

**Smlouva o budoucí Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání
(a o poskytování speciálních služeb)
2024/4001/OSM.DOBCH
(dále jen „Smlouva“)**

uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“)

Smluvní strany:

1. Městská část Praha 8

se sídlem: Zenklova 1/35, 180 48 Praha 8 – Libeň

IČO: 00063797

DIČ: CZ00063797

zastoupená: společností **Osmá správa majetku a služeb a.s.**

zastoupena Mgr. Kateřinou Lonskou, na základě pověření

(dále jen „**Budoucí pronajímatel**“)

a

2. Ortopedie - rehabilitace s.r.o.

se sídlem: Jílovišťská 709, 155 31, Praha 5 - Lipence

IČO: 24291536

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 192960

(dále jen jako „**Budoucí nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce spolu dohromady dále jako „**Smluvní strany**“)

1. Úvodní ustanovení

1.1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že mu bylo svěřeno právo hospodaření s níže definovanými nebytovými prostory situovanými v budově č. p. 484, která je součástí pozemku parc. č. 1285/8, v k. ú. Troja, na adrese Mazurská 2, 181 00 Praha 8 (dále jen „**Nemovitost**“ nebo „**Budova**“).

1.2. Budoucí nájemce je obchodní společností založenou podle českého práva.

2. Předmět Smlouvy

2.1. Smluvní strany se dohodly, že touto Smlouvou sjednají podmínky, na jejichž základě uzavřou smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (a o poskytování speciálních služeb), jejíž oběma Smluvními stranami schválený návrh tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Nájemní smlouva**“).

2.2. Na základě Nájemní smlouvy přenechá Budoucí pronajímatel Budoucímu nájemci

- 2.2. Na základě Nájemní smlouvy přenechá Budoucí pronajímatel Budoucímu nájemci k užívání nebytové prostory o celkové výměře **186,86 m²**, nacházející se v 2. NP Nemovitosti a specifikované v níže uvedené tabulce, a Budoucí nájemce se zaváže platit za to Budoucímu pronajímateli nájemné. Konkrétně se jedná o prostory s označením a výměrou podle následující tabulky:

Č. plochy	Plocha m ²	Sdílená plocha č. plochy	Plocha m ²
331	16,50	Chodba č. 379	20,82
331A	25,35		
331B	9,47		
378	25,28		
378A	9,35		
378B	3,02		
378C	1,65		
379B+C	20,30		
375A	15,93		
376	20,03		
376A	12,49		
377	6,67		

přičemž přesné umístění nebytových prostor v Nemovitosti je zakresleno na půdorysném plánu, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).

3. Stavební úpravy

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí nájemce provede na své náklady a nebezpečí v Předmětu nájmu stavební úpravy, jejichž specifikace a odhadované náklady jsou v příloze č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Stavební úpravy**“). Budoucí nájemce potvrzuje, že Stavební úpravy jsou prováděny na základě jeho výslovného požadavku a je si vědom předpokládané výše nákladů na jejich realizaci i skutečnosti, že pokud by nebylo jeho požadavku a deklarované vůle k uzavření Nájemní smlouvy, Budoucí pronajímatel sám by Stavební úpravy neprováděl a prostředky na jejich provedení nevynakládal a Budoucímu nájemci tak nemohou vzniknout jakékoli nároky vůči Budoucímu pronajímateli v důsledku provedení Stavebních úprav. Budoucí nájemce se zavazuje, že bude on i jím případně pověřené osoby provádějící Stavební úpravy dodržovat veškeré účinné předpisy a normy.
- 3.2. Smluvní strany jsou si vědomy, že provedením Stavebních úprav svědčí Budoucímu nájemci práva z vadného plnění a záruky za jakost. Budoucí nájemce bere na vědomí, že práva z vadného plnění musí uplatnit písemně v záruční době bez zbytečného odkladu poté, co byla vada zjištěna. Budoucí nájemce se zavazuje písemně sdělit Budoucímu pronajímateli uplynutí práv z vadného plnění a záruky za jakost.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemní smlouvu uzavřou s výhradou odlišné dohody stran dne 30. dubna 2024 ve 14.00 hod. v kanceláři společnosti Osmá správa majetku

a služeb, a.s. na adrese Mazurská 484/2, Troja, 181 00 Praha 8. Pokud by jedna ze Smluvních stran ve sjednané lhůtě Nájemní smlouvu neuzavřela, uhradí druhé smluvní straně do patnácti dnů ode dne marného uplynutí lhůty k uzavření Nájemní smlouvy smluvní pokutu ve výši **154 719 Kč** (slovy: jedno sto padesát čtyři tisíc sedm set devatenáct korun českých). Smluvní strany se dohodly, že případné nedokončení Stavebních úprav není důvodem pro neuzavření Nájemní smlouvy. Pokud by došlo k marnému uplynutí lhůty pro uzavření Nájemní smlouvy z důvodů ležících na straně Budoucího nájemce, je Budoucí nájemce povinen uvést Předmět nájmu do stavu před zahájením Stavebních úprav nejpozději do dne 15. dubna 2024. Pokud by se tak nestalo je budoucí pronajímatel bez dalšího oprávněn učinit tak sám na náklady Budoucího nájemce.

4. Závěrečná ustanovení

- 4.1. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí v jejím plném znění Pronajímatel.
- 4.2. Tato Smlouva je vyhotovena v počtu dvou (2) stejnopisů s platností originálu, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Řádně podepsané stejnopisy mají stejnou platnost a závaznost.
- 4.3. Budoucí nájemce na sebe výslovně přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 4.4. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, nezákonným nebo nevymahatelným, ostatní ustanovení zůstanou nadále platná a vynutitelná. Smluvní strany se zavazují, že takové neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením s obdobným hospodářským či právním smyslem, a to do čtrnácti (14) dnů po zjištění takové neplatnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti.
- 4.5. Tato Smlouva, její výklad a právní vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku. Veškeré spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou Smluvní strany řešit smírnou cestou, tj. konsensem. Nepodaří-li se v přiměřené době vyřešit spor smírnou cestou, je kterákoli ze Smluvních stran oprávněna předložit věc k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu České republiky.
- 4.6. S výjimkou uvedenou níže, žádná ze Smluvních stran této Smlouvy není oprávněna bez souhlasu druhé strany převést ani postoupit jakékoliv ze svých práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy. Budoucí pronajímatel je však oprávněn postoupit své pohledávky vůči Budoucímu nájemci podle této Smlouvy třetí osobě nebo použít tyto pohledávky jako předmět zajištění svých závazků vůči třetím osobám s tím, že o tomto předem písemně uvědomí Budoucího nájemce.

