

S M L O U V A

Níže uvedeného dne ujednali podle § 1785 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.“),

Město Valašské Klobouky,

IČ: 002 84 611,

se sídlem Valašské Klobouky, Masarykovo náměstí 189, PSČ 766 01,

zastoupené starostkou Mgr. Eliškou Olšákovou,

jako budoucí pronajímatel,

a

Ing. arch. Adam Vrána,

IČ: 044 00 763,

jako budoucí nájemce,

tuto

smlouvu o budoucí nájemní smlouvě:

I.

1.1 Budoucí pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 155, jehož součástí je budova bez č.p./č.e., zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Valašské Klobouky (dále jen „budova“).

II.

2.1 Budoucí pronajímatel provádí podle projektové dokumentace *DŮM NA ROHU, VALAŠSKÉ KLOBOUKY*, zpracované projektantem Jan Hanousek Architekti, Porážka 459/2, 602 00 Brno ze dne 26. 1. 2022 (dále jen „projektová dokumentace“), stavební úpravy budovy, v jejichž rámci vzniknou:

A. v 2. nadzemním podlaží této budovy:

1. vedlejší prostory: terasa č. 200 o výměře 47,25 m²,

B. v 3. nadzemním podlaží této budovy:

2. hlavní prostory: kancelář č. 307 o výměře 17,36 m², kancelář č. 308 o výměře 17,83 m² a kancelář č. 309 o výměře 12,94 m²,
3. vedlejší prostory: kuchyňka č. 310 o výměře 5,97 m², WC muži č. 311 o výměře 1,64 m², WC muži č. 312 o výměře 2,49 m², WC muži č. 313 o výměře 1,23 m², WC ženy č. 314 o výměře 4,29 m², WC ženy č. 315 o výměře 1,50 m², WC ženy č. 316 o výměře 1,50 m², úklidová místnost č. 317 o výměře 1,74 m², WC invalidé č. 318 o výměře 3,29 m² a šatna se sprchou č. 319 o výměře 4,25 m²,

C. v 5. nadzemním podlaží této budovy:

4. vedlejší prostory: terasa č. 500 o výměře 134,23 m².

to vše tak, jak je zakresleno ve schématu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“).

III.

3.1 Budoucí pronajímatel se zavazuje, že v souladu s projektovou dokumentací provede stavební úpravy budovy a dokončí je ve lhůtě do 31. 3. 2022.

3.2 Za den dokončení stavebních úprav se považuje den vydání kolaudačního souhlasu k užívání budovy.

IV.

4.1 Protože budoucí nájemce má zájem po dokončení stavebních úprav budovy užívat nebytové prostory za účelem podnikání v oboru „poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce“, dohodly se smluvní strany uzavřít tuto smlouvu a upravit podmínky budoucího nájmu.

V.

5.1 Budoucí pronajímatel se zavazuje, že budoucímu nájemci pronajme nebytové prostory v budově za nájemné a zálohy na služby ve výši, jak je ujednáno dále.

5.2 Budoucí nájemce se zavazuje, že nebytové prostory převezme do nájmu za níže sjednaných podmínek, že je bude užívat ke sjednanému účelu a že po uzavření nájemní smlouvy bude řádně platit sjednané nájemné a zálohy na služby.

5.3 Budoucí nájemce bere na vědomí, že hlavní prostory bude užívat výlučně sám pro sebe a že vedlejší prostory budou spolu s ním užívat další nájemci jiných nebytových prostor v budově tak, aby rozsah jeho práva užívat tyto vedlejší prostory odpovídal poměru součtu výměr hlavních prostor, pronajatých budoucímu nájemci, a součtu výměr hlavních prostor v 1., 2. a 3. nadzemním podlaží, který činí 9,79%.

VI.

6.1 Nájem nebytových prostor bude sjednán za účelem podnikání v oboru „poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce“.

6.2 Za to, že budoucí provozovna zřízená v nebytových prostorách bude splňovat podmínky stanovené obecně závaznými předpisy či rozhodnutími příslušných orgánů státní správy, odpovídá budoucí nájemce. Nájemce odpovídá také za řádný provoz své činnosti v nebytových prostorách a na svůj náklad provádí údržbu, prohlídky, kontroly a revize elektrických instalací a elektrických zařízení, plynových zařízení a požárně bezpečnostních zařízení, a to ve lhůtách stanovených právními předpisy a technickými normami.

