## Smlouva o budoucí nájemní smlouvě

**Město Třeboň**

IČ: 00247618

se sídlem Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň

zastoupené Mgr. Terezií Jenisovou, starostkou města

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

**a**

**MUZEUM ČOKOLÁDY a MARCIPÁNU o.p.s.**

IČ: 28099770

se sídlem Kotnovská 138/13, 390 01 Tábor

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností u Krajského soudu v Českých Budějovicích odd. O, vl. 171

zastoupená Petrou Kovandovou, ředitelkou

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

**Smlouvu o budoucí nájemní smlouvě:**

**I.**

1. Budoucí pronajímatel, město Třeboň, prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, pro obec a k. ú. Třeboň; jedná se o pozemek parc. č. KN 46 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 302 m2 v k. ú. Třeboň a na něm vybudovaná stavba (objekt k bydlení) – budova č.p. 103/I na Masarykově náměstí v Třeboni.
2. Budoucí pronajímatel má v úmyslu pronajmout budoucímu nájemci pozemek parc. č. KN 46 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 302 m2 v k. ú. Třeboň a na něm vybudovanou stavbu (objekt k bydlení) – budova č.p. 103/I na Masarykově náměstí v Třeboni (dále jen „**předmět nájmu**“) a budoucí nájemce má zájem předmět nájmu užívat.
3. Předmětem této Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě je závazek budoucího pronajímatele a budoucího nájemce uzavřít, za podmínek touto smlouvou sjednaných, nájemní smlouvu týkající se shora uvedeného předmětu nájmu, když budoucí nájemce by byl investorem rekonstrukce předmětu nájmu, který by pak po stanovenou dobu, za stanovených podmínek a stanovené nájemné na základě nájemního vztahu užíval. Záměrem budoucího nájemce je postupná rekonstrukce a stavební úpravy celého předmětu nájmu (výměna podlahy a vstupních dveří, vybudování sociálních zařízení, vybourání dřevěných příček, elektroinstalace atp.), když účelem této rekonstrukce a samotného budoucího nájemního vztahu je vybudování expozice „Třeboň v marcipánu“, kterou by budoucí nájemce využíval ke kulturním a společenským účelům; plán rekonstrukce včetně podrobné specifikace jsou jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy, když rozsah rekonstrukce bude odsouhlasen Radou města Třeboně.

