



MDOB009SRKF

Níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřeli

Jan Vácha,
dále jen jako **budoucí pronajímatel**
a

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

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

smlouvu o budoucí nájemní smlouvě

I.

Závazek stran uzavřít smlouvu

1. Smluvní strany se zavazují, že na základě výzvy budoucího pronajímatele, uzavřou v minimálně níže uvedených základních parametrech nájemního vztahu, vlastní nájemní smlouvu, na jejímž základě budoucí pronajímatel přenechá užívání nemovité věci budoucímu nájemci a budoucí nájemce se za užívání nemovité věci zaváže hradit nájemné (čl. II. této smlouvy o budoucí nájemní smlouvě).
2. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že je investorem a stavebníkem 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 (dále jen **stavba**). Stavební záměr byl schválen rozhodnutím stavebního úřadu č.j. MDOB 19166/2019/Šťa, ze dne 22.05.2019.
3. Budoucí nájemce projevil vážný zájem 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 záchranné služby Středočeského kraje (ZZS).
4. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že na základě konkrétních požadavků budoucího nájemce, bude na své prvotní investiční náklady realizovat úpravu nebytových prostor stavby, která bude spočívat ve vytvoření stavebních úprav pro zázemí a provoz JSDH a ZZS (dále jen **vestavba zázemí**) dle vzájemné schválené dokumentace. V souvislosti s úpravou nebytových prostor stavby (vestavba zázemí) nechá budoucí pronajímatel vypracovat na svůj náklad projektovou dokumentaci pro změnu stavby před jejím dokončením (stavba včetně vestavby zázemí).
5. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že stavba včetně vestavby zázemí bude splňovat veškeré stavební, technické, hygienické parametry vyžadované právní předpisy nezbytné k užívání a provozu JSDH a ZZS.
6. Budoucí pronajímatel se zavazuje učinit výzvu k uzavření vlastní nájemní smlouvy nejpozději do 60 dnů od vydání kolaudačního souhlasu ke stavbě včetně vestavby zázemí s doložkou nabytí právní moci (dále jen kolaudační souhlas). Kolaudační souhlas budoucí pronajímatel doloží budoucímu nájemci současně s výzvou k uzavření smlouvy.

7. Budoucí nájemce se zavazuje uzavřít vlastní nájemní smlouvu do 60 od obdržení výzvy k uzavření k uzavření vlastní nájemní smlouvy, nejdříve však s účinností od 01.04.2024.

II.

Vymezení předmětu nájmu budoucí nájemní smlouvy

1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. 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).
2. Předmětem pronájmu bude:
 - 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)
 - c) Součástí pronájmu budou i venkovní společné prostory a manipulační plocha 600 m² a 12 parkovacích stání v areálu (dále jen předmět nájmu).
3. Koncepce tvorby nájemného:
 - a) Hala č. 1 – Cena vestavby 1.326 mil. Kč bez DPH +/- 15 % = s DPH 1.604 mil. Kč: Návratnost za dobu 5 let v měsíčních splátkách (60 měsíců) = 27.000 Kč/měsíc
 - b) 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
 - c) Nájemné haly a souvisejících prostorů v rozsahu 120 Kč/m² haly

| | Vestavba | Nájemné | Celkem měsíčně ² |
|---------------|-----------|---|-----------------------------|
| JSDH | 27.000 Kč | 120 Kč x 210 m ² = 25.200 Kč | 52.200 Kč |
| ZZS | 38.000 Kč | 120 Kč x 175 m ² = 21.000 Kč | 59.000 Kč |
| Celkem | | | 111.200 Kč |

4. Každá hala bude mít samostatné měření odběru vody a elektrické energie. Budoucí pronajímatel bude účtovat náklady spotřeby dle skutečného odběru.

III.

Nájemní smlouva

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

¹ Vycházeno z cenového ukazatele ve stavebnictví pro rok 2023.

² Nájemné je osvobozeno od DPH.

Nájemní smlouvu

I.

Prohlášení o vlastnictví, vymezení předmětu nájmu, účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. 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**), na němž je umístěna stavba čp. / stavba bez čp./če, která je součástí pozemku (dále jen **stavba**)
2. Předmětem nájmu jsou **část nebytových prostor 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 jsou i venkovní společné prostory a manipulační plocha 600 m² a 12 parkovacích stání v areálu na shora uvedeném pozemku (dále jen **předmět nájmu**).
3. Nájemní smlouva se sjednává za účelem umístění a zajištění provozu pro Jednotku sboru dobrovolných hasičů Dobříš (dále jen JSDH) a Zdravotnické záchranné služby Středočeského kraje (ZZS).

II.

