

Smlouva o smlouvě budoucí podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „OZ“)

Smluvní strany

Kamenosochařství a restaurátorství Pánek, s.r.o.

se sídlem Žižkova 276, 251 01 Říčany

zastoupená jednatelem Bohumilem Pánkem

IČO: 284 02 499

(dále jen „**budoucí nájemce**“)

a

Správa pražských hřbitovů, p. o.

se sídlem Vinohradská 2807/153c, Praha 3

IČ: 452 458 01

zastoupená ředitelem organizace Mgr. Martinem Červeným

(dále jen „**budoucí pronajímatel**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní

A.

1. Budoucí **pronajímatel** a **budoucí nájemce** se zavazují, že uzavřou nájemní smlouvu ve znění uvedeném v této smlouvě. Smlouva bude uzavřena ihned po té, co budoucí pronajímatel zajistí rekonstrukci objektu v rozsahu stanoveném přílohou této smlouvy.
2. Budoucí **pronajímatel** se zavazuje učinit všechny kroky nutné k zajištění rekonstrukce bez zbytečného odkladu, zejména požádat zřizovatele o uvolnění finančních prostředků.

B.

Nájemní smlouva č. 17/009/N

uzavřená mezi

Pronajímatel: **Správa pražských hřbitovů,**
se sídlem Vinohradská 2807, 130 00 Praha 3
zastoupená ředitelem organizace
Mgr. Martinem Červeným
IČO: 45245801

DIČ: CZ45245801
Bank. spoj.: 685329/ 0300
Plátce DPH

Nájemce: **Kamenosochařství a restaurátorství Pánek, s.r.o.**
se sídlem Žižkova 276, 251 01 Říčany
zastoupená jednatelem Bohumilem Pánkem
IČO: 284 02 499
Bank. Spoj.: 2833703359/0800
společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném
Městským soudem v Praze, spisová značka C 138957
Plátce DPH

I.

Oprávnění pronajímatele:

1. Pronajímatel prohlašuje, že je správcem majetku, který je ve vlastnictví Obce hl.m.Prahy, a to na základě Zřizovací listiny pronajímatele ve znění schváleném usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 8/10 ze dne 18.6.2015, která obsahuje předmět této smlouvy, který je svěřen pronajímateli. Citovaná Zřizovací listina nabyla účinnosti dne 1.8.2015. Od tohoto data je pronajímatel oprávněn podle čl. VI odst.5 Zřizovací listiny uzavírat nájemní smlouvy a smlouvy o výpůjčce majetku svěřeného mu Obcí hl. m. Prahy do správy.
2. Smluvní strany tímto uzavírají smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“).

II.

Předmět nájmu:

Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory bývalých veřejných WC, postavené na pozemku parc.č.4381/4 k.ú. Žižkov o rozloze 108 m².

III.

Účel nájmu:

Nájemce se zavazuje používat předmětnou nemovitost pouze ke sjednanému účelu, tj. provozování kamenické prodejny, prodeji doplňků k hrobovému zařízení, sjednávání kamenických a restaurátorských prací a prodeji květinářského sortimentu a svíček. Nájemce se zavazuje při své činnosti dodržovat veškeré hygienické, požární a ostatní obecně závazné právní předpisy související s obsahem kamenických služeb, které provozuje.

IV.

Doba nájmu:

Touto smlouvou se sjednává nájem na dobu neurčitou s výpovědní dobou v délce 12 měsíců.
Nájem počíná běžet ode dne 1.1.2017.

V. Nájemné:

Celková pronajatá plocha provozovny je 108 m².

Cena nájmu za nebytové prostory činí 2580 Kč za 1m² za jeden rok.

Účastníci nájmu ujednali:

Nájem pronajaté nemovitosti (108 m² x 2580 Kč) činí 278.640,- Kč za jeden rok.

<u>Celkem ročně</u>	<u>278.640,-Kč bez DPH</u>
----------------------------	-----------------------------------

K výše uvedené ceně nájmu bez daně se připočítává DPH podle v té době platných zákonů.

Splátkový kalendář:

Období	Cena bez DPH
měsíc 01-12	23.220,00 Kč

VI. Inflační doložka:

Nájemné se automaticky zvyšuje každoročně o míru inflace za rok s účinností od 1.1. příslušného roku. Mírou inflace je index růstu spotřebitelských cen tak, jak je vyhlášován Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Automatické zvyšování nájemného se poprvé uplatní za rok, který následuje po roce, ve kterém došlo k započtení celé pohledávky nájemce za rekonstrukci nebytového prostoru proti nájemnému dle čl. XII. Odst.12 této smlouvy.

VII. Splatnost nájemného:

1. Nájemné je splatné měsíčně, na základě vystaveného daňového dokladu od pronajímatele, na účet č. 685329/0300, v.s. úhrady je číslo daňového dokladu.
2. Daňový doklad bude vystaven vždy k 10. dni v měsíci, za který je nájemné hrazeno. Datum vystavení daňového dokladu je datem zdanitelného plnění.