**II.**

1. Obě smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu budoucí pronajímatel předá budoucímu nájemci, na základě předávacího protokolu, nejpozději však do 28.02.2017; k uzavření nájemní smlouvy dojde mezi smluvními stranami ještě před protokolárním předáním předmětu nájmu nebo bezprostředně po něm, přičemž budoucí nájemce následně zahájí rekonstrukci předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Budoucí pronajímatel se zavazuje písemně vyzvat budoucího nájemce v období před protokolárním předáním předmětu nájmu k uzavření nájemní smlouvy.
3. Před zahájením rekonstrukce a stavebních úprav předmětu nájmu se budoucí nájemce zavazuje předat budoucímu pronajímateli projektovou dokumentaci, vč. rozpočtu a ostatních souvisejících dokumentů, k odsouhlasení budoucím pronajímatelem. Bez tohoto souhlasu budoucího pronajímatele není budoucí nájemce oprávněn začít rekonstrukci a stavební úpravy předmětu nájmu ani požadovat jakoukoliv finanční kompenzaci nákladů rekonstrukce a technického zhodnocení předmětu nájmu dle této smlouvy.
4. Nájemné bude stanoveno vzájemnou dohodou smluvních stran ve výši 1 500,00 Kč/m2/rok za komerční část a 500,00 Kč/m2/rok za nekomerční část nebytového prostoru ode dne zahájení provozu, nejpozději od 01.05.2016, přičemž po dobu rekonstrukce nebude účtováno nájemné. Nájemné bude každoročně valorizováno o částku odpovídající míře inflace oznámené Českým statistickým úřadem za rok předchozí.
5. Oproti placení nájemného bude budoucím pronajímatelem započítávána hodnota investice vynaložené na rekonstrukci a stavební úpravy předmětu nájmu provedená budoucím nájemcem. Započítávaná částka oproti nájemnému musí být prokazatelně na rekonstrukci předmětu nájmu budoucím nájemcem vynaložena. Poté co bude započítávaná částka prokazatelně vynaložená na rekonstrukci a stavební úpravy předmětu nájmu (oproti nájemnému) vypořádána, bude budoucí nájemce hradit budoucímu pronajímateli smluvně sjednané nájemné uvedené v odstavci 4. tohoto článku. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách. Pro případ prodlení s placením nájemného bude k dlužnému nájemnému účtován zákonný úrok z prodlení; tím nebude dotčeno právo na náhradu škody v plné výši.
6. V případě, že je budoucí nájemce plátce DPH, nebo se v průběhu trvání nájemního vztahu stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost bezodkladně oznámit budoucímu pronajímateli, který je oprávněn jednostranně zvýšit výši nájemného o DPH dle platných právních předpisů.
7. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 10 let s možností opce dle občanského zákoníku. Budoucí nájemce bude oprávněn ukončit nájemní vztah i před uplynutím sjednané doby trvání nájemního vztahu bez udání důvodu, avšak za současného dodržení podmínek dle odstavce 9. tohoto článku. Výpovědní lhůta bude činit 3 měsíce.
8. Budoucí nájemce, jakožto investor stavby, investice a opravy do předmětu nájmu (dále jen „investice“), bude veškeré náklady související s rekonstrukcí předmětu nájmu hradit z vlastních finančních zdrojů. Budoucí nájemce je povinen převést investici odpovídající rekonstrukci předmětu nájmu do vlastnictví budoucího pronajímatele (budoucí pronajímatel bude investici odepisovat). Budoucí nájemce není oprávněn od budoucího pronajímatele, a to ani v době po ukončení nájemního vztahu z důvodu uplynutí doby určité, na kterou byla smlouva uzavřena, požadovat jakoukoli finanční kompenzaci nákladů souvisejících s rekonstrukcí předmětu nájmu, vyjma uvedeného v odst. 5. a 9. tohoto článku.
9. Pro případ ukončení nájemní smlouvy budoucím nájemcem před uplynutím 10 let od jejího uzavření si strany vypořádají vynaloženou investici a technické zhodnocení předmětu nájmu tak, že budoucí nájemce je oprávněn po budoucím pronajímateli požadovat rozdíl (dále jen „rozdíl“) mezi započteným nájemným podle odst. 4. a 5. tohoto článku smlouvy a výší investice vynaložené na rekonstrukci a stavební úpravy předmětu nájmu, za podmínky, že investice bude řádně schválená budoucím pronajímatelem, a to po splnění podmínky, že nájemní vztah bude trvat alespoň po dobu jednoho roku. Rozdíl je splatný do devadesáti dnů od jeho vyčíslení budoucím nájemcem budoucímu pronajímateli.
10. Běžnou údržbu, opravy a revize předmětu nájmu bude provádět na své náklady budoucí nájemce. Bližší specifikace běžné údržby, oprav a revizí bude upřesněna po rekonstrukci předmětu nájmu a bude tvořit nedílnou součást nájemní smlouvy.
11. Náklady na služby související s užíváním nebytových prostor bude hradit budoucí nájemce.

**III.**

1. Tato Smlouva o budoucí nájemní smlouvě nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran a je platná a účinná nejpozději do 31.03.2017, přičemž smluvní strany se na jejím základě a za podmínek touto smlouvou sjednaných do této doby zavazují uzavřít nájemní smlouvu.
2. V případě, že budoucí nájemce za podmínek touto smlouvou stanovených neuzavře nájemní smlouvu, je povinen uhradit budoucímu pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, smluvní pokuta je splatná na bankovní účet budoucího pronajímatele do 30 dnů ode dne, kdy mělo nejpozději dojít k uzavření nájemní smlouvy. Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody v plné výši.
3. Budoucí nájemce se zavazuje zahájit svoji provozní činnost v předmětu nájmu (tj. zpřístupnit svoji expozici „Třeboň v marcipánu“ široké veřejnosti) nejpozději do 01.05.2017.
4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některá ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
5. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřeně ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
6. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Třeboně svým usnesením č. 960/2016-61 ze dne 21.12.2016.
7. Veškeré změny této smlouvy je možno činit pouze v písemné formě.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží budoucí pronajímatel a po jednom budoucí nájemce.
9. Zveřejnění úplného znění této smlouvy (příp. budoucích dodatků) v registru smluv, ve smyslu zákona 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, zajistí budoucí pronajímatel. Smluvní strany shodně prohlašují, že souhlasí se zveřejněním celého obsahu této budoucí nájemní smlouvy a posléze, po jejím uzavření, i se zveřejněním celého obsahu nájemní smlouvy.
10. Účastníci této smlouvy prohlašují, že její obsah odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

Přílohy: 1) Oznámení o záměru nájmu nebytového prostoru

 2) Rozpis nebytového prostoru

 3) Nástin realizace expozice „Třeboň v marcipánu“ vč. odhadu nákladů

 V Třeboni dne…………………… V ......................................dne…………..

 **Město Třeboň**  **MUZEUM ČOKOLÁDY a MARCIPÁNU o.p.s.**

 .................................……………… ……....................................…………

 Mgr. Terezie Jenisová, starostka Petra Kovandová, ředitelka

 za budoucího pronajímatele za budoucího nájemce