6.3 V případě, že povaha podnikatelského záměru budoucího nájemce bude vyžadovat změnu stavby před jejím dokončením či stavební úpravy budovy nad rámec stavebních prací podle projektové dokumentace, strany se dohodly, že o potřebné stavební úpravě nebytových prostor uzavřou dodatek k této smlouvě, v němž ujednají rozsah potřebných stavebních prací, které zajistí budoucí pronajímatel a výši finančního plnění ze strany budoucího nájemce na úhradu ceny těchto stavebních úprav.

VII.

7.1 Nájem bude sjednán od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po podpisu budoucí nájemní smlouvy poslední ze smluvních stran na dobu neurčitou.

7.2 Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí nebytových prostor bude pořízen zápis.

VIII.

8.1 Budoucí nájemce bude povinen platit nájemné ve výši 55.190,-- Kč za kalendářní rok, z toho:

1. za hlavní prostory: 52.943,-- Kč,
2. za vedlejší prostory v 2. nadzemním podlaží: 894,-- Kč
3. za vedlejší prostory v 3. nadzemním podlaží: 845,-- Kč
4. za vedlejší prostory v 5. nadzemním podlaží: 508,-- Kč

8.2 Nájemné je podle § 56a zák. č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH. Stane-li se budoucí nájemce plátcem DPH, akceptuje rozhodnutí budoucího pronajímatele, že u nájemného bude podle §

56a odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb. uplatňovat DPH, a zavazuje se proto počínaje kalendářním měsícem, v němž se stane plátcem DPH, hradit nájemné včetně příslušné sazby DPH.

8.3 Nájemné bude splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách po 13.797,50 Kč, případně zvýšených o příslušnou sazbu DPH a splatných vždy předem za každé kalendářní čtvrtletí nejpozději do 15. 3., 15. 6., 15. 9. a 15. 12. každého roku na účet budoucího pronajímatele č. 292669434/0300, pod VS: 2011302002.

8.4 Smluvní strany se dohodly, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy první den posledního kalendářního měsíce každého kalendářního čtvrtletí.

IX.

9.1 Budoucí pronajímatel bude oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné nejvýše o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovenou Českým statistickým úřadem pro předcházející kalendářní rok, a to vždy s účinností k 1. 4. každého kalendářního roku. Budoucí pronajímatel bude povinen oznámit budoucímu nájemci takovéto zvýšení nájemného do 31. 3. kalendářního roku.

9.2 Od 1. 4. kalendářního roku bude budoucí nájemce povinen platit nájemné ve výši podle tohoto oznámení.

X.

10.1 S užíváním nebytových prostor budou spojeny služby, a to dodávky tepla, elektrické energie, studené vody a teplé vody, odvod odpadních vod, osvětlení společných prostor a provoz výtahu, které zajistí budoucí pronajímatel. Budoucí nájemce je povinen platit zálohu za tyto služby ve výši celkem 4.813,-- Kč čtvrtletně, z toho:

- za dodávku tepla částku 1.443,-- Kč,
- za dodávku elektrické energie částku 1.685,-- Kč,
- za dodávku studené vody částku 481,-- Kč,
- za dodávku teplé vody částku 481,-- Kč,
- za odvod odpadních vod částku 241,-- Kč,
- za osvětlení společných prostor částku 241,-- Kč,
- za provoz výtahu částku 241,-- Kč.

10.2 Veškeré ostatní služby je povinen zajistit si budoucí nájemce sám.

10.3 Budoucí nájemce je povinen před uzavřením budoucí nájemní smlouvy oznámit budoucímu pronajímateli počet osob, které budou nebytové prostory užívat spolu s ním na základě jeho práva.

10.4 Zálohy na služby, tj. 4.813,-- Kč čtvrtletně, bude budoucí nájemce povinen platit na účet pronajímatele č. 292669434/0300, pod VS: 2011302002, předem za každé kalendářní čtvrtletí nejpozději do 15. 3., 15. 6., 15. 9. a 15. 12. každého roku.

