



SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ

uzavřená dle ustanovení § 1785 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Město Ústí nad Orlicí

IČ: 002 79 676

se sídlem Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí

zastoupené Petrem Hájkem, starostou města

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

a

Dům dětí a mládeže Duha Ústí nad Orlicí, Špindlerova 1167, příspěvková organizace

IČ: 725 54 291

se sídlem Špindlerova 1167, 562 01 Ústí nad Orlicí

zapsaná v obchodní rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl Pr, vložka 1266

zastoupená Mgr. Štěpánkou Ročňovou, ředitelkou

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

(budoucí pronajímatel a budoucí nájemce dále společně též jako „**smluvní strany**“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku na základě své svobodné, vážné a omylu prosté vůle tuto

SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ

(dále jen jako „**smlouva**“)

I.

Úvodní prohlášení

1.1 Budoucímu pronajímateli dle jeho prohlášení a na základě příslušného nabývacího titulu náleží **pozemek parc. č. 3194** – ostatní plocha, zapsaný na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Ústí nad Orlicí, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí (dále jen jako „**Pozemek**“).

1.2 V současné době se na Pozemku nachází ve fázi výstavby budova „**Dům dětí a mládeže, Areál Perla 01, Ústí nad Orlicí**“. Na tuto stavbu bylo dne 31. 5. 2019 pod č. j. MUUO/14224/2018/SÚ/Ma vydáno Městským úřadem Ústí nad Orlicí, odborem stavební úřad, stavební povolení (dále jen „**Dům dětí a mládeže**“).

II.

Předmět budoucího nájmu

Předmětem budoucího nájmu budou nebytové prostory, movité věci a zařízení ve vlastnictví budoucího pronajímatele nacházející se v Domě dětí a mládeže (dále jen jako „**předmět budoucího nájmu**“).

III.

Závazek uzavření budoucí nájemní smlouvy

3.1 Smluvní strany se zavazují uzavřít mezi sebou za podmínek stanovených v této smlouvě nájemní smlouvu k předmětu budoucího nájmu (dále jen „**nájemní smlouva**“).

3.2 Budoucí nájemce se zavazuje uzavřít s budoucím pronajímatelem nájemní smlouvu ve lhůtě 60 dnů poté, co bude budoucím pronajímatelem písemně vyzván k jejímu uzavření.

3.3 Budoucí pronajímatel se zavazuje neprodleně informovat budoucího nájemce o vydání kolaudačního souhlasu, či rozhodnutí, na základě kterého bude povoleno užívání Domu dětí a mládeže (dále jen „**kolaudační rozhodnutí**“).

3.4 Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného, kterou bude budoucí nájemce povinen hradit budoucímu pronajímateli dle nájemní smlouvy bude stanovena znaleckým posudkem. Osoba soudního znalce bude smluvními stranami společně vybrána ze Seznamu znalců a tlumočnicků pro Východočeský kraj z oboru: Ekonomika, odvětví: Ceny a odhady, specializace: Nemovitosti, a to do dvou (2) týdnů po dni, kdy bude pronajímateli doručeno kolaudační rozhodnutí. Nedohodnou-li se smluvní strany na osobě soudního znalce ani do jednoho (1) měsíce po dni, kdy bude pronajímateli doručeno kolaudační rozhodnutí, požádá pronajímatel o vypracování znaleckého posudku soudního znalce, který bude v Seznamu znalců a tlumočnicků pro Východočeský kraj z oboru: Ekonomika, odvětví: Ceny a odhady, specializace: Nemovitosti, uveden jako třetí v abecedním pořadí.

3.5 Výzvu k uzavření nájemní smlouvy je budoucí pronajímatel oprávněn učinit po dobu trvání účinků této smlouvy, a to do dvou (2) měsíců ode dne, kdy bude pronajímateli doručen znalecký posudek ke stanovení výše nájemného vypracovaný dle předchozího odstavce.