Prohlášení

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci úplatnému užívání předmět nájmu a nájemce prohlašuje, že předmět nájmu do nájmu přijímá ve stavu, v jakém se s předmětem nájmu seznámil ke dni podpisu této smlouvy a zavazuje se hradit za užívání předmětu nájmu nájemné.
2. Pronajímatel touto smlouvou uděluje nájemci pro účely předmětu nájmu předem souhlas k tomu, aby předmět nájmu nebo jednotlivé jeho části či jednotlivé prostory byly dále podnajímány třetím osobám (JSDH a ZZS). Nájemce není povinen si vyžádat k takovému podnájmu či jednotlivým podnájům další zvláštní souhlas pronajímatele. Tento souhlas s podnájmem se činí jako souhlas generální a ničím neomezený.
3. Pronajímatel se zavazuje na své náklady zajišťovat běžnou údržbu, opravy prostorů a venkovních ploch (zejména letní i zimní údržbu venkovních ploch) předmětu nájmu.³
4. Nájemce prohlašuje, že město Dobříš uzavírá smlouvu v souladu se zákonem o obcích se souhlasem Rady města Dobříše ze dne usnesení č.

³ Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy se užije analogicky dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

5. *Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do Předmětu nájmu Nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.*

III.

Nájemné, způsob úhrady, inflační doložka, úhrada za služby

1. *Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši 111.200,00 Kč měsíčně (JSDH: 52.200 Kč + ZS: 59.000 Kč). Nájemné je osvobozeno od DPH.*
2. *Nájemné je splatné v měsíčních splátkách vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce, na který nájem přísluší bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č., VS 00242098.*
3. *Pronajímatel může nájemné každoročně k datu 1. dubnu 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 nájemci oznámeno písemně bez zbytečného odkladu.*
4. *V ceně za užívání předmětu nájmu nejsou zahrnuty platby za služby s nájmem poskytované (energie a jiné služby dodávané do předmětu nájmu).*
5. *Nájemce se zavazuje přehlásit na sebe následující služby: dodávky elektrické energie. Smluvní strany si zavazují poskytnout součinnost potřebnou k přehlášení uvedených služeb na Nájemce.*
6. *Pronajímatel bude účtovat ostatní náklady spotřeby dle skutečného odběru na základě samostatných měřidel zvlášť pro každou halu, a to na základě pronajímatelem vystavené faktury se splatností min. 14 dnů včetně doložení podkladů a vyúčtování.*

IV.

Pojištění

1. *Pojištění Předmětu nájmu je věcí Nájemce. Nájemce je povinen nejpozději do zahájení užívání Předmětu nájmu Předmět nájmu pojistit, a to minimálně na pojistnou částku 10.000.000 Kč.*
2. *Pojištění zařízení a ostatního majetku Nájemce, uloženého v Předmětu nájmu, je věcí Nájemce.*
3. *Nájemce se zavazuje pro účely plnění povinností podle této smlouvy udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu řádné pojištění odpovědností za škodu způsobenou Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které se na jeho žádost vyskytují v Předmětu nájmu, a to do výše způsobené škody minimálně 20.000.000 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 nájmu, zánik nájmu

1. *Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let (60 kalendářních měsíců), která počíná běžet ode dne účinnosti této smlouvy.*

2. Nájemce má právo přednostního prodloužení nájmu min. na další 2 kalendářní roky za stejných podmínek nájemní smlouvy, pokud o prodloužení písemně požádá nejpozději 90 dnů před koncem lhůty, na kterou byl nájemní vztah sjednán.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.
4. Nájemní smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran. Nájem zaniká dnem, který je jako den skončení nájmu uveden v písemné dohodě. Bude-li ukončení nájemního vztahu dohodu iniciováno ze strany nájemce před uplynutím sjednané nájemní doby, bude obsahem dohody o ukončení nájemní smlouvy ujednání o výši náhrady za zmařenou návratnost investice včetně přiměřeného zisku ve výši měsíčního nájemného za každý předčasně ukončený měsíc do konce sjednané nájemní doby.
5. Nájemní smlouva může být vypovězena nájemcem i před uplynutím ujednané nájemní doby z důvodu (§ 2038 občanského zákoníku):
 - a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen
 - b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
6. Pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané nájemní doby z důvodu (§ 2309 občanského zákoníku):
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku⁴, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

V dne

V dne

.....

.....

Pronajímatel

nájemce

⁴ Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.

IV.

Postup v případě nesplnění povinnosti uzavřít smlouvu

V případě, že jakákoli ze smluvních stran nesplní závazek uvedený v čl. III. této smlouvy, 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 18.07.2023 usnesení č. 6/22/2023/RM.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
6. Přílohou č. 1 této smlouvy je situační plánek stavby včetně vestavby zázemí.

Budoucí pronajímatel

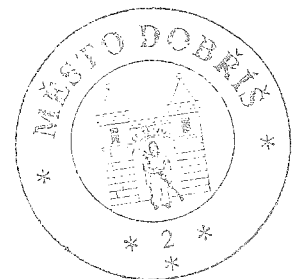
Budoucí nájemce

V Dobříši dne 31.7.2023

- 2 - 08 - 2023
V Dobříši dne

Jan Vácha

Ing. Pavel Svoboda
starosta



Příloha č. 1 - situační plánec stavby včetně vestavby zázemí