

Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor

vymezená dle § 1785 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami

1. Město Jičín

se sídlem Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 506 01 Jičín 1
zastoupené JUDr. Janem Malým, starostou města
IČO: 00271632
DIČ: CZ00271632
bankovní spojení: 19-524541/0100

(dále jen jako „**Město**“ nebo „Vlastník objektu“)

a

Správa nemovitostí města Jičína, a. s. se sídlem 17. listopadu 1074, Valdické Předměstí, 506 01 Jičín, zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2881, zastoupená Mgr. Petrem Hamáčkem, předsedou představenstva a Mgr. Milošem Starým, členem představenstva
IČ: 28776658
DIČ: CZ28776658
bankovní spojení: 463690247/0100

(dále jen jako „**Budoucí pronajímatel**“)

a

- ## 2. Pedagogicko-psychologická poradna a Speciálně pedagogické centrum Královéhradeckého kraje
- se sídlem Na Okrouhlíku 1371/30, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové, zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl Pr, vložka 1106, zastoupená Mgr. Soňou Holou, ředitelkou organizace
IČO: 72049103
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen jako „**PPP KHK**“ nebo „**Budoucí nájemce**“)

(Vlastník objektu, Budoucí pronajímatel a Budoucí Nájemce dále společně také jen jako „**Smluvní strany**“ nebo „**Strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich)

Článek 1. Úvodní ustanovení

1. Město Jičín je výlučným vlastníkem budovy "bývalé VZP" čp. 861, která je součástí pozemku st. p. č. 2334/1 na adrese 17. listopadu, Jičín. Označené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001

vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, k.ú. a obec Jičín, v části obce Valdické Předměstí (dále jen „Budova“ nebo „Nemovitost“).

2. Předmětem budoucího nájmu jsou nebytové prostory o předběžné výměře 544,68 m² v 1., 3. a 4. nadzemním podlaží Budovy, blíže specifikované v situačním plánu, který jako Příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu bude specifikován ve vlastní Nájemní smlouvě na základě skutečného provedení stavby.
3. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl v souladu se zákonnými požadavky řádně zveřejněn na úřední desce Města a tato smlouva byla následně schválena Radou Města dne 26. 4. 2017 usnesením č. 15/87/RM.
4. PPP KHK je příspěvkovou organizací Královéhradeckého kraje založenou za účelem zajištění informační, diagnostické, poradenské a metodické činnosti pro děti, žáky a studenty a jejich zástupce, pro školy a školská zařízení, a dále za účelem poskytování odborné speciálně pedagogické a pedagogicko – psychologické služby, preventivně výchovné péče a pomoci při volbě vhodného vzdělávání dětí, žáků nebo studentů a přípravě na budoucí povolání.
5. Tato smlouva je uzavírána na základě usnesení Rady Královéhradeckého kraje č. RK/34/1262/2016 ze dne 22. 8. 2016.
6. Předmět nájmu bude Budoucímu nájemci pronajat jako kancelářské prostory výhradně za účelem provozu Pedagogicko-psychologické poradny a Speciálně pedagogického centra v Jičíně.
7. Město Jičín prohlašuje, že za účelem správy svého nemovitého majetku založilo obchodní společnost Správa nemovitostí města Jičína, a. s. se sídlem 17. listopadu 1074 v Jičíně, která je v souladu s ujednáními Smlouvy o správě nemovitostí uzavřené mezi ní a Městem dne 1. 5. 2010 oprávněna krom jiného vlastním jménem uzavírat nájemní smlouvy. Označená společnost je účastníkem této smlouvy jako Budoucí pronajímatel.

Článek 2. Závazky Stran

1. PPP KHK si je vědoma skutečnosti, že Město provádí rozsáhlou rekonstrukci Budovy, a je seznámena s budoucí podobou Předmětu nájmu – projektovou dokumentací č. ... ze dne ..., a v případě faktické realizace projektu se za podmínek dle této smlouvy zavazuje k uzavření vlastní nájemní smlouvy.
2. Město se zavazuje pro případ změny projektové dokumentace č. ... ze dne ..., týkající se Předmětu nájmu, vyžádat si souhlas PPP KHK s takovou změnou, jinak je PPP oprávněna odstoupit od této smlouvy s nárokem na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud jí takové náklady vznikly a pokud jejich vznik doloží příslušnými doklady.
3. Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této smlouvy veškerou potřebnou součinnost.

Článek 3.

Lhůta pro uzavření vlastní smlouvy

1. Budoucí pronajímatel a PPP KHK se podpisem této smlouvy zavazují uzavřít do 30 dnů ode dne nabytí právní moci příslušných oprávnění k užívání budovy dle zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění), nejpozději však do 31. 12. 2020, za podmínek dle této smlouvy nájemní smlouvu k Předmětu nájmu.
2. Budoucí pronajímatel se zavazuje předložit návrh vlastní nájemní smlouvy budoucímu nájemci nejpozději ke dni vydání příslušných oprávnění k užívání budovy.
3. Nedojde-li k uzavření nájemní smlouvy k Předmětu nájmu ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci z důvodu prodlení kterékoliv Strany, má druhá strana právo odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor s nárokem na náhradu účelně vynaložených nákladů.

Článek 4.

