

Níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřeli

město Dobříš, IČO 00242098, se sídlem Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš, zastoupené starostou Ing. Pavlem Svobodou
dále jen jako **budoucí nájemce**

a

Zdravotnická záchraná služba Středočeského kraje, IČO 75030926, se sídlem Vančura 1544, 272 01 Kladno, zastoupená ředitelem MUDr. Pavlem Rusým
dále jen jako **budoucí podnájemce**

ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

smlouvu o budoucí podnájemní smlouvě

I.

Závazek stran uzavřít smlouvu

1. Smluvní strany se zavazují, že na základě výzvy budoucího nájemce uzavřou v minimálně níže uvedených základních parametrech podnájemního vztahu vlastní podnájemní smlouvu, na jejímž základě budoucí nájemce přenechá užívání nemovité věci budoucímu podnájemci a budoucí podnájemce se za užívání nemovité věci zaváže hradit podnájemné (čl. II. této smlouvy o budoucí podnájemní smlouvě).
2. Budoucí nájemce prohlašuje, že na základě uzavřené smlouvě o budoucí nájemní smlouvě ze dne 02.08.2023 (Příloha č. 1), jejímiž smluvními stranami jsou budoucí nájemce a pan Jan Vácha, nar. 20. 12. 1983, bytem Balabánova 2000, 263 01 Dobříš (dále jen **SoBNS**), je budoucím nájemcem **nebytových prostor stavby** na pozemku parc. č. p. č. 1400/43 (orná půda), o výměře 5401 m² v katastrálním území Dobříš, obec Dobříš vedeného v Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, zapsaného na LV č. 4583 (dále jen pozemek), jakož i budoucím nájemcem **části pozemku**.
3. Předmětem nájmu mezi vlastníkem pozemku jako pronajímatelem a městem Dobříš jako nájemcem budou nebytové prostory stavby:
 - a) Hala č. 1 – 52 m² využitá plocha haly, cca 156 m³ obestavěného prostoru + související prostory 210 m² (pro JSDH)
 - b) Hala č. 2 – 74 m² využitá plocha haly (zázemí 62 m², box 12 m², cca 222 m³ obestavěného prostoru + související prostory 175 m² (pro ZZS)Součástí pronájmu budou i venkovní společné prostory a manipulační plocha 600 m² a 12 parkovacích stání v areálu na shora uvedeném pozemku.
4. Obsahem SoBNS je i projev vážného zájmu budoucího nájemce, učiněný ve veřejném zájmu, o pronájem nebytových prostor stavby za účelem umístění a zajištění provozu pro Jednotku sboru dobrovolných hasičů Dobříš (dále jen JSDH) a Zdravotnické záchrané služby Středočeského kraje (ZZS).
5. Budoucí podnájemce pověřil budoucího nájemce v listině ze dne 11.07.2023 (Příloha č.

- 2) zastupováním budoucího podnájemce při jednání ve věci zajištění výstavby společného výjezdového stanoviště v Dobříši za účelem zajištění zázemí a provozu JSDH a ZZS s vlastníkem pozemku parc. č. 1400/43 (orná půda) v k.ú. a obci Dobříš a dojednání podmínek pro uzavření užívacího závazkového právního stavu ke stavbě na pozemku par. č. 1400/43 včetně užívání pozemku.
6. Nebytové prostory jsou předmětem realizace výstavby pod názvem stavby: Objekt výroby a prodeje rukavic na skladové haly Dobříš, Průmyslová na pozemku parc. č. 1400/43 (orná půda) v k.ú. a obci Dobříš. Stavební záměr byl schválen rozhodnutím stavebního úřadu č.j. MDOB 19166/2019/Šťa, ze dne 22.05.2019. Dále budou nebytové prostory předmětem stavebních úprav spočívajících ve vytvoření zázemí a pro provoz JSDH a ZZS (dále jen vestavba zázemí). Investorem a stavebníkem stavby je vlastník parc. č. p. č. 1400/43 v k.ú. a obci Dobříš, který se v SoSBN zavázal, že stavba včetně vestavby zázemí bude splňovat veškeré stavební, technické, hygienické parametry vyžadované právní předpisy nezbytné k užívání a provozu JSDH a ZZS; bude zpravována na náklady investora projektová dokumentace pro změnu stavby před jejím dokončením (stavba včetně vestavby zázemí); stavba bude pro účely podnájemní smlouvy řádně kolaudována.
7. Budoucí podnájemce se zavazuje uzavřít vlastní podnájemní smlouvu do 30 dnů od obdržení výzvy budoucího nájemce k uzavření vlastní podnájemní smlouvy, nejdříve však s účinností od 01.04.2024.

II.

