

Čj. MULA 27724/2017
Ukládací znak: 56.3
Počet listů dokumentu: 4
Počet listů příloh: 6

Smlouva o smlouvě budoucí nájemní

uzavřená podle ustanovení § 1785 a násl. a ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“),

1. Město Lanškroun

sídlo: nám. J. M. Marků 12, Lanškroun, 563 01 Lanškroun
IČO: 00 279 102,
zastoupené starostou města Mgr. Radimem Vetchým,

na straně jedné (dále jen „**budoucí pronajímatel**“)

a

2. Kulturní centrum Lanškroun

sídlo: nám. A. Jiráka 1, Lanškroun, 563 01 Lanškroun,
IČO: 00 854 387
zastoupené ředitelkou Mgr. Jaroslavou Havlíčkovou,

na straně druhé (dále jen „**budoucí nájemce**“)

(dále také samostatně „**smluvní strana**“ nebo společně „**smluvní strany**“),

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. a ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku, tuto

smlouvu o smlouvě budoucí nájemní

(dále jen „**budoucí smlouva**“ nebo též „**tato smlouva**“)

I.

Preambule

Město Lanškroun jako budoucí pronajímatel je podle prohlášení svého zástupce a na základě příslušného nabývacího titulu vlastníkem stavební parcely č. 868, jejíž součástí je stavba Kulturního domu Lanškroun s č. p. 335, na ulici Nádražní v Lanškrouně, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Lanškroun a katastrální území Lanškroun. Stavba Kulturního domu Lanškroun je v současné době ve fázi stavebních úprav, přestavby a přístavby. Na tuto stavbu bylo dne 05.09.2016 vydáno stavební povolení Městským úřadem Lanškroun, Odborem stavební úřad, pod spisovou značkou SÚ/27185/2016/M (dále jen „**Kulturní dům Lanškroun**“). Město Lanškroun je současně vlastníkem všech movitých věcí a vybavení nacházejícího se v prostorách Kulturního domu Lanškroun.

II.

Předmět budoucího nájmu

Předmětem budoucího nájmu jsou nebytové prostory, movité věci a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházející se v budově Kulturního domu Lanškroun (dále jen „**předmět budoucího nájmu**“).

III.

Závazek uzavření budoucí nájemní smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují uzavřít mezi sebou za podmínek stanovených v této smlouvě nájemní smlouvu k předmětu budoucího nájmu, a to ve znění jak je uvedeno v článku IV. této smlouvy (dále jen „**nájemní smlouva**“).
2. Budoucí pronajímatel se zavazuje uzavřít s budoucím nájemcem nájemní smlouvu ve lhůtě do 60 dnů poté, co bude budoucím nájemcem písemně vyzván k jejímu uzavření.
3. Výzvu k uzavření nájemní smlouvy je budoucí nájemce oprávněn učinit po vydání kolaudačního souhlasu stavebním úřadem, nejpozději však po dobu trvání účinků smlouvy, a to do pěti (5) let ode dne uzavření této smlouvy, není-li dále sjednáno jinak. O vydání kolaudačního souhlasu je budoucí pronajímatel povinen budoucího nájemce neprodleně informovat.

IV.

Obsah nájemní smlouvy

1. Smluvní strany sjednávají, že nedohodnou-li se jinak, uzavřou nájemní smlouvu s těmito podstatnými náležitostmi:
 - a. Předmět nájmu
 - 1) Město Lanškroun je podle prohlášení svého zástupce a na základě příslušného nabývacího titulu vlastníkem stavební parcely č. 868, jejíž součástí je stavba Kulturního domu Lanškroun s č. p. 335, na ulici

Nádražní v Lanškrouně, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Lanškroun a katastrální území Lanškroun (dále jen „**Kulturní dům Lanškroun**“). Město Lanškroun je současně vlastníkem všech movitých věcí a zařízení nacházejícího se v prostorách Kulturního domu Lanškroun.

