**Smlouva o smlouvě budoucí nájemní**

uzavřená ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(dále jen „smlouva“)

mezi smluvními stranami:

1. **Kroměřížská nemocnice a.s.**

se sídlem Havlíčkova 660/69, 767 01 Kroměříž

IČO: 276 60 532, DIČ: CZ27660532

zapsána v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 4416

zastoupená MUDr. Lenkou Mergenthalovou, MBA, místopředsedou představenstva

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

č.ú.: xxxxxxxxxx

(dále jen „**KMN“**)

a

1. **Klubíčko Kroměříž, z.s.**

se sídlem Albertova 4062/8

IČO: 266 02 024

zapsaný ve spolkovém rejstříku u KS v Brně, oddíl L, vložka 9333

zastoupený Ing. Marcelou Bradovou, předsedou

(dále jen **„Klubíčko“**)

* společně označováni též jako „smluvní strany“

**Preambule**

1. KMN je poskytovatelem zdravotních služeb, který má mimo jiné ve svém vlastnictví následující nemovité věci:
   1. pozemek parc. č. st. 2779, jehož součástí je budova s č. p. 2565 (objekt občanské vybavenosti),
   2. pozemek parc. č. 997/1,
   3. pozemek parc. č. 997/3,
   4. pozemek parc. č. 997/4 a
   5. pozemek parc. č. 3771,

vše v obci Kroměříž, v katastrálním území Kroměříž, zapsané na LV č. 15185 vedený u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Kroměříž (dále jen „**Prostory Školky**“).

1. Klubíčko je zapsaným spolkem, který mimo jiné požádal o podporu na svůj projekt spočívající v rozšíření služeb péče o děti v místě realizace (Kroměříž), s cílem zlepšit podmínky pro zaměstnanost rodičů s dětmi. V rámci projektu přitom chce Klubíčko zřídit dětskou skupinu, která bude sloužit rodinám, kde alespoň jedna osoba má vazbu na trh práce.
2. Klubíčko v rámci svého projektu zřízení dětské skupiny potřebuje v současné době, tj. do konce roku 2017, si zajistit nezbytné prostory potřebné pro zřízení předmětné dětské skupiny, přičemž na základě dřívějších jednání se má jednat o prostory shora uvedené, tj. Prostory Školky.
3. KMN na základě jiné smlouvy uzavřené s Klubíčkem poskytla tomuto Prostory Školky za účelem jejich úpravy pro provoz dětské skupiny, přičemž smyslem úpravy Prostor Školky je jejich následné dání do užívání od 1. 1. 2018 za účelem provozu právě předmětné dětské skupiny, a to na základě této smlouvy.
4. S ohledem na shora uvedené má Klubíčko zájem zajistit si po provedení nezbytných úprav Prostor Školky pronájem těchto prostor, tedy mít jistotu v uzavření nájemní smlouvy pro užívání Prostor Školky od 1. 1. 2018 a za tímto účelem tak uzavírají smluvní strany následující smlouvu o smlouvě budoucí nájemní.

**Předmět smlouvy**

1. KMN se tímto zavazuje, za splnění podmínek uvedených v odst. 2 tohoto článku, na výzvu Klubíčka, učiněnou ne dříve jak 1.10. 2017, uzavřít nejpozději do 10 pracovních dnů od doručení výzvy nájemní smlouvu, jejíž podstatný obsah a znění je nedílnou součástí a přílohou č. 1 této smlouvy.
2. KMN je povinno uzavřít smlouvu dle odst. 1 za splnění podmínek, že:
   1. nedošlo k ukončení závazku vzniklého ze Smlouvy o umožnění užívání nemovité věci za účelem rekonstrukce uzavřené mezi smluvními stranami dne 21. 7. 2017,
   2. Klubíčko neporušilo hrubě žádný ze svých závazků vyplývající ze Smlouvy o umožnění užívání nemovité věci za účelem rekonstrukce uzavřené mezi smluvními stranami dne 21. 7. 2017,pro který by mohla KMN předmětnou smlouvu ukončit, či již nemít zájem na další vzájemné spolupráci smluvních stran,
   3. Klubíčko není v prodlení se žádnou ze svých pohledávek za KMN,
   4. Prostory Školky jsou schopny sloužit účelu, pro který mají být dány Klubíčku do užívání, tj. provoz dětské skupiny, resp. prováděná rekonstrukce na Prostorách Školky tomuto nebrání, případně poslední (tzv. dokončovací) práce v rámci rekonstrukce omezující případné budoucí užívání Prostor Školky budou s jistotou provedeny do zahájení provozu dětské skupiny (tj. do dne dání Prostor Školky do nájmu).
3. KMN je oprávněna v rámci budoucího závazku nájemní smlouvy, který je specifikovaný v příloze č. 1 této smlouvy, požadovat její úpravy v rozsahu, který bude korespondovat se skutečným stavem Prostor Školky v době uzavírání nájemní smlouvy, tj. je oprávněna zohlednit případné vady apod. způsobené jednáním Klubíčka, přičemž se Klubíčko zavazuje bez jakéhokoli nároku protiplnění ze strany KMN Prostory Školky v takovém stavu převzít.

