

Smlouva o budoucí nájemní smlouvě

kteřou podle ustanovení § 1785 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), uzavřeli:

Město Jablunkov

identifikační číslo: 00296759
sídlem: Dukelská 144, Jablunkov, PSČ 739 91
zastoupené ve věcech:
- smluvních: Ing. Jiřím Hamrozim, starostou města
Lubošem Čmielem, místostarostou města
- technických: Karin Turkovou, referentkou odboru správy majetku a rozvoje města
Městského úřadu Jablunkov
telefon: 558 340 661
e-mail: karin.turkova@jablunkov.cz
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 19-1681984379/0800

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

Charita Jablunkov

identifikační číslo: 26520923
sídlem: Bukovecká 479, Jablunkov, PSČ 739 91
zastoupená: Mgr. Lucíí Szotkowskou, ředitelkou
telefon: +420 733 755 843
e-mail: reditel@jablunkov.charita.cz

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

Smluvní strany se dohodly takto:

I. Úvodní ustanovení

- 1) Shora uvedené smluvní strany se v souladu s ustanovením § 1785 a následujících občanského zákoníku dohodly, že za podmínek dále uvedených v této „*Smlouvě o budoucí nájemní smlouvě*“ (dále jen „**tato smlouva**“) spolu nejpozději **do 30.09.2021** uzavřou nájemní smlouvu (dále jen „**nájemní smlouva**“) s níže uvedeným obsahem. Pokud se v této smlouvě hovoří o obsahových náležitostech nájemní smlouvy, jsou výše uvedené smluvní strany označeny v textu této smlouvy již jako „*pronajímatel*“ a „*nájemce*“.
- 2) Předmětem nájemní smlouvy bude úprava práv a povinností smluvních stran v souvislosti s pronájmem a následnou rekonstrukcí nájemcem dále specifikovaných nebytových prostor.

II.

Specifikace budoucího předmětu nájmu

1) Budoucí pronajímatel je podle vlastního prohlášení a podle výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem dále specifikovaného pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 3086 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Třinec, pro katastrální území a obec Jablunkov, a sice pozemku parc. č. 45, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 479, stavba občanského vybavení (dále jen „**budova č.p. 479**“).

2) Předmětem budoucího nájmu podle nájemní smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“) budou dále specifikované nebytové prostory nacházející se v 1. podzemním podlaží (dále jen „**1. PP**“) a v 1. nadzemním podlaží (dále jen „**1. NP**“) budovy č.p. 479 o celkové výměře podlahové plochy cca **127,20 m²**, a sice:

- v 1.PP nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy cca 72,60 m²;
- v 1. NP nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy cca 54,60 m².

3) Umístění nebytových prostor, jež budou součástí předmětu nájmu, v budově č.p. 479 je zřejmé ze situačních výkresů č. D.1.1.b.01 („*Půdorys 1. PP – stávající stav a bourací práce*“) a č. D.1.1.b.02 („*Půdorys 1. NP – stávající stav a bourací práce*“), které jsou součástí projektové dokumentace k záměru rekonstrukce předmětu nájmu blíže specifikované v článku III. této smlouvy. Oba tyto výkresy jsou – jako příloha č. 1 – nedílnou součástí této smlouvy.

4) Budoucí pronajímatel prohlašuje, že je za podmínek stanovených touto smlouvou oprávněn uzavřít s budoucím nájemcem nájemní smlouvu a přenechat mu do jeho nájmu nebytové prostory, které tvoří předmět nájmu specifikovaný v předchozích odstavcích.

5) Účelem nájmu nebytových prostor podle nájemní smlouvy bude jejich užívání nájemcem za účelem provozování služeb v charitativní a sociální oblasti, např. v rámci služby tzv. „*Denního stacionáře sv. Josefa*“ nebo jiných služeb.

6) Budoucí nájemce prohlašuje, že je mu současný stav předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy dobře znám, když navíc část těchto nebytových prostor (ale také další nebytové prostory, jež nebudou předmětem nájmu a které bude budoucí nájemce nadále bezplatně užívat na základě smlouvy o výpůjčce) již v současné době užívá na základě smlouvy o výpůjčce, kterou uzavřel (jakožto vypůjčitel na straně jedné) s budoucím pronajímatelem (jakožto půjčitelem na straně druhé) dne 03.05.2017 (dále jen „**smlouva o výpůjčce**“).

7) Smluvní strany se dohodly, že při uzavření nájemní smlouvy spolu současně uzavřou písemný dodatek ke smlouvě o výpůjčce, kterým zúží původní rozsah předmětu výpůjčky o ty nebytové prostory, které budou předmětem nájmu podle předchozích odstavců.

III.