Vymezení předmětu nájmu budoucí podnájemní smlouvy

1. Budoucí nájemce prohlašuje, že bude oprávněným uživatelem **nebytových prostor stavby**, která bude součástí pozemku parc. č. p. č. 1400/43 (orná půda), o výměře 5401 m² v katastrálním území Dobříš, obec Dobříš vedeného v Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram zapsaného na LV č. 4583 (dále jen pozemek), jakož i **části pozemku**.
2. Předmětem podnájmu budou nebytové prostory stavby:
- Hala č. 2 – 74 m² využitá plocha haly (zázemí 62 m², box 12 m², cca 222 m³ obestavěného prostoru + související prostory 175 m²)
- Součástí podnájmu, resp. společného užívání s JSDH, budou i venkovní společné prostory a manipulační plocha 600 m² a 12 parkovacích stání v areálu na shora uvedeném pozemku (dále jen **předmět podnájmu**).
3. Koncepte tvorby budoucího podnájemného:
- a) Hala č. 2 – Cena vestavby 1.887 mil. Kč bez DPH +/- 15 % = s DPH 2.283 mil. Kč:
Návratnost za dobu 5 let v měsíčních splátkách (60 měsíců) = 38.000 Kč/měsíc
Celková cena realizace vestaveb Hala č. 1 a Hala č. 2: 3.887 mil. Kč s DPH.¹
 - b) Nájemné haly a souvisejících prostorů v rozsahu 120 Kč/m² haly

¹ Vycházeno z cenového ukazatele ve stavebnictví pro rok 2023.

	Vestavba	Nájemné	Celkem měsíčně ²
ZZS	38.000 Kč	120 Kč x 175 m ² = 21.000 Kč	59.000 Kč
Celkem			59.000 Kč

4. Hala č. 2 bude mít samostatné měření odběru vody a elektrické energie. Budoucí nájemce bude přeučtovávat náklady spotřeby dle skutečného odběru.

III. podnájemní smlouva

Smluvní strany se dohodly na podstatných částech podnájemní smlouvy v tomto znění dle čl. I. uzavírané smlouvy, a uzavřou tuto:

² Nájemné je osvobozeno od DPH.

Podnájemní smlouvu

I.

Prohlášení o vymezení předmětu podnájmu, účel podnájmu

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy uzavřené dne..... oprávněným uživatelem, jako nájemce, **nebytových prostor stavby čp./stavba bez čp./če³**, která je součástí pozemku parc. č. p. č. 1400/43 (orná půda), o výměře 5401 m² v katastrálním území Dobříš, obec Dobříš vedeného v Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram zapsaného na LV č. 4583 (dále jen pozemek), jakož i **části shora uvedeného pozemku**.
2. Předmětem podnájmu jsou **části nebytových prostor stavby:**
 - 🚧 Hala č. 2 – 74 m² využitá plocha haly (zázemí 62 m², box 12 m², cca 222 m³ obestavěného prostoru + související prostory 175 m² (pro ZZS)Součástí podnájmu jsou i venkovní společné prostory a manipulační plocha 600 m² a 12 parkovacích stání v areálu na shora uvedeném pozemku, které budou užívány společně s JSDH (dále jen **předmět podnájmu**).
3. Podnájemní smlouva se sjednává za účelem umístění a zajištění provozu Zdravotnické záchranné služby Středočeského kraje (ZZS).

II.

Prohlášení

1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci k úplatnému užívání předmět podnájmu a podnájemce prohlašuje, že předmět podnájmu do podnájmu přijímá ve stavu, v jakém se s předmětem podnájmu seznámil ke dni podpisu této smlouvy a zavazuje se hradit za užívání předmětu podnájmu nájemné.
2. Pronajímatel předmětu podnájmu udělil nájemci souhlas k tomu, aby předmět podnájmu nebo jeho jednotlivé části či jednotlivé prostory dále dal do podnájmu podnájemci. Podnájemci nenáleží právo, aby předmět podnájmu nebo jeho jednotlivé části či jednotlivé prostory dále dal do podnájmu třetím osobám.
3. Podnájemce se zavazuje na své náklady zajišťovat běžnou údržbu, opravy prostorů a venkovních ploch předmětu nájmu.⁴
4. Nájemce prohlašuje, že tento jako město Dobříš uzavírá smlouvu v souladu se zákonem o obcích se souhlasem Rady města Dobříše ze dne usnesení č.....
5. Uzavření této smlouvy schválila Rada Krajského úřadu Středočeského kraje dne Usnesení č.

³ Bude upraveno a doplněno do vlastní podnájemní smlouvy dle budoucího stavu uvedeného v katastru nemovitostí.

⁴ Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy se užije analogicky dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

6. Nájemce neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do předmětu podnájmu podnájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.

III.

Nájemné, způsob úhrady, inflační doložka, úhrada za služby

1. Podnájemce se zavazuje hradit nájemci za užívání předmětu podnájmu nájemné ve výši 59.000 Kč. Nájemné je osvobozeno od DPH.
2. Podnájemné je splatné v měsíčních splátkách vždy k 10. dni příslušného kalendářního měsíce, na který podnájem přísluší, bezhotovostním převodem na účet nájemce č. 19-521732389/0800, VS
3. Nájemce může podnájemné každoročně k datu 1. dubna zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem (inflace), a to až do výše 100 % úhrnného růstu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, nejdříve však za uplynulý kalendářní rok následující po kalendářním roce, v němž byla nájemní smlouva uzavřena. Zvýšení nájemného musí být podnájemci oznámeno písemně bez zbytečného odkladu.
4. V ceně za užívání předmětu podnájmu nejsou zahrnuty platby za služby s podnájemem poskytované (energie a jiné služby dodávané do předmětu podnájmu).
5. Podnájemce se zavazuje přehlásit na sebe následující služby: dodávky elektrické energie. Smluvní strany si zavazují poskytnout součinnost potřebnou k přehlášení uvedených služeb na podnájemce.
6. Nájemce bude účtovat ostatní náklady spotřeby dle skutečného odběru na základě samostatných měřidel zvlášť, a to na základě nájemcem vystavené faktury se splatností min. 30 dnů včetně doložení podkladů a vyúčtování.