**Uveřejnění smlouvy**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákona o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smluvní strany jsou srozuměny se skutečností, že smlouva ve smyslu § 6 odst. 1 zákona o registru smluv nenabude účinnosti dříve než dnem uveřejnění v registru smluv, není-li touto smlouvou stavena účinnosti jiným dnem, následujícím až po dni uveřejnění smlouvy v registru smluv. Jakékoli plnění přijaté jednou ze smluvních stran před nabytím účinnosti smlouvy tak bude v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku považováno za bezdůvodné obohacení.
3. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní KMN a to bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy. Za tímto účelem jsou smluvní strany povinny si poskytnout v elektronické podobě konečné znění této smlouvy určené k podpisu. V případě, že smlouvu povinná strana podle věty první tohoto odstavce neuveřejní ani do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy, je oprávněna uveřejnit smlouvu druhá smluvní strana.
4. Smluvní strany uvádí, že tato smlouva neobsahuje žádné údaje týkající se obchodního tajemství jedné či druhé smluvní strany, které by musely či měly být při uveřejnění této smlouvy vyloučeny (znečitelněny), a tedy s uveřejněním smlouvy v plném rozsahu souhlasí.

**Společná, závěrečná a přechodná ustanovení**

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by mělo kterékoliv ustanovení z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti  (zejména z důvodu rozporu s platnými právními předpisy), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
3. Ostatní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží KMN a jeden obdrží Klubíčko.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a uzavírá se na dobu určitou, tj. do dne 31. 12. 2017.
6. Nedílnou součástí a přílohou č. 1 této smlouvy je i znění nájemní smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato smlouva je výslovným, vážným, skutečným, svobodným a omylu prostým projevem vůle obou smluvních stran, na důkaz čehož ji obě smluvní strany dnešního dne vlastnoručně podepisují.

V Kroměříži dne 21. 7. 2017

Za **Kroměřížskou nemocnici a.s.** Za **Klubíčko Kroměříž, z.s.**

…………………………… …………………………..

MUDr. Lenka Mergenthalová, MBA Ing. Marcela Bradová

místopředseda představenstva předseda

**Nájemní smlouva**

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(dále jen „smlouva“)

mezi smluvními stranami:

1. **Kroměřížská nemocnice a.s.**

se sídlem Havlíčkova 660/69, 767 01 Kroměříž

IČO: 276 60 532, DIČ: CZ27660532

zapsána v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 4416

zastoupená MUDr. Lenkou Mergenthalovou, MBA, místopředsedou představenstva

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx

č.ú.: xxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**KMN“**)

a

1. **Klubíčko Kroměříž, z.s.**

se sídlem Albertova 4062/8

IČO: 266 02 024

zapsaný ve spolkovém rejstříku u KS v Brně, oddíl L, vložka 9333

zastoupený Ing. Marcelou Bradovou, předsedou

(dále jen **„Klubíčko“**)

* společně označováni též jako „smluvní strany“

**Preambule**

1. KMN je poskytovatelem zdravotních služeb, který má mimo jiné ve svém vlastnictví následující nemovité věci:
   1. pozemek parc. č. st. 2779, jehož součástí je budova s č. p. 2565 (objekt občanské vybavenosti),
   2. pozemek parc. č. 997/1,
   3. pozemek parc. č. 997/3,
   4. pozemek parc. č. 997/4 a
   5. pozemek parc. č. 3771,

vše v obci Kroměříž, v katastrálním území Kroměříž, zapsané na LV č. 15185 vedený u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Kroměříž.

1. Klubíčko je zapsaným spolkem, který mimo jiné požádal o podporu na svůj projektu spočívající v rozšíření služeb péče o děti v místě realizace (Kroměříž), s cílem zlepšit podmínky pro zaměstnanost rodičů s dětmi. V rámci projektu chce Klubíčko zřídit dětskou skupinu, která bude sloužit rodinám, kde alespoň jedna osoba má vazbu na trh práce.
2. KMN na základě jiné smlouvy uzavřené s Klubíčkem poskytla tomuto prostory uvedené v odst. 1 tohoto článku za účelem jejich úpravy pro provoz dětské skupiny, které jsou připraveny k užívání pro předmětnou dětskou skupinu.
3. Smluvní strany na základě dřívějších závazků tak touto smlouvou tyto hodlají naplnit, přičemž podstatou je dání do užívání Klubíčku prostory vymezené v odst. 1 tohoto článku a to v rozsahu stanovému dále v této smlouvě.

