*128/2021/OSMI*

**Budoucí smlouva o smlouvě**

**o nájmu**

**ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o.,**

se sídlem Masná 131, 381 01 Český Krumlov,

zastoupená jednateli Ing. Miroslavem Reitingerem a Ing. Davidem Šindelářem

IČO: 42396182, DIČ: CZ42396182

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 705

bankovní spojení: 1387901114/20700, UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

**(pronajímatel)**

a

**Město Český Krumlov**

se sídlem náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, Český Krumlov, PSČ 381 01,

IČO: 00245836,

DIČ: CZ00245836,

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Český Krumlov,

Bankovní spojení: 221241/0100

**(nájemce)**

**A.**

I.

Za předpokladu, že budou splněny tyto dvě podmínky:

1. Českokrumlovský rozvojový fond spol. s.r.o, IČO 42396182, se stane

stane vlastníkem pozemku parc. č. stavební 3444, jejíž součástí je objekt občanské vybavenosti Horní Brána č.p. 586 v kú a obci Český Krumlov

1. Českokrumlovský rozvojový fond spol. s.r.o, IČO 42396182 zrealizuje svým nákladem rekonstrukci 1 PP v objektu obč. vybavenosti Horní Brána č.p. 586, který je součástí pozemku parc. č. stavební 3444, kú Český Krumlov dle projektové dokumentace zpracované Vladimírem Husineckým, IČ 182 72 355 „STAVEBNÍ ÚPRAVY 1. PP-ZÁZEMÍ MĚSTSKÉ POLICIE“ v VII/2020.

sjednávají účastníci závazek uzavřít, do 2 měsíců od splnění podmínky uvedené v čl. I, bod 2, (dokončení, resp. převzetí, výše uvedené dokončené rekonstrukce( nejpozději však ve lhůtě 2 let od uzavření této smlouvy), smlouvu nájemní v rozsahu dle čl. B této smlouvy a s doplněním tak jak je uvedeno.

**B.**

***Smlouva nájemní***

# *I.*

# *Předmět nájmu*

1. *Pronajímatel je vlastníkem objektu* ***občanské vybavenosti Horní Brána č.p. 586, který je součástí pozemku parc. č. stavební 3444 v kú a obci Český Krumlov.*** *Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci nebytové prostory nacházející se v tomto objektu a popsané v čl. I.2. nájemci do užívání.*
2. *Předmětem nájmu jsou* ***nebytové prostory v 1.PP ve výše uvedeném objektu o celkové výměře 319,93 m²****, jejichž přesná specifikace vyplývá z půdorysu s barevným vyznačením pronajatých prostor. Tento půdorys je jakožto příloha nedílnou součástí této smlouvy.*

# *II.*

***Účel nájmu***

1. *Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání za účelem zřízení služebny městské policie. Nájemce je oprávněn užívat najaté prostory pouze k účelům uvedeným v tomto bodě smlouvy.*
2. *Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s právním i fyzickým stavem předmětu nájmu, tento shledává za vyhovující sjednanému účelu nájmu a v tomto stavu jej přejímá k užívání.*
3. *Součástí nájmu podle této smlouvy je dále přímé zprostředkování nebo zajištění:*
   * + 1. *dodávky pitné vody včetně stočného*
       2. *EE-samostatný/é elektroměr/y????*
       3. *Tepla nebo plynu???*
       4. *IT technologie – možnost napojení na optokabely ČKRF???*

***(bude doplněno dle aktuální stavu po rekonstrukci)***

# *III. Doba nájmu*

1. *Nájem podle této smlouvy se sjednává* ***na dobu******neurčitou s pětiletou výpovědní lhůtou.***

### *IV. Nájemné*

1. *Nájemné bylo sjednáno ve výši* ***383. 916,00 Kč ročně****. K tomuto nájemnému bude pronajímatel nájemci účtovat DPH v zákonem stanovené výši.*
2. *Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, na účet číslo 10200241/0100 u Komerční banky, pobočky Český Krumlov, na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je pro obě strany první kalendářní den druhého měsíce příslušného čtvrtletí.*
3. *Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude nájemné s ohledem na inflaci každoročně, počínaje rokem 2023, zvyšováno o tolik procent, o kolik se zvýší* ***inflace******za předchozí kalendářní rok****. Podkladem pro zjištění inflace budou oficiální statistické údaje Českého statistického úřadu, které pronajímatel zašle nájemci spolu s oznámením o zvýšení nájmu nejpozději do konce února následujícího roku. Zvýšení nájemného je účinné zpětně od 1.1. kalendářního roku, ve kterém pronajímatel zvýšení nájemného nájemci oznámil.*