XI.

11.1 Rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním nebytových prostor v budově se provede takto:

a) spotřeba studené vody:

spotřeba studené vody, včetně studené vody spotřebované na úklid nebytových prostor, zjištěná na vodoměru bude rozúčtována mezi všechny nájemce poměrně podle počtu osob užívajících nebytové prostory;

b) spotřeba teplé vody:

spotřeba teplé vody, včetně teplé vody spotřebované na úklid nebytových prostor, zjištěná na vodoměru bude rozúčtována mezi všechny nájemce poměrně podle počtu osob užívajících nebytové prostory;

c) odvod odpadních vod

množství odpadních vod zjištěné podle spotřeby studené a teplé vody bude rozúčtováno mezi všechny nájemce poměrně podle počtu osob užívajících nebytové prostory;

d) spotřeba el. energie:

spotřeba el. energie v nebytových prostorech bude zjištěna podružným elektroměrem a náklady budou rozúčtovány mezi jednotlivé nájemce podle jejich spotřeby;

e) osvětlení společných prostor:

spotřeba el. energie na osvětlení společných prostor bude zjištěna podružným elektroměrem a náklady budou rozúčtovány mezi jednotlivé nájemce poměrně podle počtu osob užívajících nebytové prostory;

f) provoz výtahu:

náklady na provoz výtahu v budově budou rozúčtovány mezi jednotlivé nájemce poměrně podle počtu osob užívajících nebytové prostory;

g) spotřeba tepla:

spotřeba tepla v hlavních prostorech bude zjištěna podle měřidel vytápění a náklady budou rozúčtovány mezi jednotlivé nájemce podle jejich spotřeby;

spotřeba tepla ve vedlejších prostorech bude zjištěna podle měřidel vytápění a náklady budou rozúčtovány mezi jednotlivé nájemce poměrně podle součtu výměr hlavních prostor, pronajatých každému nájemci, a součtu výměr hlavních prostor v 1., 2. a 3. nadzemním podlaží.

11.2 Vyúčtování skutečných nákladů a zaplacených záloh na služby budoucí pronajímatel provede pravidelně jednou za kalendářní rok ve lhůtě do 30. 4. následujícího kalendářního roku a ke dni skončení nájmu. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.

11.3 Případné nedoplatky a přeplatky jsou smluvní strany povinny si vzájemně vyrovnat do 30 dnů ode dne, kdy bude vyúčtování doručeno budoucímu nájemci.

11.4 Jestliže budoucí pronajímatel při vyúčtování záloh zjistí nedoplatek či přeplatek, je oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby tak, aby tyto zálohy odpovídaly skutečné spotřebě. Od prvního dne kalendářního čtvrtletí, následujícího po doručení písemného oznámení o úpravě výše záloh, je budoucí nájemce povinen platit zálohy na služby ve výši podle tohoto oznámení.

XII.

12.1 Kauce nebude složena.

XIII.

13.1 Budoucí nájemce si sám provádí a nese náklady na drobné opravy v nebytových prostorách související s jeho užíváním, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou; to vše v rozsahu podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. s výjimkou nákladů na drobné opravy, které podle dohody smluvní stran hradí budoucí nájemce až do výše 2.000,-- Kč v každém jednotlivém případě.

XIV.

14.1 Budoucí nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu budoucího pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení odpovídajícího projektu navrhovaných úprav. Nezaváže-li se k tomu budoucí pronajímatel výslovně písemně, nebude se ani částečně podílet na jakýchkoliv nákladech stavebních úprav nebytových prostor, které budoucí nájemce případně provede v nebytových prostorách se souhlasem budoucího pronajímatele. V případě provedení odsouhlasených úprav je budoucí nájemce povinen před ukončením nájmu uvést prostory do původního stavu, nebude-li písemně dohodnuto jinak.

14.2 Budoucí nájemce nebude oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu budoucího pronajímatele.

14.3 Budoucí nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu budoucího pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, již nebytové prostory slouží, ani při jiné příležitosti na jiného.