- 2) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, movité věci a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházející se v budově Kulturního domu Lanškroun (dále jen „**předmět nájmu**“).
- 3) Pronajímatel přenechává touto nájemní smlouvou do užívání předmět nájmu a nájemce takto vymezený předmět nájmu od pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné.
- 4) O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

b. Účel nájmu

Předmět nájmu se nájemci přenechává do užívání za účelem pořádání kulturních a kulturně společenských akcí (divadelní představení, koncerty, festivaly, přednášky, soutěže, přehlídky, apod.), pořádání vzdělávacích aktivit (kurzy), poskytování podnájmů (včetně činnosti spolků) a provozování hostinské činnosti.

c. Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

- 1) Nájemní poměr se sjednává na dobu neurčitou.
- 2) Nájem lze ukončit:
 - Výpovědí s výpovědní lhůtou 3 měsíce plynoucí od prvního dne následujícího po dni, kdy byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Nájemce je povinen předmět nájmu pronajímateli protokolárně předat do konce výpovědní doby.
 - Odstoupením jedné strany od smlouvy, jestliže druhá smluvní strana i přes písemné upozornění porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a z obecně závazných právních předpisů. Odstoupení od smlouvy je účinné okamžikem doručení jeho písemného vyhotovení druhé smluvní straně. Nájemce je povinen předmět nájmu pronajímateli protokolárně předat 5 dnů od doručení odstoupení od smlouvy.
 - Písemnou dohodou smluvních stran. Nájemce je povinen předmět nájmu pronajímateli protokolárně předat do 5 dní od ukončení smlouvy nebo ve lhůtě sjednané v dohodě o ukončení smlouvy.

d. Nájemné

- 1) Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši 36 910 Kč s připočtením základní sazby DPH v aktuální platné výši.
- 2) Nájemné bude hrazeno vždy do 20 dne měsíce, za který se nájemné platí, a to na účet pronajímatele číslo 19- 2725611/0100.

- 3) Nájemné je stanoveno soudním znalcem a znalecký posudek tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
 - 4) Pro případ prodlení se zaplacením nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
 - 5) Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši ročního nájemného tak, že po dobu trvání nájmu se sjednaná výše ročního nájemného na daný rok navyšuje o částku odpovídající míře inflace podle indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok.
- e. Úhrady spotřebovaných energií
- 1) Nájemné v sobě nezahrnuje náklady za spotřebované energie, vodné a stočné, jejichž dodávku si nájemce svým jménem smluvně zajistí u příslušných dodavatelů.
 - 2) Veškeré náklady za spotřebovanou vodu, odvod odpadních vod, elektrickou energii a náklady za další služby nutné k provozu předmětu nájmu je povinen hradit nájemce.
- f. Oprava a údržba předmětu nájmu v záruční době
- 1) Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem upozorněn a je si vědom toho, že bude užívat nebytové prostory v novostavbě s šestiletou záruční dobou poskytnutou zhotovitelem stavby na nezměněnou kvalitu užívaného objektu.
 - 2) Nájemce je v záruční době povinen na své náklady provádět údržbu konstrukčních prvků a zařizovacích předmětů dle pokynů obsažených v technické dokumentaci objektu a návodech k použití jednotlivých předmětů tvořících vybavení objektu.
 - 3) Nájemce je v záruční době povinen pověřenému referentovi odboru investic a majetku Městského úřadu Lanškroun oznamovat všechny stavebně-technické závady objektu včetně závad na zařizovacích předmětech.
 - 4) Pověřený referent odboru investic a majetku každou nájemcem nahlášenou závadu prověří z hlediska možné reklamace u zhotovitele stavby a řešení závady sdělí nájemci, který je povinen k jejímu odstranění poskytnout potřebnou součinnost.
 - 5) Uplynutí záruční doby stavby je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemnou formou.
 - 6) Nájemce je povinen pronajímateli v plné výši uhradit škodu, kterou by způsobil svévolnými technickými zásahy v objektu a jejichž důsledkem by bylo omezení nebo ztráta záruky zhotovitele stavby.
- g. Oprava a údržba předmětu nájmu po uplynutí záruční doby
- 1) Po uplynutí záruční doby je nájemce povinen zajistit svým jménem a na svůj účet provádění drobných oprav. Drobnými opravami se pro účely nájemní smlouvy rozumí veškeré opravy do cenového limitu 50.000,-- Kč bez DPH na každou jednotlivou opravu.