**Předmět smlouvy**

1. KMN touto smlouvou přenechává Klubíčku za účelem provozu dětské skupiny Sovička, tak jak je vymezeno v Žádosti o podporu, která je nedílnou součástí a přílohou č. 1 této smlouvy, následující prostory:
   1. část 1. NP budovy s č. p. 2565 (objekt občanské vybavenosti) a to v rozsahu místnosti číslo 1.01, 1.02, 1.03, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25 a terasu 1.26, stojící na pozemku parc. č. st. 2779, tak jak je vyznačeno na plánku Půdorys 1.NP vypracovaný firmou JaP architects v prosinci 2009 , který je nedílnou součástí a přílohou č. 2 této smlouvy,
   2. pozemek parc. č. 997/1,
   3. pozemek parc. č. 997/3,
   4. pozemek parc. č. 997/4 a
   5. pozemek parc. č. 3771,

vše v obci Kroměříž, v katastrálním území Kroměříž, zapsané na LV č. 15185 vedený u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Kroměříž (dále jen „**Prostory Školky**“), a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.

1. Klubíčko prohlašuje, že s Prostory Školky je řádně a dostatečně seznámeno, jakož i s jeho stavem, když v těchto provádělo rekonstrukci na základě jiných ujednání mezi smluvními stranami, a tyto přejímá bez jakýchkoli výhrad.
2. Přestože Klubíčko Prostory Školky užívá již na základě jiného titulu, sepíší smluvní strany nejpozději do 31. 12. 2017 opětovně předávací protokol, kde vymezí skutečnosti ke dni předání Prostor Školky na základě této smlouvy, aby tak mohlo dojít i k řádnému vypořádání závazků z jiných právních titulů, jakož i řádnému splnění povinností plynoucí z tohoto titulu. Pro právní jistotu tak smluvní strany v předávacím protokolu vymezí případně další skutečnosti vztahujícím se  k Prostorám Školky, zejména pak v předávacím protokolu uvedou i stav měřičů médií a energií.
3. Klubíčko je oprávněno užívat Prostor Školky pouze k provozu dětské skupiny a s tím nezbytně souvisejícím činnostem.
4. Klubíčko se zavazuje za užívání Prostor Školky platit řádně a včas nájemné sjednané dále v této smlouvě.
5. S ohledem na skutečnost, že Klubíčku je dáno do nájmu pouze část budovy s č.p. 2565, zavazuje Klubíčko umožnit dalším oprávněným osobám užívající zbývající části budovy nerušený výkon jejich práv, včetně zajištění přístupu do těchto prostor apod.

**Nájemné a jeho platba**

1. Klubíčko se zavazuje hradit KMN za užívání Prostor Školky nájemné ve výši 16.800,- Kč (slovy: šestnáct tisíc osm set korun českých) měsíčně. V nájemném je zahrnuta i úplata za služby poskytované spolu s užíváním Prostor Školky. Službami poskytovanými spolu s užíváním Prostor Školky je dodávka elektřiny, studené vody, plynu, tepla a teplá vody.
2. Nájemné je splatné měsíčně, a to nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
3. Nájemné je splatné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Klubíčko se zavazuje o Prostory Školky pečovat, udržovat je v řádném stavu, chránit je před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jejich drobné opravy a běžnou údržbu. Mezi běžnou údržbu spadá i sečení trav, ořez stromů apod.
2. KMN se zavazuje zajistit Klubíčku plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Prostor Školky.
3. Klubíčko je povinno bez zbytečného odkladu oznámit KMN potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav.
4. Zjistí-li Klubíčko poškození nebo vadu u předmětu této smlouvy, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned KMN; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí KMN bez zbytečného odkladu. Klubíčko učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Neoznámí-li Klubíčko KMN poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je mělo a mohlo při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů, odstraní-li poškození nebo vadu samo, současně nemá právo ani na slevu z nájemného.
5. Klubíčko není oprávněno provádět v Prostorách žádné stavební úpravy ani jiné změny bez souhlasu KMN, a to ani na svůj náklad.
6. KMN je oprávněno z vážných důvodů vstupovat do Prostor Školky; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Klubíčku oznámen s dostatečným časovým předstihem.
7. Klubíčko není oprávněno dát Prostory Školky do podnájmu třetí osobě.