14.4 Budoucí nájemce nesmí v nebytových prostorách provozovat jinou než sjednanou činnost.

14.5 Budoucí nájemce je povinen dodržovat vizuální styl budovy, uvedený v příloze č. 2 této smlouvy, a smí budovu opatřit svým vývěsním štítem, který bude odpovídat tomuto vizuálnímu stylu, a to jen na místech tomu určených.

XV.

15.1 Nezaplatí-li budoucí nájemce řádně a včas nájemné, zálohu na služby či nedoplatek vyúčtování, je povinen zaplatit budoucímu pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý, byť i započatý, den prodlení z dlužné částky.

15.2 Nevyklidí-li budoucí nájemce nebytové prostory v den skončení nájmu, je povinen uhradit budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem 365 dní v roce.

15.3 Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,-- Kč za každý jednotlivý případ, kdy poruší:

- a) zákaz opatřit budovu vývěsním štítem v rozporu s čl. XIV. odst. 14.5 této smlouvy,
- b) zákaz provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu budoucího pronajímatele, nebo
- c) zákaz přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu budoucího pronajímatele.

15.4 Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet uvedený v této výzvě. Uplatněním či zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody ani povinnost splnit utvrzovaný závazek.

XVI.

16.1 Nájem bude možno ukončit dohodou stran nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran.

16.2 Nájem bude možno vypovědět z i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

16.3 Pronajímatel může vedle toho nájem vypovědět také z důvodů, že nájemce:

- a) poskytne nebytové prostory nebo jeho části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo zřídí jiné užívací právo k nebytovým prostorám třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- b) se ocitne v prodlení o více než 30 dnů se zaplacením nájemného, záloh na služby či nedoplatku vyúčtování,
- c) převede nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, již nebytový prostor slouží, nebo při jiné příležitosti na třetí osobu,
- d) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- e) provozuje jinou podnikatelskou činnost, než je uvedeno v čl. IV. odst. 4.1 této smlouvy, nebo ji změní nebo ji provozuje jiným způsobem anebo za jiných podmínek,
- f) opatří budovu vývěsním štítem v rozporu s čl. XIV. odst. 14.5 této smlouvy.

Výpovědní doba v těchto případech činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

16.4 V den, kdy nájem končí, je budoucí nájemce povinen nebytové prostory vyklidit, vyklizené je odevzdat budoucímu pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, a odevzdat budoucímu pronajímateli klíče od nich. To zahrnuje i povinnost budoucího

nájemce bíle vymalovat hlavní prostory. Jinak je budoucí pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit na náklady budoucího nájemce sám.

16.5 O vyklizení a odevzdání nebytových prostor bude pořízen zápis.

XVII.

17.1 Vylučuje se použití § 2315 o.z.

17.2 Budoucímu nájemci proto v žádném případě nenáleží při skončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny.

XVIII.

18.1 Strany se zavazují, že budoucí nájemní smlouvu uzavřou ve lhůtě do 60 dnů od vydání kolaudačního souhlasu, uvedeného v čl. III. této smlouvy.

18.2 Domáhat se uzavření budoucí nájemní smlouvy mohou obě strany.

XIX.

19.1 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem zástupce poslední ze smluvních stran a účinnosti uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění zajistí budoucí pronajímatel. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním celé této smlouvy včetně potřebných metadat.

XX.

20.1 Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné vztahy podle této smlouvy výslovně touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními o. z.

20.2 Smluvní strany se dále dohodly, že práva a povinnosti podle této smlouvy nelze postoupit. Ani tuto nájemní smlouvu nelze postoupit.

20.3 Podle § 41 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. se potvrzuje, že záměr pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn podle § 39 zák. č. 128/2000 Sb. a uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Valašské Klobouky ze dne 30. 11. 2021, č. 89/753/2021.