- 2) Po uplynutí pětileté záruční doby poskytnuté dodavatelem stavby na nezměněnou kvalitu díla je nájemce povinen každý rok, nejpozději do 30. 9. předložit pronajímateli návrh plánu oprav a jiných stavebních zásahů do pronajatého objektu, které navrhuje v následujícím kalendářním roce provést a které by podle nájemní smlouvy měly být hrazeny pronajímatelem. Pronajímatel je povinen vyjádřit se k tomuto plánu vždy nejpozději do tří měsíců a toto jeho vyjádření zahrnuje zejména informaci o tom, zda navrhovanou opravu či jiný stavební zásah plánuje v daném kalendářním roce zajistit.
- 3) Nájemce je povinen závady havarijního charakteru vždy řešit s pronajímatelem. V případě, že závada havarijního charakteru je odstranitelná opravou, která by podle této smlouvy měla být hrazena nájemcem, je nájemce povinen neprodleně realizovat opravu, jinak odpovídá za škodu, kterou svou nečinností způsobil.
- 4) Jakékoli stavebnětechnické zásahy do předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 50 000 Kč za každý případ. Sjednáním smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody, která může být vymáhána samostatně vedle smluvní pokuty.
- 5) Pronajímatel si vyhrazuje právo požadovat po nájemci uvedení předmětu nájmu do stavu, v jakém ji nájemce převzal, to znamená odstranit všechny stavebně-technické úpravy provedené nájemcem.

h. Práva a povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel je povinen:

- Zajistit pojištění předmětu nájmu.
- Protokolárně předat nájemci kompletní technickou a provozní dokumentaci objektu (zejména revizní zprávy a technická osvědčení všech zařízení umístěných nebo instalovaných v pronajatých prostorech dle příslušných nařízení a předpisů, prováděcí projektovou dokumentaci, návody pro obsluhu a údržbu k vestavěným zařízením, aj.).

i. Práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce je povinen:

- Zajistit provoz předmětu nájmu v souladu s účelem, ke kterému je určen a provozovat ho s péčí řádného hospodáře.
- Zajistit svým jménem a na svůj účet provádění kompletní údržby v předmětu nájmu. Údržbou se pro účely této smlouvy rozumí zejména zajištění úklidu v nebytových prostorech, výmalba prostor, zajištění úklidu přilehlých zpevněných ploch znečištěných v důsledku akcí pořádaných nájemcem, svoz odpadů a dále zajištění kontrol, preventivních prohlídek, zkoušek a revizí technických zařízení dle příslušných norem.

- Zajistit dodržování povinností uložených právními, zejména bezpečnostními, hygienickými a požárními předpisy a obstarávat výkon práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci. Pokud by si naplnění tohoto ustanovení vyžadovalo provedení oprav či technických zásahů, které je podle této smlouvy povinen realizovat pronajímatel, je nájemce povinen o potřebě takovýchto zásahů či oprav pronajímatele neprodleně písemně informovat.
 - Umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem provádění kontrol způsobu užívání předmětu nájmu a kontrol stavebně-technického stavu objektu.
 - Archivovat revizní zprávy, zprávy o kontrolách a prohlídkách a technickou dokumentaci vztahující se k pronajatým prostorům.
 - Vést záznamy o provádění údržby dle ustanovení této nájemní smlouvy a na vyžádání je předložit pronajímateli.
- j. Podnámem a užívání předmětu nájmu jinými subjekty
- 1) Nájemce je s ohledem na zájem pronajímatele na maximálním využití volných kapacit oprávněn přenechat pronajaté prostory do krátkodobého (maximálně 14 dní) podnájmu (úplatného i neúplatného) třetím osobám i bez souhlasu pronajímatele.
 - 2) Do dlouhodobého podnájmu, tj. delšího než čtrnáct dní může nájemce přenechat pronajaté prostory třetím osobám jen s písemným souhlasem pronajímatele.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny této smlouvy lze činit pouze písemně, formou dodatku za souhlasného projevu vůle obou smluvních stran.
2. Vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravdivě informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění této smlouvy.
5. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří příloha č. 1 – předávací protokol a příloha č. 2 – znalecký posudek.
6. Potvrzuje se podle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Lanškroun dne 04.09.2017 usnesením č. 495/RM/2017.
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

8. Budoucí nájemce si je vědom, že při poskytování informace, která se týká používání veřejných prostředků, se nepovažuje poskytnutí informace o rozsahu a příjemci těchto prostředků za porušení obchodního tajemství.
9. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním smlouvy v Registru smluv Ministerstva vnitra ČR a na úřední desce města Lanškroun. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv MVČR.

V Lanškrouně dne:

V Lanškrouně dne:

Město Lanškroun
zastoupené starostou
Mgr. Radimem Vetchým

Kulturní centrum Lanškroun
zastoupené ředitelkou
Mgr. Jaroslavou Havlíčkovou