IIX. Podnájem:

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

IX. Náklady provozu:

1. Veškeré náklady, spojené s činností nájemce a s běžnou údržbou předmětu pronájmu, ponese nájemce ze svého. Prostory mají nainstalován 1 samostatný elektroměr, který si nájemce ve spolupráci se zástupcem pronajímatele převede na sebe. V případě ukončení nájmu nájemce převede elektroměr zpět na pronajímatele.
2. Úhradu za spotřebu vody hradí nájemce formou přefakturace.

X.

Opravy, úpravy a změny:

1. Nájemce je oprávněn provádět opravy, úpravy nebo změny předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, případně vlastníka předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav (vadu), které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
3. Neprovede-li pronajímatel opravu bez zbytečného odkladu, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.
4. Nájemce se zavazuje pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.

XI.

Další ujednání:

1. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s obvyklou údržbou a drobnými opravami. Jakékoli vnitřní či vnější stavebně instalační úpravy může provést nájemce až po předchozím souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn zasahovat resp. vstupovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrožících škod, dále pokud to bude nutné pro provedení rekonstrukce, oprav nebo údržby ostatních částí domu objektu; nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Pronajímatel je však povinen, je-li to možné, předem včas nájemce o takovém zásahu vyrozumět.
5. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy vybavení. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
6. Nájemce má nárok na zajištění řádného přístupu do předmětu nájmu a na obvyklé užívání společných přístupových cest.
7. Podle § 2305 a § 2306 občanského zákoníku může nájemce budovu opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, a to vždy po projednání s pronajímatelem. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

8. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli nutnost oprav přesahujících rozsah oprav běžných na najatém objektu (např. oprava střechy, fasády, výměna okapů atd.).
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do objektu na jeho žádost a současně.
10. Nájemce je povinen zajistit si sám na vlastní náklady likvidaci jím vyprodukovaného odpadu.
11. Pronajímatel tímto vyslovuje svůj souhlas s rekonstrukcí předmětu nájmu tak, aby mohl sloužit sjednanému účelu a to v rozsahu položkového rozpočtu „rekonstrukce a přístavba pro kamenickou prodejnu“, který jako příloha č.1. tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „sjednané úpravy“).

XII.

Ukončení nájmu:

1. Smluvní strany mohou tuto smlouvu na dobu neurčitou kdykoliv vypovědět s dvanáctiměsíční výpovědní dobou. Pokud má smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je oprávněna jej vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně
2. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného
 - nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - nájemce předmět nájmu užívá k jinému účelu než je účel nájmu uvedený v této smlouvě.
3. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že:
 - předmět nájmu přestane být způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen
 - porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci
4. Smluvní strany mohou nájem ukončit též dohodou.
5. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu (nebyl-li mezi smluvními stranami písemně sjednán jiný termín) ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce ke stanovenému dni předmět nájmu nevyklidí, je povinen za užívání předmětu nájmu uhradit pronajímateli náhradu ve výši měsíčního nájemného, a to za každý byt i jen započatý měsíc užívání předmětu nájmu.
6. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu dobrovolně předmět nájmu nevyklidí, sjednávají smluvní strany dále následující postup při vyklizení předmětu nájmu:
 - a) pronajímatel oznámí nájemci písemně den, na který stanovil provedení vyklizení, a to tak, aby poskytl nájemci možnost dodatečného dobrovolného vyklizení nebo jeho asistence při vyklizení
 - b) v den vyklizení provede pronajímatel za asistence dvou dalších osob otevření předmětu nájmu; přitom volí takový postup, aby nedocházelo ke zbytečnému vzniku škod na předmětu nájmu ani na vnesených věcech nájemce
 - c) pronajímatel provede vlastní soupis věcí nalezených v předmětu nájmu
 - d) po provedení soupisu zajistí pronajímatel odvoz a uskladnění věcí nalezených v předmětu nájmu na vhodné místo.

Veškeré výše uvedené kroky činí pronajímatel na náklady a k riziku nájemce (zpřístupnění předmětu nájmu, soupis a odvoz věcí, uskladnění a skladné apod.).

XIII.

Smluvní pokuty:

1. V případě prodlení s úhradou nájemného, podle této smlouvy, vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 0,1 z dlužné částky za každý byt i jen započatý den prodlení.
2. V případě prodlení nájemce s předáním a vyklizením předmětu nájmu po skončení nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
3. Úhradou smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na náhradu škody. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

XIV.

Společná a závěrečná ustanovení:

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Změna této smlouvy je možná pouze na základě dohody smluvních stran formou písemně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků.
3. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, nebyla-li některou ze smluvních stran písemně sdělena jiná adresa k tomu určená. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní době, nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje; za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem.
6. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom výtisku.

V Praze dne

Pronajímatel:

Správa pražských hřbitovů,

zastoupená ředitelem organizace

Mgr. Martinem Červeným

Nájemce:

Kamenosochařství a

restaurátorství Pánek,s.r.o.

zastoupená jednatelem

Bohumilem Pánkem

Příloha: studie prodejny, položkový rozpočet

C.

- 1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu nemá žádné právní ani faktické vady, na které budoucího nájemce neupozornil.**
- 2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.**
- 3. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.**
- 4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a jejímu obsahu plně porozuměly. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.**

V Praze dne

V Praze dne

budoucí pronajímatel

.....
budoucí nájemce