20.4 Tato smlouva může být měněna, doplňována či zrušena pouze písemně ve formě číslovaných dodatků.

20.5 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

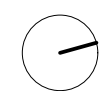
Ve Val. Kloboukách dne

.....
Město Valašské Klobouky
v z. Mgr. Eliška Olšáková, starostka

.....
Ing. arch. Adam Vrána



Tabulka místností 2.NP		
č.	název místnosti	plocha (m2)
200	Terasa	47,25
201	Schodišťový prostor	19,54
202	Chodba	36,34
203	Kancelář	13,73
204	Kancelář	39,61
205	Kancelář	46,80
206	Kancelář	22,52
207	Kancelář	17,47
208	Kancelář	17,71
209	Kancelář	12,83
210	Kuchyňka	6,27
211	WC muži	1,69
212	WC muži	2,48
213	WC muži	1,17
214	WC ženy	4,43
215	WC ženy	1,61
216	WC ženy	1,60
217	Úklidová místnost	2,06
218	WC invalidé	3,00
219	Šatna se sprchou	4,80
220	Kancelář	16,79
221	Výtahová šachta	2,80
		322,48 m²



PŮDORYS 2.NP
1:100



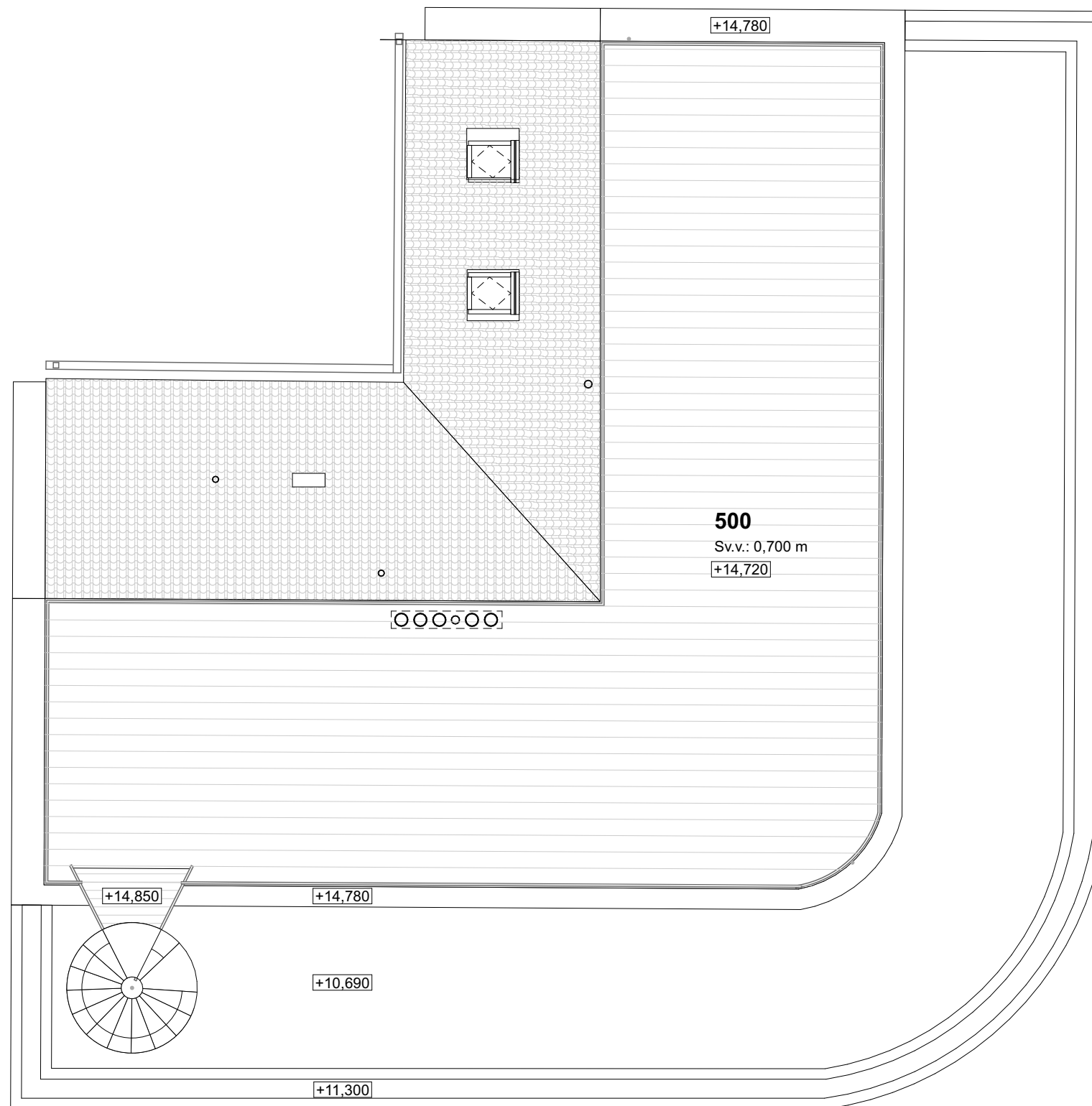
Tabulka místností 3.NP		
č.	název místnosti	plocha (m2)
301	Schodišťový prostor	19,00
302	Chodba	36,13
303	Kancelář	14,09
304	Kancelář	40,71
305	Kancelář	46,56
306	Kancelář	22,71
307	Kancelář	17,36
308	Kancelář	17,83
309	Kancelář	12,94
310	Kuchyňka	5,97
311	WC muži	1,64
312	WC muži	2,49
313	WC muži	1,23
314	WC ženy	4,29
315	WC ženy	1,50
316	WC ženy	1,50
317	Úklidová místnost	1,74
318	WC invalidé	3,29
319	Šatna se sprchou	4,25
320	Kancelář	17,47
321	Výtahová šachta	2,80
		275,49 m²



