

E.č. SML 190537
Ukládací znak: 56.3
Počet listů dokumentu: 4
Počet listů příloh: 0

Smlouva o smlouvě budoucí nájemní

uzavřená podle ustanovení § 1785 a násl. a ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“),

1. Město Lanškroun

sídlo: nám. J. M. Marků 12, Lanškroun, 563 01 Lanškroun
IČO: 00 279 102, DIČ: CZ699003828
zastoupené starostou města Mgr. Radimem Vetchým,

na straně jedné (dále jen „**budoucí pronajímatel**“)

a

2. Městský bytový podnik Lanškroun s.r.o.,

sídlo: Dobrovského 43, 563 01 Lanškroun,
IČO: 25953036, DIČ: CZ25953036
zastoupené jednatelem Davidem Jirgesem,

na straně druhé (dále jen „**budoucí nájemce**“)

(dále také samostatně „**smluvní strana**“ nebo společně „**smluvní strany**“),

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. a ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku, tuto

smlouvu o smlouvě budoucí nájemní

(dále jen „**budoucí smlouva**“ nebo též „**tato smlouva**“)

I.

Preambule

Město Lanškroun jako budoucí pronajímatel je podle prohlášení svého zástupce a na základě příslušného nabývacího titulu vlastníkem stavební parcely č. 20, jejíž součástí je stavba Polikliniky s č. p. 43, na ulici Sv. Čecha v Lanškrouně, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Lanškroun a katastrální území Lanškroun. Stavba Polikliniky je v současné době ve fázi záměru kompletní přestavby stávající budovy polikliniky ve dvou etapách. Na tuto stavbu bylo dne 03.12.2018 vydáno stavební povolení Městským úřadem Lanškroun, Odborem stavební úřad, pod spisovou značkou SÚ/34620/2018/M, které nabylo právní moci dne 03.01.2019 (dále jen „**Poliklinika**“).

II.

Předmět budoucího nájmu

Předmětem budoucího nájmu je budova Polikliniky včetně nebytových prostor, movitých věcí a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházejících se v budově Polikliniky (dále jen „**předmět budoucího nájmu**“).

III.

Závazek uzavření budoucí nájemní smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují uzavřít mezi sebou za podmínek stanovených v této smlouvě nájemní smlouvu k předmětu budoucího nájmu, a to ve znění jak je uvedeno v článku IV. této smlouvy (dále jen „**nájemní smlouva**“).
2. Budoucí pronajímatel se zavazuje uzavřít s budoucím nájemcem nájemní smlouvu ve lhůtě do 30 dnů poté, co bude budoucím nájemcem písemně vyzván k jejímu uzavření.
3. Výzvu k uzavření nájemní smlouvy učiní budoucí pronajímatel nejpozději 60 dnů před předpokládaným dokončením (kolaudací) příslušné etapy stavby Polikliniky, nejpozději však po dobu trvání účinků smlouvy, a to do pěti (5) let ode dne uzavření této smlouvy, není-li dále sjednáno jinak. Smluvní strany se mohou dohodnout na prodloužení této lhůty dodatkem k této smlouvě. Vlastní nájemní smlouva bude uzavřena ve dvou etapách, smlouvou k předmětu nájmu v části budovy Polikliniky přestavěné v první etapě a dodatkem bude rozšířena o předmět nájmu ve zbývajících částech budovy Polikliniky přestavěné v druhé etapě.

IV.

Obsah nájemní smlouvy

1. Smluvní strany sjednávají, že nedohodnou-li se jinak, uzavřou nájemní smlouvu s těmito podstatnými náležitostmi:
 - a. Předmět nájmu
 - 1) Město Lanškroun je podle prohlášení svého zástupce a na základě příslušného nabývacího titulu vlastníkem stavební parcely č. 20, jejíž součástí je stavba Polikliniky s č. p. 43, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální

pracoviště Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Lanškroun a katastrální území Lanškroun (dále jen „**Poliklinika**“). Město Lanškroun je současně vlastníkem všech movitých věcí a zařízení nacházejícího se ve společných prostorách a ve všech čekárnách v prostoru Polikliniky.

- 2) Předmětem nájmu je budova Polikliniky včetně nebytových prostor, movitých věcí a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházejících se v budově Polikliniky (dále jen „**předmět nájmu**“).
- 3) Pronajímatel přenechává touto nájemní smlouvou do užívání předmět nájmu a nájemce takto vymezený předmět nájmu od pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné.
- 4) O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a jej její nedílnou součástí.

b. Účel nájmu

Předmět nájmu se nájemci přenechává do užívání zejména za účelem správy budovy a podnajíání prostor sloužících podnikání přednostně podnájemcům, kteří poskytují zdravotnické služby na území města Lanškroun.

c. Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

- 1) Nájemní poměr se sjednává na dobu neurčitou.
- 2) Nájem lze ukončit:
 - Výpovědí ze strany pronajímatele s výpovědní lhůtou 3 měsíce plynoucí od prvního dne následujícího po dni, kdy byla výpověď druhé smluvní straně doručena, a to:
 - a) v případě, že nájemce je v prodlení s nájemným po dobu delší než 30 dní;
 - b) v případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem dle této smlouvy.Nájemce je povinen předmět nájmu pronajímateli protokolárně předat do konce výpovědní doby.
 - Výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou 12 měsíců plynoucích od prvního dne následujícího po dni, kdy byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Nájemce je povinen předmět nájmu pronajímateli protokolárně předat do konce výpovědní doby.
 - Odstoupením jedné strany od smlouvy, jestliže druhá smluvní strana i přes písemné upozornění porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a z obecně závazných právních předpisů. Odstoupení od smlouvy je účinné okamžikem doručení jeho písemného vyhotovení druhé smluvní straně. Nájemce je povinen předmět nájmu pronajímateli protokolárně předat 5 dnů od doručení odstoupení od smlouvy.
 - Písemnou dohodou smluvních stran. Nájemce je povinen předmět nájmu pronajímateli protokolárně předat do 5 dní od

ukončení smlouvy nebo ve lhůtě sjednané v dohodě o ukončení smlouvy.

d. Nájemné

- 1) Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli celkové roční nájemné ve výši 1.147.142 Kč, k této částce bude připočtena DPH v aktuální platné výši. V období, kdy bude uzavřena nájemní smlouva pouze k předmětu nájmu přestavěného v první etapě přestavby, bude nájemce platit pronajímateli roční nájemné ve výši 573.571 Kč, k této částce bude připočtena DPH v aktuální platné výši. V případě, že nájemné nebude trvat celý kalendářní rok, je nájemce povinen hradit poměrnou část nájemného za příslušný rok. Poměrná část nájemného činí 1/12 celkové smluvené výše nájemného za každý alespoň započatý měsíc užívání předmětu nájmu. V případě, že dojde k rozšíření předmětu nájmu v průběhu kalendářního měsíce, bude za příslušný měsíc stanoveno nájemné tak, že se 1/12 ročního nájemného ve výši 573.571 Kč vydělí počtem dnů příslušného měsíce a vynásobí se počtem dnů užívání předmětu nájmu přestavěného v první etapě přestavby v daném kalendářním měsíci a 1/12 ročního nájemného ve výši 1.147.142 Kč se vydělí počtem dnů příslušného měsíce a vynásobí se počtem dnů užívání celého předmětu nájmu v daném kalendářním měsíci a tyto částky se sečtou. K takto stanovenému nájemnému bude připočtena DPH v aktuální platné výši.
- 2) Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy do 31.10. roku, za který se nájemné platí, a to na účet pronajímatele číslo 19- 2725611/0100. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován poslední den měsíce října.
- 3) Nájemné je stanoveno na dohodou.
- 4) Pro případ prodloužení se zaplacením nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
- 5) Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši ročního nájemného tak, že po dobu trvání nájmu se sjednaná výše ročního nájemného na daný rok navyšuje o částku odpovídající míře inflace podle indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Jakmile bude pronajímatel znát míru inflace, oznámí pověřený pracovník Odboru investic a majetku Městského úřadu Lanškroun nájemci novou výši nájemného. Ke zvýšení nájemného tak dojde zpětně k 01.01. daného roku, za který se podnájemné zvyšuje. Nájemné se bude zvyšovat následující kalendářní rok po uzavření dodatku k vlastní nájemní smlouvě resp. po uzavření nájemní smlouvy k celému předmětu nájmu.
- 6) Pokud bez zavinění nájemce nedojde k plnému obsazení budovy a doba neobsazení přesáhne 2 kalendářní měsíce, poskytne pronajímatel nájemci slevu z nájmu ve výši 25 % z ceny neobsazeného prostoru za příslušný měsíc (resp. za 3. a další kalendářní měsíc).