Záměr rekonstrukce předmětu nájmu a dotační podmínky

1) Budoucí nájemce prohlašuje, že před zahájením řádného užívání předmětu nájmu k výše uvedenému účelu hodlá nejprve se souhlasem budoucího pronajímatel provést potřebnou rekonstrukci a stavebné úpravy některých nebytových prostor tvořících předmět nájmu, a to v rámci stavby s názvem „*Stavební úpravy a bezbariérovost v Denním stacionáři sv. Josefa*“ (dále jen „**projekt**“).

2) Projekt rekonstrukce nebytových prostor uvedený v předchozím odstavci bude proveden podle projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, zpracované v 12/2020 obchodní společností nodum atelier – na, s.r.o., identifikační číslo 29462525, Nádražní 49, Jablunkov, PSČ 739 91, s hlavním projektantem Ing. arch. Janem Šímkem, autorizovaným architektem v oboru architektura (A1), autorizace č. 04967 (dále jen „**projektová dokumentace**“).

3) Stavební úpravy dle projektu se týkají změny užívání části budovy č.p. 479, a sice některých místností v 1.PP a 1.NP (zadní část objektu) a vyřešení bezbariérového přístupu do „*Denního stacionáře*“. Bezbariérovost bude řešena pomocí nové schodišťové plošiny.

4) Budoucí pronajímatel prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy podrobně seznámil s obsahem projektové dokumentace uvedené v předchozím odstavci a že souhlasí s realizací tohoto projektu podle projektové dokumentace, jak rovněž podmínek vyplývajících ze stavebního povolení na projekt (či popř. z veřejnoprávní smlouvy se stavebním úřadem nahrazující stavební povolení) a z této smlouvy.

5) Budoucí nájemce prohlašuje, že projekt hodlá realizovat s využitím finančních prostředků z dotací z veřejných zdrojů a popř. také na vlastní náklady, tedy bez finanční spoluúčasti budoucího pronajímatele na tomto projektu. Budoucí nájemce dále prohlašuje a budoucí pronajímatel bere na vědomí, že podle vyhlášených dotačních podmínek programu, v jehož rámci hodlá žádat o dotace na tento projekt, je mimo jiné nutné dodržet tyto podmínky:

- Nájemní smlouva musí podle dotačních podmínek nájemce opravňovat k užívání předmětu nájmu nejméně po dobu tzv. udržitelnosti projektu, která činí 10 let od realizace projektu.
- Smluvní strany se proto dohodly, že v nájemní smlouvě bude doba nájmu sjednána na dobu neurčitou nebo na dobu určitou nejméně **do 31.12.2032** s tím, že před uplynutím této doby (tj. v době do 31.12.2032) nebude mít pronajímatel právo ukončit nájem svou výpovědí. Tím však není dotčeno zákonné právo pronajímatele od nájemní smlouvy s okamžitou platností odstoupit v případě, že by nájemce podstatným způsobem porušoval své povinnosti vyplývající z nájmu. Jinak nájemce – a od 01.01.2033 také pronajímatel – budou oprávněni nájem kdykoliv i bez udání důvodu ukončit písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou. A pokud nájemce nezíská požadovanou dotaci na financování projektu, bude oprávněn nájem ukončit výpovědí s výpovědní dobou jeden měsíc. Výpovědní doba počne vždy běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- Pokud budoucí nájemce doloží ke své žádosti o dotaci na financování projektu tuto smlouvu, tak podle dotačních podmínek bude muset nejpozději do doby vydání rozhodnutí o poskytnutí dotace doložit poskytovateli také výpis z katastru nemovitostí, na kterém bude budoucí nájemce zapsán jako osoba „*s právem hospodaření*“ s nebytovými prostory, které tvoří předmět nájmu.
- Podle ustanovení § 2203 občanského zákoníku: „*Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce*“.
- Budoucí pronajímatel proto souhlasí s tím, aby v nájemní smlouvě bylo sjednáno, že ve lhůtě nejpozději do jednoho měsíce od uzavření nájemní smlouvy pronajímatel na vlastní náklady připraví a podá u příslušného katastrálního úřadu návrh na zápis nájemního práva nájemce k nebytovým prostorům v budově č.p. 479 podle nájemní smlouvy.
- Dále budoucí pronajímatel souhlasí s tím, aby toto nájemní právo bylo na příslušném listu vlastnictví zapsáno (v případě trvání nájmu) až **do 31.12.2032**, pokud to bude nutné s ohledem na příslušná dotační pravidla vztahující se k dotaci na realizaci projektu.

IV.