PŮDORYS 3.NP
1:100

Tabulka místnosti 5.NP

č.	název místnosti	plocha (m2)
500	Terasa	134,23
		134,23 m²



PŮDORYS 5.NP
1:100

NÁVRH VISUÁLNÍHO STYLU BUDOVY 1

EXTERIÉR - REKLAMA, NÁZVY FIREM

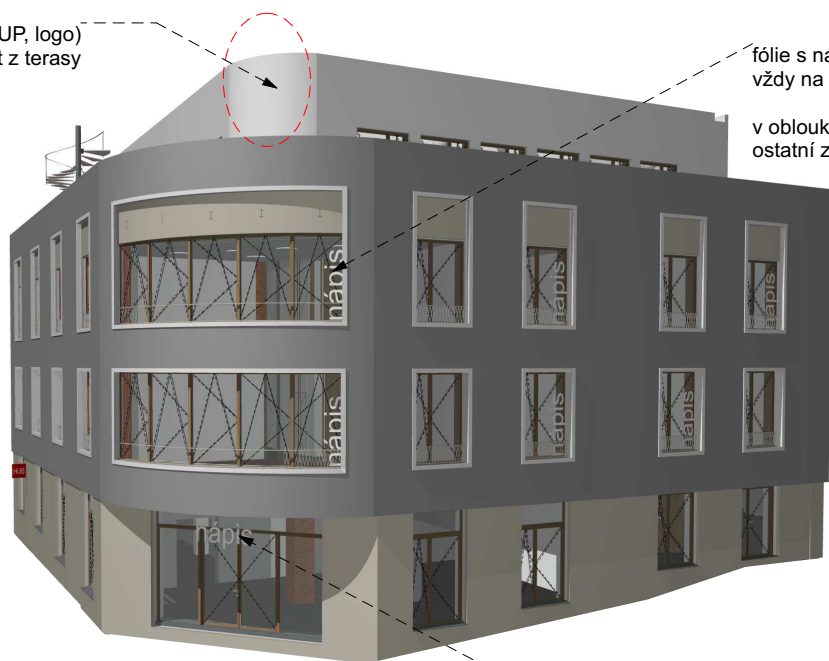
- bílý nápis do oken - fólie na sklo

- font, který používají v grafickém stylu Valašské Klobouky

referenční příklady:



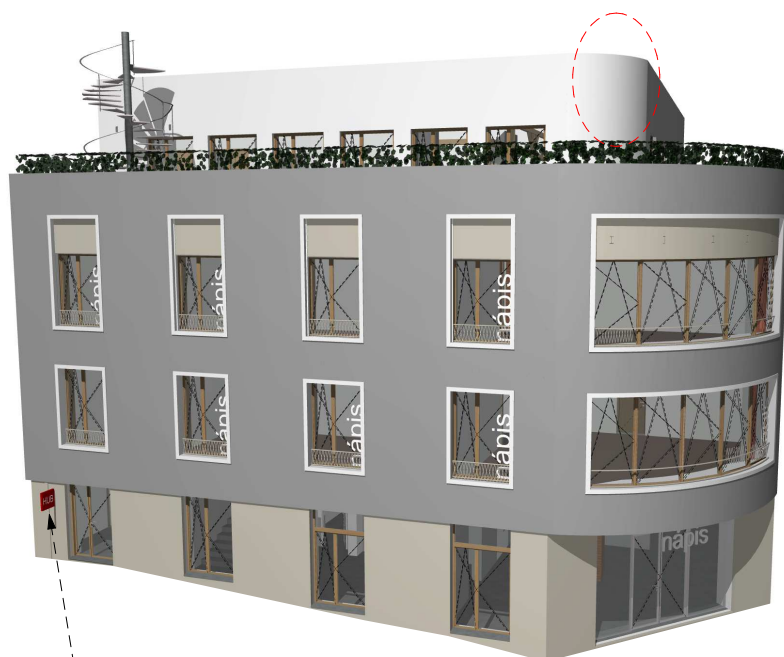
svítící domovní znamení (HUB, UP, logo)
lidé mají možnost se s ním fotit z terasy