IV.

Pojištění

1. Pojištění předmětu podnájmu je věcí Nájemce. Podnájemce se zavazuje hradit nájemci náklad na pojistné ve výši ½ celkového pojistného na základě daňového dokladu se splatností 30 dnů.
2. Pojištění zařízení a ostatního majetku podnájemce, uloženého v předmětu podnájmu, je věcí podnájemce.
3. Nájemce se zavazuje pro účely plnění povinností podle této smlouvy udržovat po celou dobu trvání podnájemního vztahu řádné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou podnájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které se na jeho žádost vyskytují v Předmětu podnájmu, a to do výše způsobené škody minimálně 20 mil. Kč.
4. V případě pojistné události jsou smluvní strany povinny neodkladně si vzájemně poskytnout nezbytnou součinnost, zejména sdělit si potřebné údaje, resp. přijmout veškerá opatření, která jsou podle pojistné smlouvy potřebná k vyplacení plnění z pojistné smlouvy.

V.

Doba podnájmu, zánik podnájmu

1. *Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let (60 kalendářních měsíců), která počíná běžet ode dne účinnosti této smlouvy.*
2. *Podnájemce má právo přednostního prodloužení podnájmu min. na další 2 kalendářní roky za stejných podmínek podnájemní smlouvy, pokud o prodloužení písemně požádá nejpozději 120 dnů před koncem doby, na kterou byl podnájemní vztah sjednán.*
3. *Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.*
4. *Podnájemní smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran. Podnájem zaniká dnem, který je jako den skončení podnájmu uveden v písemné dohodě. Bude-li ukončení podnájemního vztahu iniciováno ze strany podnájemce před uplynutím sjednané podnájemní doby, bude obsahem dohody o ukončení podnájemní smlouvy ujednání o výši náhrady stanovenou ve výši měsíčního podnájemného za každý předčasně ukončený měsíc do konce sjednané podnájemní doby, jako náklad města Dobříš vůči vlastníkovi nemovité pronajaté věci za účelem zhojení zmařené návratnosti investice a ušlého zisku.*
5. *Podnájemní smlouva může být vypovězena podnájemcem i před uplynutím ujednané podnájemní doby z důvodu:*
 - a) *ztratí-li podnájemce způsobilost k výkonu své činnosti*
 - b) *přestane-li být předmět podnájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti provozované podnájemcem a nájemce nezajistí podnájemci odpovídající náhradní prostor*
 - c) *porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči podnájemci.*
6. *Nájemce má právo nájemní smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané podnájemní doby z důvodu:*
 - a) *má-li být nemovitá věc, v níž se předmět podnájmu nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a porušuje-li podnájemce hrubě své povinnosti vůči nájemci, zejména tím, že přestože jej nájemce vyzval k nápravě, je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením podnájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu.*

IV.

Postup v případě nesplnění povinnosti uzavřít smlouvu

V případě, že jakákoli ze smluvních stran nesplní závazek uvedený v této smlouvě, je druhá smluvní strana oprávněna žádat soud, aby určil obsah nájemní smlouvy uvedené v čl. III. této smlouvy.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavřela v souladu se zákonem obcí se souhlasem Rady města Dobříše ze dne 19.09.2023 usnesení č. 14/28/2023/RM.
2. Uzavření této smlouvy schválila Rada Středočeského kraje dne 09.11.2023 usnesení č. 013-40/2023/RK.
3. Platnosti nabývá tato smlouva okamžikem podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá tato smlouva dnem zveřejnění v registru smluv. Povinnost zveřejnit smlouvu v registru smluv má budoucí nájemce v zákonem stanovené době.
4. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a nebyla sjednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.
6. Tato smlouva byla vyhotovena v českém jazyce a smluvními stranami podepsána elektronicky, případně smluvními stranami podepsána ve dvou tištěných stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:

Příloha č. 1 – Smlouva o budoucí nájemní smlouvě ze dne 02.08.2023;

Příloha č. 2 – pověření o zastupování ze dne 11.07.2023;

Příloha č. 3 – situační plánek stavby včetně vestavby zázemí.

Budoucí podnájemce

Budoucí nájemce

V Praze dne

V Dobříši dne

MUDr. Pavel Rusý
ředitel

Ing. Pavel Svoboda
starosta

Příloha č. 3 - situační plánec stavby včetně vestavby zázemí