Další práva a povinnosti smluvních stran spojená s nájem nebytových prostor

- 1) Podle dohody smluvních stran bude v nájemní smlouvě sjednána, že za nájem všech nebytových prostor tvořících předmět nájmu bude nájemce povinen platit pronajímateli na jeho bankovní účet nájemné v celkové výši,- **Kč** (slovy:-**korun-českých**) bez daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“) za kalendářní rok. K takto sjednanému nájemnému nebude pronajímatel účtovat nájemné, pokud nájemce nebude plátcem DPH.
- 2) Takto sjednané roční nájemné bude podle nájemní smlouvy nájemce hradit pronajímateli prostřednictvím pravidelných měsíčních splátek ve výši,- **Kč** (slovy:-**korun-českých**).
- 3) Nájemce bude podle nájemní smlouvy povinen hradit pronajímateli na jeho shora uvedený bankovní účet také zálohy na služby spojené s nájem (tj. za vytápění předmětu nájmu a za dodávky do předmětu nájmu elektrické energie, pitné vody a teplé užitkové vody) ve výši,- **Kč včetně DPH** (slovy:-**korun-českých**) čtvrtletně, a to vždy nejpozději do konce prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. do 31.1., do 30.4, do 31.7. a do 31.10.). Jinak budou podmínky pro placení a vyúčtování těchto záloh na služby sjednány obdobně jako v článku III. výše uvedené smlouvy o výpůjčce, pokud se smluvní strany případně později nedohodnou jinak.
- 4) V nájemní smlouvě bude sjednána také tzv. inflační doložka, podle které bude pronajímatel oprávněn jednou ročně nájemci oznámit jednostranné zvýšení sjednaného nájemného a záloh na služby spojené s nájmem s ohledem na růst indexu spotřebitelských cen, a to vždy na základě míry inflace v ČR za uplynulý kalendářní rok, zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným státním orgánem.
- 5) Nájemce bude podle nájemní smlouvy povinen užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a po celou dobu nájmu jen chránit před poškozením a zničením. V případě zničení nebo poškození předmětu nájmu nebo jeho části bude nájemce podle nájemní smlouvy povinen nahradit pronajímateli v plné výši takto vzniklou škodu nebo uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 6) Nájemce dále podle nájemní smlouvy nebude oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dát do podnájmu nebo jej přenechat do bezplatného užívání třetí osobě, ani bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební úprav či rekonstrukce kromě realizace projektu specifikovaného v článku III. této smlouvy.

V.

Podmínky přípravy a uzavření nájemní smlouvy

- 1) Návrh nájemní smlouvy splňující výše sjednané podmínky na své náklady připraví budoucí pronajímatel a zašle budoucímu nájemce k odsouhlasení e-mailem nejpozději **do 31.07.2021**.

2) Následně, po vzájemném odsouhlasení znění nájemní smlouvy, předloží budoucí pronajímatel nájemní smlouvu ke schválení Radě města Jablunkova a po jejím schválení předloží budoucímu nájemci nejpozději **do 30.09.2021** k podpisu tři vyhotovení nájemní smlouvy, z nichž po uzavření nájemní si pak jedno vyhotovení podepsané nájemní smlouvy ponechá pronajímatel a zbývající dvě vyhotovení nájemní smlouvy obdrží nájemce, který pak jedno vyhotovení uzavřené nájemní smlouvy předloží poskytovateli dotace jako jeden z dokladů prokazujících splnění stanovených dotačních podmínek k získání dotace na realizaci projektu.

VI.

Doložky podle zákona o obcích

- 1) O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Jablunkova na své 63. schůzi konané dne 29.06.2021, a to svým usnesením č. 63/1195.
- 2) Záměr pronájmu nebytových prostor v budově č.p. 479 včetně těch, které budou tvořit součást předmětu nájmu podle této smlouvy, schválila Rada města Jablunkova na své 62. schůzi konané dne 15.06.2021 svým usnesením č. 62/1155.

VII.

Účinnost smlouvy a registr smluv

- 1) Tato smlouva je pro obě smluvní strany závazná ode dne jejího podpisu a účinnosti nabude dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
- 2) Smluvní strany se dohodly, že budoucí pronajímatel bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy, zajistí její uveřejnění v registru smluv za podmínek stanovených zákonem o registru smluv.

VIII.

Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí (a také v případě nájemní smlouvy se budou řídit) příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zejména pak ustanoveními pak ustanoveními § 2201 a následujících o nájmu.
- 2) Tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze prostřednictvím písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.
- 3) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno. Obě vyhotovení této smlouvy budou řádně podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

4) Obě smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s jejím obsahem bez výhrad souhlasí, a že je tato smlouva projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, což potvrzují svými níže připojenými podpisy.

V Jablunkově dne2021

V Jablunkově dne2021

Budoucí pronajímatel:

Budoucí nájemce:

Ing. Jiří Hamrozi
starosta města Jablunkova

Mgr. Lucie Szotkowská
ředitelka Charity Jablunkov

Luboš Čmiel
místostarosta města Jablunkova