fólie s nápisem na svislo
vždy na pravém okenním křídle

v oblouku nápis pouze na pravém křídle,
ostatní zůstávají prázdná

3D název firmy v 1.NP
zavěšený v oblouku, podsvícený

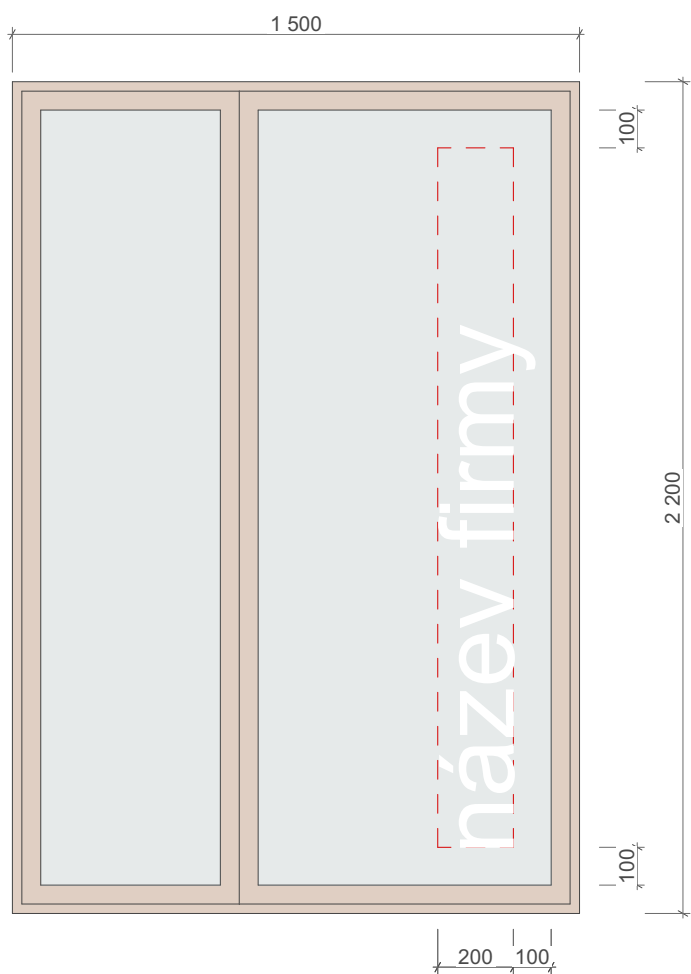


červené zvýraznění
vchodu do HUBu
podsvícené

NÁVRH VISUÁLNÍHO STYLU BUDOVY 2

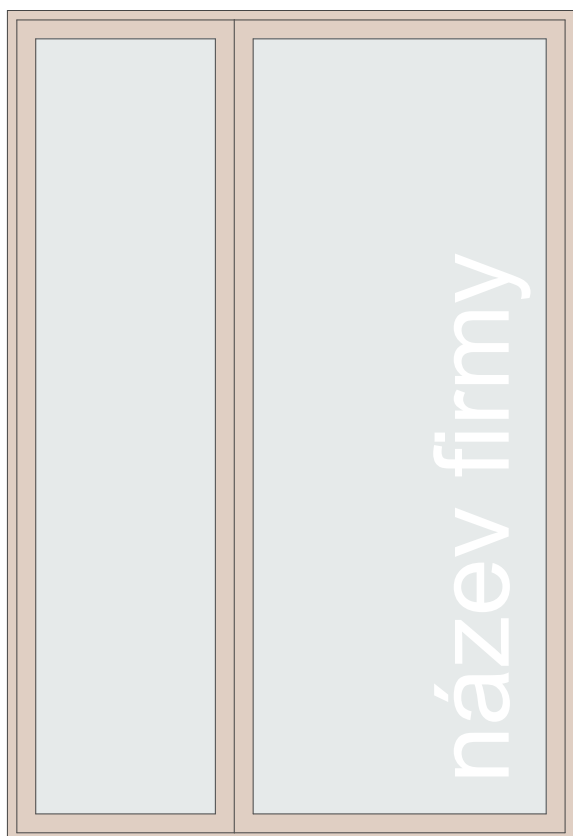
pohled na okno z exteriéru 1:20

varianta s malými písmeny



EXTERIÉR - REKLAMA, NÁPISY A NÁZVY FIREM V OKENNÍCH KŘÍDLECH

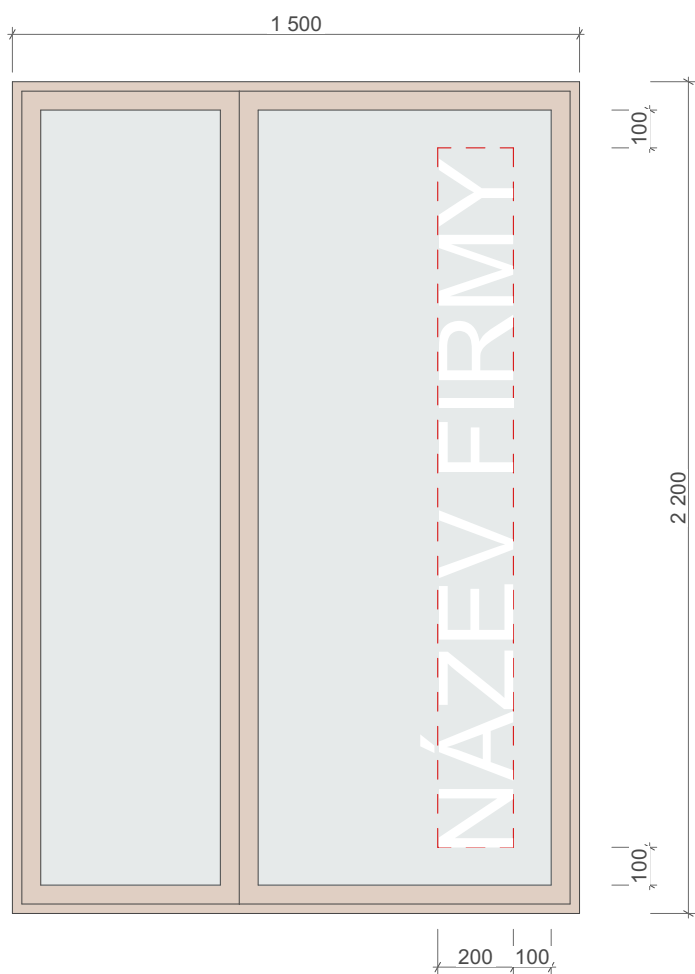
- bílý nápis do oken - fólie na sklo
- vždy do pravého většího křídla, je možné využít jeden nebo dva řádky nápisu
- levé užší křídlo zůstává vždy prázdné
- font, který používají v grafickém stylu Valašské Klobouky



NÁVRH VISUÁLNÍHO STYLU BUDOVY 3

pohled na okno z exteriéru 1:20

varianta s velkými písmeny



EXTERIÉR - REKLAMA, NÁPISY A NÁZVY FIREM
V OKENNÍCH KŘÍDLECH

- bílý nápis do oken - fólie na sklo
- vždy do pravého většího křídla, je možné využít jeden nebo dva řádky nápisu
- levé užší křídlo zůstává vždy prázdné
- font, který používají v grafickém stylu Valašské Klobouky