**Doba trvání a ukončení smlouvy**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2019.
2. KMN i Klubíčko jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně, tj. ustanovení § 2225 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku). KMN je dále oprávněno vypovědět nájem v případě hrubého porušení povinností ze strany Klubíčka. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Smluvní strana uvede ve výpovědi vždy důvod výpovědi. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. V případě hrubého porušení povinností je výpovědní doba jednoměsíční.
3. Klubíčko hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
   1. dá Prostory Školky nebo jejich část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě,
   2. provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu KMN,
   3. neoznámí KMN potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku KMN či třetích osob škoda ve výši pětinásobku měsíčního nájemného,
4. KMN je oprávněno ukončit tuto smlouvu i bez výpovědní doby v případě, že Klubíčko pozbude schopnost provozovat dětskou skupinu.

**Vrácení Prostor Školky**

1. Klubíčko je povinno nejpozději do 10 pracovních dnů od data ukončení nájemního vztahu na své náklady Prostory Školky vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstalovalo, a předat KMN ve stavu, v jakém jej od něho převzalo, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení Prostor Školky či jeho vybavení, odpovídá Klubíčko za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do Prostor Školky, byt' z nevědomé nedbalosti, umožnilo přístup.
2. Pro případ prodlení Klubíčka s vyklizením či předáním má KMN právo kdykoli Prostory Školky na náklady Klubíčka sama vyklidit, s čímž Klubíčko výslovně souhlasí.
3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Klubíčko věci, které zanechalo v Prostorách Školky ani do 30 (třiceti) kalendářních dnů od skončení nájmu, je KMN oprávněna tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Klubíčkem. Případný peněžní přebytek zašle KMN Klubíčku.
4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou Prostor Školky, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Klubíčko nejpozději k termínu předání Prostor Školky (tj. skončení nájmu). Pokud tak Klubíčko neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Klubíčka KMN. S tím Klubíčko vyslovuje souhlas.

**Jistota**

1. KMN se dohodla s Klubíčkem, že Klubíčko poukáže na účet KMN nejpozději do 31. 12. 2017 peněžitou jistotu ve výši nájemného za dva měsíce, tj. ve výši 33.600,- Kč. V případě, že ani do tohoto dne nebude sjednaná jistota na účet KMN poukázána, je KMN oprávněna od této smlouvy jednostranně odstoupit.
2. Pro právní jistotu smluvní strany uvádí, že ustanovení § 2254 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku o právu nájemce na úroky z jistoty se na tento smluvní vztah nepoužijí, resp. strany jeho aplikaci tímto ujednáním vylučují.
3. Při skončení nájmu podlé této smlouvy je KMN oprávněna započíst na jistotu dlužné nájemné, případně další pohledávky, které KMN z této smlouvy vznikly (např. náklady na drobné opravy, náklady na vyklizení apod.).

**Uveřejnění smlouvy**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákona o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smluvní strany jsou srozuměny se skutečností, že smlouva ve smyslu § 6 odst. 1 zákona o registru smluv nenabude účinnosti dříve než dnem uveřejnění v registru smluv, není-li touto smlouvou stavena účinnosti jiným dnem, následujícím až po dni uveřejnění smlouvy v registru smluv. Jakékoli plnění přijaté jednou ze smluvních stran před nabytím účinnosti smlouvy tak bude v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku považováno za bezdůvodné obohacení.
3. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní KMN a to bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy. Za tímto účelem jsou smluvní strany povinny si poskytnout v elektronické podobě konečné znění této smlouvy určené k podpisu. V případě, že smlouvu povinná strana podle věty první tohoto odstavce neuveřejní ani do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy, je oprávněna uveřejnit smlouvu druhá smluvní strana.
4. Smluvní strany uvádí, že tato smlouva neobsahuje žádné údaje týkající se obchodního tajemství jedné či druhé smluvní strany, které by musely či měly být při uveřejnění této smlouvy vyloučeny (znečitelněny), a tedy s uveřejněním smlouvy v plném rozsahu souhlasí.

**Společná, závěrečná a přechodná ustanovení**

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by mělo kterékoliv ustanovení z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti  (zejména z důvodu rozporu s platnými právními předpisy), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
3. Ostatní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží KMN a jeden obdrží Klubíčko.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato smlouva je výslovným, vážným, skutečným, svobodným a omylu prostým projevem vůle obou smluvních stran, na důkaz čehož ji obě smluvní strany dnešního dne vlastnoručně podepisují.

V Kroměříži dne …………… 2017

Za **Kroměřížskou nemocnici a.s.** Za **Klubíčko Kroměříž, z.s.**

…………………………… …………………………..

MUDr. Lenka Mergenthalová, MBA Ing. Marcela Bradová

místopředseda představenstva předseda