Budoucí nájemné a úhrada služeb s nájmem spojených

1. Nájemné je stanoveno dohodou Smluvních stran a bude činit ročně 1.200,- Kč za každý 1 m² plochy kanceláří (372,51 m²) a 400,- Kč za každý 1 m² plochy vedlejších prostorů (sociální zařízení, čekárna, spisovna v 1. PP – 172.17 m²), tj. celkem 515.880,- Kč (slovy: Pětsetpatnácttisícosmsetosmdesátkorunčeských).
2. Nájemné bude splatné čtvrtletně nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí, tj. vždy k 5. 1., k 5. 4., k 5. 7. a k 5. 10. příslušného kalendářního roku, za nějž bude nájemné hrazeno. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně převodem na účet Budoucího pronajímatele, uvedený shora.
3. Spolu s nájemným bude Budoucí nájemce hradit na účet Budoucího pronajímatele formou čtvrtletních záloh náklady na služby, které budou poskytovány spolu s užíváním Předmětu nájmu, a to konkrétně zálohy za dodávku tepla, spotřebu elektrické energie, plynu, vody, úhradu stočného, komunální poplatky za odvoz a likvidaci odpadu, úklid, jakož i případné další služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Vyúčtování služeb bude prováděno 1 x ročně po skončení zúčtovacího období. Výše a splatnost částky za poskytované služby bude vyznačena na daňovém dokladu (faktuře). Budoucí nájemce bude oprávněn, po předchozím oznámení Budoucímu pronajímateli, nahlédnout do všech podkladů sloužících pro vyúčtování, a shledá-li to za nutné, požadovat jejich kopii.
4. Budoucí nájemce bere na vědomí, že výše nájemného může být upravována na základě Rozhodnutí rady města Jičína v souladu s úředně stanovenou mírou inflace, a to vždy k 1. 7. běžného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení. K první úpravě nájemného o inflaci dojde nejdříve po uplynutí 1 roku nájemního vztahu, a to za předpokladu, že rada města zvýšení nájemného skutečně schválí.

Článek 5.

Doba trvání nájmu

1. Smluvní strany se zavazují sjednat nájem na dobu určitou v délce trvání 10 let. Po uplynutí sjednané doby nájmu se automaticky změní nájemní smlouva sjednaná na dobu určitou

na nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou, nebude-li minimálně 6 měsíců před skončením sjednané doby nájmu z vůle kterékoliv Strany rozhodnuto jinak.

2. Smluvní strany se současně zavazují sjednat oprávnění ve prospěch Budoucího nájemce vypovědět nájemní smlouvu s šestiměsíční výpovědní dobou s počátkem běhu prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, v případě, že nastanou objektivní důvody (rozhodnutí zřizovatele o snížení kapacity PPP KHK, změna předmětu činnosti a jiné), pro něž nebude možné na Budoucím nájemci spravedlivě požadovat, aby v nájemním vztahu ve sjednaném rozsahu setrval.
3. Smluvní strany jsou oprávněny tuto budoucí nájemní smlouvu na dobu určitou vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v občanském zákoníku (viz analogicky ust. § 2288 OZ). Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Budoucí pronajímatel i Budoucí nájemce uvede v písemné výpovědi její důvod, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby. Budoucí pronajímatel navíc poučí Budoucího nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Výpovědní doba, která byla dohodou smluvních stran stanovena na 6 měsíců, začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby (§ 2291 OZ).
4. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
 - a) dá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či bezplatného užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
 - b) provede v předmětu nájmu stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele,
 - c) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne škoda na majetku pronajímatele („Vlastníka“) či třetích osob,
 - d) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro způsob užívání a chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.
5. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže bude v prodlení s úhradou příslušné splátky nájemného vč. záloh na služby, popřípadě s úhradou vyúčtovaného nedoplatku za služby, a to po dobu minimálně 30 dnů.
6. Budoucí nájemní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou (viz odst. 1 tohoto čl.) lze vypovědět i bez uvedení důvodů, a to v dohodnuté lhůtě 6 měsíců. Počátek běhu výpovědní lhůty viz odst. 2 tohoto čl.

Článek 6. Závěrečná ustanovení

1. Pokud je nebo se stane některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. Toto ustanovení se použije také pro případy,

kteřé tato smlouva výslovně neupravuje nebo jejichž řešení z této smlouvy jednoznačně nevyplývá.

2. Práva a povinnosti vlastní nájemní smlouvy neupravené touto smlouvou budou předmětem dohody smluvních stran ke dni uzavření vlastní nájemní smlouvy.
3. Změny nebo doplnění této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku, podepsaného oběma Stranami.
4. Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, a to zejména občanským zákoníkem, dále obecně závaznými právními předpisy v platném znění.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti jejím uveřejněním Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv; uveřejnění zajistí Město.
6. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá Strana obdrží 1 pare.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, prosté omylu, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Jičíně dne 3. 5. 2017

V Hradci Králové dne 1.6.2017

za Město:

za Budoucího nájemce:

.....
JUDr. Jan Malý
starosta Města

.....
Mgr. Soňa Holá
ředitelka organizace

za Budoucího pronajímatele:

.....
Mgr. Petr Hamáček
předseda představenstva

.....
Mgr. Miloš Starý
člen představenstva