3.6 Nebudou-li podmínky k učinění výzvy k uzavření nájemní smlouvy dle předchozího odstavce splněny ani do 2 let od uzavření této smlouvy, má každá ze stran právo od této smlouvy odstoupit, a to bez jakéhokoli nároku na odstupné, náhradu škody či jinou kompenzaci s tímto související.

IV.

Obsah budoucí nájemní smlouvy

4.1 Smluvní strany sjednávají, že nedohodnou-li se jinak, uzavřou nájemní smlouvu mimo jiné s těmito podstatnými náležitostmi:

a) Předmět nájmu:

1. Pronajímateli dle jeho prohlášení a na základě příslušného nabyvacího titulu náleží **pozemek parc. č. 3194** – ostatní plocha, zapsaný na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a

katastrální území Ústí nad Orlicí, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí (dále jen jako „**Pozemek**“).

2. Součástí Pozemku je budova Domu dětí a mládeže blíže specifikovaná v odst. I. čl. 1.2 smlouvy o smlouvě budoucí nájmní, která bude v nájmní smlouvě blíže specifikována dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí (dále jen jako „**Dům dětí a mládeže**“).
3. Předmětem nájmu budou nebytové prostory a případně movité věci a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházející se v Domě dětí a mládeže (dále jen jako „**předmět nájmu**“).
4. Pronajímatel přenechá bez zbytečného odkladu po uzavření nájmní smlouvy nájemci do užívání předmět nájmu a nájemce takto vymezený předmět nájmu od pronajímatele do svého užívání přijme a zaváže se hradit pronajímateli nájmné.

b) Účel nájmu:

1. Nájemce bude užívat předmět nájmu výlučně v rámci své činnosti, kterou je zájmové vzdělávání, především pak zajišťování výchovných, vzdělávacích, zájmových, popřípadě tematických rekreačních akcí, směřujících k zajišťování osvětové činnosti, a doplňková činnost nájemce dle jeho platné zřizovací dokumentace, a to pro žáky, studenty a pedagogické pracovníky, popřípadě i další osoby využívající služeb nájemce.

c) Doba trvání nájmu a ukončení nájmu:

1. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž bude mj. zachycena vybavenost předmětu nájmu k datu předání. Konstatuje se, že zařízení a vybavení potřebné pro užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému pod bodem b) výše pořídí nájemce vlastním nákladem.
2. Nájmní poměr bude sjednán s účinností ode dne uzavření nájmní smlouvy, a to na dobu neurčitou.
3. Nájem bude možno ukončit:
 - Výpovědí s výpovědní lhůtou 3 měsíce plynoucí od prvního dne následujícího po dni, kdy byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
 - Odstoupením jedné strany od smlouvy, jestliže bude druhá smluvní strana i přes písemné upozornění porušovat své povinnosti vyplývající z nájmní smlouvy a z obecně závazných právních předpisů. Odstoupení od smlouvy bude účinné okamžikem doručení jeho písemného vyhotovení druhé smluvní straně.
 - Písemnou dohodou smluvních stran.
 - Nájemce bude 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 bude nájemce platit pronajímateli měsíční nájmné ve výši, která bude stanovena soudním znalcem postupem dle čl. IV. odst. 4.3 této smlouvy s připočtením základní sazby DPH v aktuální platné výši. Znalecký posudek bude tvořit přílohu č. 2 nájmní smlouvy.
2. Nájmné bude hrazeno vždy do 20. dne v měsíci, za který se nájmné hraďí, a to bezhotovostně na sdělený bankovní účet pronajímatele.
3. Pro případ prodloužení se zaplacením nájmného sjednají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši ročního nájmného tak, že po dobu trvání nájmu se sjednaná výše ročního nájmného na daný rok bude navyšovat o částku

odpovídající míře inflace podle indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok.