- e. Úhrady spotřebovaných energií
- 1) Nájemné v sobě nezahrnuje náklady za spotřebované energie, vodné a stočné, jejichž dodávku si nájemce svým jménem smluvně zajistí u příslušných dodavatelů.
 - 2) Veškeré náklady za spotřebovanou vodu, odvod odpadních vod, srážkovou vodu, elektrickou energii a náklady za další služby nutné k provozu předmětu nájmu je povinen hradit nájemce.
- f. Oprava a údržba předmětu nájmu v záruční době
- 1) Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem upozorněn a je si vědom toho, že bude užívat nebytové prostory v novostavbě s pětiletou záruční dobou poskytnutou zhotovitelem stavby na nezměněnou kvalitu užívaného objektu.
 - 2) Nájemce je v záruční době povinen pověřenému referentovi odboru investic a majetku Městského úřadu Lanškroun oznamovat všechny stavebně-technické závady objektu včetně závad na zařizovacích předmětech.
 - 3) Pověřený referent odboru investic a majetku každou nájemcem nahlášenou závadu prověří z hlediska možné reklamace u zhotovitele stavby a řešení závady sdělí nájemci, který je povinen k jejímu odstranění poskytnout potřebnou součinnost.
 - 4) Uplynutí záruční doby stavby je pověřený referent odboru investic a majetku Městského úřadu Lanškroun povinen nájemci oznámit písemnou formou.
 - 5) Nájemce je povinen pronajímateli v plné výši uhradit škodu, kterou by způsobil svévolnými technickými zásahy v objektu a jejichž důsledkem by bylo omezení nebo ztráta záruky zhotovitele stavby.
- g. Oprava a údržba předmětu nájmu po uplynutí záruční doby
- 1) Po uplynutí záruční doby je nájemce povinen zajistit svým jménem a na svůj účet provádění drobných oprav. Drobnými opravami se pro účely nájemní smlouvy rozumí veškeré opravy do cenového limitu 50.000 Kč bez DPH na každou jednotlivou opravu a dále dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
 - 2) Nájemce je i po záruční době povinen pověřenému referentovi odboru investic a majetku Městského úřadu Lanškroun oznamovat všechny stavebně-technické závady objektu včetně závad na zařizovacích předmětech.
 - 3) Po uplynutí pětileté záruční doby poskytnuté dodavatelem stavby na nezměněnou kvalitu díla je nájemce povinen každý rok, nejpozději do 30. 9. předložit pronajímateli návrh plánu oprav a jiných stavebních zásahů do pronajatého objektu, které navrhuje v následujícím kalendářním roce provést a které by podle nájemní smlouvy měly být hrazeny pronajímatelem. Pronajímatel je povinen vyjádřit se k tomuto plánu vždy nejpozději do tří měsíců a toto jeho vyjádření zahrnuje

zejména informaci o tom, zda navrhovanou opravu či jiný stavební zásah plánuje v daném kalendářním roce zajistit.

- 4) Nájemce je povinen závady havarijního charakteru vždy řešit s pronajímatelem. V případě, že závada havarijního charakteru je odstranitelná opravou, která by podle této smlouvy měla být hrazena nájemcem, je nájemce povinen neprodleně realizovat opravu, jinak odpovídá za škodu, kterou svou nečinností způsobil.
- 5) Jakékoli stavebnětechnické zásahy do předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 50 000 Kč za každý případ. Sjednáním smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody, která může být vymáhána samostatně vedle smluvní pokuty.

h. Povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel je povinen:

- Zajistit pojištění předmětu nájmu.
- Protokolárně předat nájemci kompletní technickou a provozní dokumentaci objektu (zejména revizní zprávy a technická osvědčení všech zařízení umístěných nebo instalovaných v pronajatých prostorech dle příslušných nařízení a předpisů, prováděcí projektovou dokumentaci, návody pro obsluhu a údržbu k vestavěným zařízením, aj.).

i. Povinnosti nájemce

1) Nájemce je povinen:

- Zajistit provoz předmětu nájmu v souladu s účelem, ke kterému je určen a provozovat ho s péčí řádného hospodáře.
- Zajistit svým jménem a na svůj účet provádění kompletní údržby v předmětu nájmu. Údržbou se pro účely této smlouvy rozumí zejména zajištění úklidu v nebytových prostorech, výmalba prostor, svoz odpadů a dále zajištění kontrol, preventivních prohlídek, zkoušek a revizí technických zařízení dle příslušných norem.
- Zajistit dodržování povinností uložených právními, zejména bezpečnostními, hygienickými a požárními předpisy a obstarávat výkon práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci. Pokud by si naplnění tohoto ustanovení vyžadovalo provedení oprav či technických zásahů, které je podle této smlouvy povinen realizovat pronajímatel, je nájemce povinen o potřebě takovýchto zásahů či oprav pronajímatele neprodleně písemně informovat.
- Umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem provádění kontrol způsobu užívání předmětu nájmu a kontrol stavebně-technického stavu objektu.

- Archivovat revizní zprávy, zprávy o kontrolách a prohlídkách a technickou dokumentaci vztahující se k pronajatým prostorům.
 - Vést záznamy o provádění údržby dle ustanovení této nájemní smlouvy a na vyžádání je předložit pronajímateli.
- j. Podnájem a užívání předmětu nájmu jinými subjekty
Pronajímatel uděluje tímto nájemci souhlas s přenecháním pronajatých prostor do podnájmu třetím osobám.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny této smlouvy lze činit pouze písemně, formou dodatku za souhlasného projevu vůle obou smluvních stran.
2. Vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravdivě informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění této smlouvy.
5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Lanškroun dne 8.4.2019 usnesením č. 189/RM/2019.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Budoucí nájemce si je vědom, že při poskytování informace, která se týká používání veřejných prostředků, se nepovažuje poskytnutí informace o rozsahu a příjemci těchto prostředků za porušení obchodního tajemství.
8. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním smlouvy v Registru smluv Ministerstva vnitra ČR a na úřední desce města Lanškroun. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv MVČR.

V Lanškrouně dne:

Město Lanškroun
zastoupené starostou
Mgr. Radímem Vetchým

V Lanškrouně dne:

Městský bytový podnik Lanškroun s.r.o.
zastoupený jednatelem
Davidem Jirgesem