***V. Ostatní ujednání***

1. *Předmět nájmu je kryt základní pojistkou pronajímatele proti živelním škodám a odpovědnosti za škodu.*
2. *Vnitřní vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce bude kryto pojistkou nájemce. Nájemce je povinen uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu ohledně odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s jeho činností v objektu. V případě vzniku škod prokazatelně zaviněných nájemcem na majetku pronajímatele, u nichž plnění pojišťovny nepokryje jejich celý rozsah, je nájemce povinen uhradit pronajímateli rozdíl až do výše skutečné škody.*
3. *Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání.*
4. *Nájemce je povinen:*
   1. *užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy,*
   2. *o předmět nájmu řádně pečovat, chránit jej před poškozením, udržovat pořádek v pronajatých prostorách a jejich bezprostředním okolí, hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu do výše 5.000 Kč za každou jednotlivou opravu,*
   3. *umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu na jeho požádání,*
   4. *ohlásit pronajímateli všechny škody na a v předmětu nájmu a škody, které vznikly v důsledku činnosti či opomenutí nájemce, popř. osob jednajících na základě pokynu či svolení nájemce (zákazníci, obchodní partneři nájemce atd.), uhradit pronajímateli,*
   5. *ke dni skončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli způsobem popsaným v čl. VI. této smlouvy,*
   6. *bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V případě jakýchkoliv stavebních úprav nebytového prostoru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele, jinak v plné míře odpovídá za škodu vzniklou nerespektováním stavebních, památkových, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů a rovněž nebude mít žádného nároku na úhradu těchto úprav či oprav.*
5. *Nájemce je povinen uzavřít přímo s dodavateli smlouvy na dodávku energií či služeb, které nejsou zajištěny pronajímatelem v rámci této smlouvy (bod II., 3.).*
6. *Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhradu za poskytnuté služby spojené s užíváním předmětu nájmu zajišťované pronajímatelem (viz bod II.3 smlouvy). Na úhradu těchto služeb se nájemce zavazuje platit čtvrtletní zálohy, jejichž výše činí: xxxx****,- Kč:*** 
   * 1. ***dodávky vody včetně stočného…………,- Kč***
     2. ***xxxx***
     3. ***xxxx***

***(jednotlivé částky budou upraveny v konečném znění vlastní smlouvy nájemní)***

*Tyto zálohy budou hrazeny současně s platbou nájemného na tentýž účet (viz bod IV., 1. smlouvy). Zúčtování nájemcem zaplacených záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu provede pronajímatel jednou ročně k 31.12. příslušného roku, nejpozději do konce následujícího čtvrtletí, po obdržení dodavatelských faktur. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit po předchozím oznámení nájemci výši čtvrtletních záloh v míře odpovídající změně ceny služby nebo podle zjištěné skutečné spotřeby.*

***VI. Skončení nájmu, smluvní pokuta***

1. *Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes doručenou písemnou výstrahu pronajatý nebytový prostor nebo trpí-li užívání nebytového prostoru takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.*
2. *V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu nevyklidí předmět nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného (vypočteného za pomocí vzorce 1/90 čtvrtletního nájemného) za každý den prodlení. Toto ustanovení nemá vliv na náhradu škody vzniklé pronajímateli v důsledku nevyklizení předmětu nájmu nájemcem. Vyklizením předmětu nájmu se rozumí (kumulativně) jeho fyzické opuštění, vystěhování všech věcí vnesených nájemcem, pokud nemají dle písemné dohody s pronajímatelem zůstat v předmětu nájmu, úklid, popř. oprava poškození, za které odpovídá nájemce a jeho protokolární předání. Nájemce je při vyklizení předmětu nájmu povinen počínat si tak, aby nebyly pronajímateli či třetím osobám způsobeny žádné škody.*

### *VII. Závěrečná ustanovení*

1. *Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno provést pouze písemně.*
2. *Tato smlouva se uzavírá ve třech vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 2 a pronajímatel obdrží jedno vyhotovení.*
3. *Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem protokolárního předání předmětu nájmu*
4. *Uzavření této smlouvy schválila rada města Český Krumlov usnesením č. …. ze dne …...*
5. *Smluvní strany souhlasí, aby tato smlouva byla zveřejněna pronajímatelem v plném rozsahu v elektronickém systému registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb.*
6. *Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.*

*Příloha č. 1: specifikace předmětu nájmu*

*V Českém Krumlově, dne*

*Pronajímatel: Nájemce :*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*za Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.*

*Ing. Miroslav Reitinger, jednatel*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*za Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.*

*Ing. David Šindelář, jednatel*

**C.**

### I. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno provést pouze písemně.
2. Tato smlouva se uzavírá ve třech vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 2 a pronajímatel obdrží jedno vyhotovení.
3. Uzavření této smlouvy schválila rada města Český Krumlov usnesením č. 0030/RM2/2021 odst. 2 dne 18.1.2021.
4. Smluvní strany souhlasí, aby tato smlouva byla zveřejněna pronajímatelem v plném rozsahu v elektronickém systému registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb.-
5. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.

V Českém Krumlově dne 12.3.2021 15.3.2021

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

za Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o. Mgr. Dalibor Carda

Ing. Miroslav Reitinger, jednatel starosta

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

za Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.

Ing. David Šindelář, jednatel