5. Nájemné v sobě nezahrnuje náklady za spotřebované energie, vodné a stočné, svoz odpadu, dodávku ani jiné služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

e) Práva a povinnosti nájemce:

1. Nájemce bude povinen:

- Zajistit provoz předmětu nájmu v souladu s účelem, ke kterému je určen a provozovat ho s péčí řádného hospodáře.
 - Zajistit, aby z jeho strany a ze strany uživatelů jeho služeb nedocházelo k znečištění přilehlých prostranství předmětu nájmu.
 - Zajistit svým jménem a na svůj účet provádění běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015, přičemž smluvní strany sjednávají, že jejich práva a povinnosti se tímto nařízením budou řídit, byť v daném případě nejde o nájem bytu, a dále úklid v nebytových prostorech, výmalbu prostor, úklid přilehlých zpevněných i nezpevněných ploch znečištěných v důsledku činnosti nájemce a jím pořádaných akcí, svoz odpadů a 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.
 - Hlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu (nejpozději však do 7 pracovních dnů) veškeré vady, závady a nedostatky předmětu nájmu tak, aby pronajímatel mohl uplatnit včas a řádně své nároky z titulu odpovědnosti za vady předmětu nájmu a z titulu poskytnuté záruky dle příslušných smluv se zhotoviteli či dodavateli, a dále případně nároky na náhradu škody způsobené zhotovitelem, dodavatelem či jinou třetí osobou.
 - Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit nebytový prostor pronajímateli ve stavu v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, respektive úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu.
 - Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí je i výslovná specifikace těchto úprav.
2. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu či jinak umožnit jeho užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nanejvýše na dobu 1 roku a pouze tehdy, bude-li nadále předmět nájmu užíván nájemcem i takovou třetí osobou

vylučně pro účel uvedený v čl. IV. odst. 4.1 písm. b) této smlouvy. V ostatních případech je nájemce oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu či jinak umožnit jeho užívání třetí osobě jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

4.2 Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, ostatní náležitosti nájemní smlouvy výslovně neupravené v čl. IV. odst. 4.1 této smlouvy se budou řídit příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**občanský zákoník**“), především pak ustanoveními §§ 2201-2234 o nájmu a dále ustanoveními §§ 2302-2315 o nájmu prostor sloužících k podnikání.

V.

Další ujednání

5.1 Budoucí nájemce se zavazuje podat příslušnému správci daně přihlášku k registraci k dani z přidané hodnoty tak, aby nejpozději ke dni uzavření nájemní smlouvy byl registrován jakožto plátce daně z přidané hodnoty.

5.2 V případě nesplnění povinností budoucího nájemce v čl. V. odst. 5.1 této smlouvy je budoucí pronajímatel oprávněn odmítnout uzavření nájemní smlouvy, a to až do okamžiku, než bude tato povinnost ze strany budoucího nájemce splněna.

5.3 V případě, že budoucí nájemce svou povinnost uvedenou v čl. V. odst. 5.1 této smlouvy nesplní ani do 6 kalendářních měsíců ode dne splnění podmínky pro výzvu k uzavření nájemní smlouvy dle čl. III. odst. 3.5 této smlouvy, je budoucí pronajímatel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit.

VI.

Závěrečná ustanovení

6.1 Jakékoliv změny této smlouvy lze činit pouze písemně, formou dodatku za souhlasného projevu vůle obou smluvních stran.

6.2 Vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvo se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

6.3 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

6.4 Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravidelně informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění této smlouvy.

6.5 Potvrzuje se podle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Ústí nad Orlicí dne 30.11.2020, usnesením č. 1581/75/RM/2020.

6.6 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.

6.7 Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním smlouvy v Registru smluv Ministerstva vnitra ČR a na úřední desce města Ústí nad Orlicí. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejněním v Registru smluv Ministerstva vnitra ČR.

6.8 Smluvní strany prohlašují, že tato 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.

V Ústí nad Orlicí dne ~~1.1.-12.-2020~~

.....


Město Ústí nad Orlicí



V Ústí nad Orlicí dne ~~...1.1.-12.-2020~~

.....


Dům dětí a mládeže Duha

Ústí nad Orlicí, Špindlerova 1167