2.1. uzavřením Nájemní smlouvy;
 - 10.2.2. písemnou dohodou Smluvních stran, přičemž účinnost Smlouvy v takovém případě zanikne ke dni určenému v písemné dohodě;
 - 10.2.3. odstoupením Pronajímatele od Smlouvy; Smlouva v tomto případě pozbývá účinnosti den následující po dni, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno, a to vždy s účinky ex nunc;
 - 10.2.4. zánikem Smluvní strany bez právního nástupce;
 - 10.2.5. nedojde-li k uzavření Nájemní smlouvy ani do dne 31. prosince 2022, tato Smlouva k uvedenému dni zaniká, a to s účinky ex nunc.

11. ŘEŠENÍ SPORŮ

- 11.1. Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vyplývající z realizace, výkladu nebo ukončení této Smlouvy či spory z jakéhokoliv závazkového vztahu touto Smlouvou založeného a/nebo z ní vyplývajícího (dále jen „**Spor**“) se pokusí řešit smírnou cestou. Rozhodčí řízení.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1. Smluvní strany pro vyloučení všech pochybností sjednávají, že na Smlouvu ani na Nájemní smlouvu nelze aplikovat ustanovení § 2051, § 2210 odst. 2 a 3, § 2212, § 2218, § 2219 odst. 2, § 2220, § 2223, § 2226 odst. 2, § 2247 odst. 2, § 2251 odst. 2, § 2253, § 2304 odst. 2, § 2314, § 2315 Občanského zákoníku.
- 12.2. Pro případ platného postoupení pohledávky dle Smlouvy či celé Smlouvy Smluvní strany vylučují použití § 1899 Občanského zákoníku.
- 12.3. Smluvní strany sjednávají, že v případě, že některé ustanovení Smlouvy je nebo se stane neplatné/neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy platná/účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné/neúčinné ustanovení Smlouvy ustanovením jiným, platným/účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného/neúčinného a úmyslu obou Smluvních stran v den uzavření Smlouvy. Ukáže-li se některé ustanovení Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně dle § 576 Občanského zákoníku.
- 12.4. Smlouva je závazná i pro případné právní nástupce obou Smluvních stran.
- 12.5. Pro vyloučení pochybností Nájemce výslovně potvrzuje, že je podnikatelem, uzavírá Smlouvu při svém podnikání, a na tuto Smlouvu se tudíž neuplatní ustanovení § 1793 Občanského zákoníku (neúměrné zkrácení) ani § 1796 Občanského zákoníku (lichva).
- 12.6. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají a konstatují, že žádný závazek ze Smlouvy není fixním závazkem dle § 1980 Občanského zákoníku.
- 12.7. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom.
- 12.8. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetli, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují svými zdola připojenými vlastnoručními podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

- 12.9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li Smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato Smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Uveřejní ji Pronajímatel.
- 12.10. Nájemce bere na vědomí, že Městská část Praha-Újezd je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají a též prohlašuje, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství a souhlasí se zařazením textu této Smlouvy do veřejně volně přístupné elektronické databáze smluv Městské části Praha-Újezd, včetně případných příloh.
- 12.11. Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha-Újezd. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha-Újezd, a to usnesením č. 04/39/2022 ze zápisu č. 39/2022 ze dne 26. 1. 2022 a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

V Praze, dne: 23-02-2022

V Praze, dne: 23.2.2022

Pronajímatel

Nájemce



Václav Drahorád, starosta

Bc. Jindřich Barák

MČ Praha-Újezd

