

Smlouva o smlouvě budoucí nájemní

Fakultní nemocnice Královské Vinohrady

IČO: 000 64 173, DIČ: CZ00064173

sídlem Šrobárova 1150/50, 100 34 Praha 10

bankovní spojení: č. ú. 16334101 / 0710 vedený u České národní banky

kterou zastupuje Ing. Jan Michálek, ředitel

(dále jen „*Budoucí pronajímatel*“)

a

Ing. Lukáš Svoboda

IČO: 86611861, DIČ: xxxxxxxxx

sídlem Budějovická 615/47, 140 00 Praha 4

(dále jen „*Budoucí nájemce*“)

(Budoucí pronajímatel a Budoucí nájemce dále společně též jen „*Smluvní strany*“)

uzavírají níže uvedeného dne

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

tuto smlouvu o smlouvě budoucí nájemní

(dále jen „*Smlouva*“):

I.

Prohlášení Smluvních stran

1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že je jako státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem zdravotnictví České republiky subjektem příslušným hospodařit s majetkem České republiky v areálu Fakultní nemocnice Královské Vinohrady, a to mimo jiné s pozemkem parc. č. 4000/1 (ostatní plocha) o výměře 39.305 m² v katastrálním území Vinohrady, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 255 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „*Pozemek*“).
2. Smluvní strany prohlašují, že část Pozemku o celkové výměře 76 m², nacházející se pod pavilonem „B“ Onkologická klinika Fakultní nemocnice Královské Vinohrady (dále jen „*Stávající předmět nájmu*“), je na základě nájemní smlouvy č. 1202/2025 ze dne 8. 12. 2025 (dále jen „*Stávající nájemní smlouva*“) pronajata společnosti PIZZA COMAPNY s.r.o., IČ: 28491556, se sídlem Budějovická 615/47, 140 00 Praha 4. jako nájemci, a to na dobu určitou do 31.12.2027 za účelem provozování občerstvení pro pacienty, zaměstnance a návštěvníky Fakultní nemocnice Královské Vinohrady.
3. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že má zájem provést revitalizaci parkových ploch a veřejného prostoru v areálu Fakultní nemocnice Královské Vinohrady, která se dotkne i okolí Stávajícího předmětu nájmu. Budoucí nájemce, Budoucí pronajímatel a společnost PIZZA COMPANY s.r.o se dohodli, že Budoucí nájemce vybuduje na Stávajícím předmětu nájmu nové zařízení pro provoz občerstvení pro pacienty, zaměstnance a návštěvníky Fakultní nemocnice Královské Vinohrady v souladu se záměrem revitalizace parkových ploch a veřejného prostoru. Práva a povinnosti mezi společnostmi PIZZA COMPANY s.r.o. a Budoucím nájemcem jsou upravena samostatně mimo tuto Smlouvu. Budoucí pronajímatel s takovým postupem souhlasí.

II. Předmět Smlouvy

1. Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu za účelem stanovení podmínek pro provedení stavebních prací a úprav za účelem vybudování nového zařízení pro provoz občerstvení pro pacienty, zaměstnance a návštěvníky Fakultní nemocnice Královské Vinohrady (dále jen „*Nové občerstvení*“) na části Pozemku o výměře 102,15 m², nacházející se pod pavilonem „B“ Onkologická klinika Fakultní nemocnice Královské Vinohrady a zahrnující Stávající předmět nájmu (dále jen „*Budoucí předmět nájmu*“) a pro budoucí nájem Budoucího předmětu nájmu Budoucímu nájemci. Vymezení Budoucího předmětu nájmu v rámci Pozemku a vizualizace Nového občerstvení je přílohou č. 1 vzoru nájemní smlouvy, jež je součástí této smlouvy jako její Příloha č. 1 této Smlouvy (dále jen „*Nájemní smlouva*“).
2. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí nájemce zajistí na vlastní odpovědnost stavební práce a úpravy spočívající ve vybudování Nového občerstvení podle přílohy č. 1 Nájemní smlouvy; stavba Nového občerstvení bude sestávat ze dvou (2) samostatných částí:
 - a. Železobetonová základová deska o půdorysném rozměru 102,15 m² včetně přípojek inženýrských sítí (voda, kanalizace, elektřina), pevně spojená se zemí (dále jen „*Základová deska*“);
 - b. Stánek pro prodej a konzumaci občerstvení složený z mobilních kontejnerů s kapacitou 15 až 20 zákazníků, umístěný na Základové desce (dále jen „*Kontejnerový systém*“).
3. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že do třiceti (30) dnů ode dne podpisu této Smlouvy sdělí Budoucímu nájemci, kde se nalézají nejbližší přípojně body inženýrských sítí (voda, kanalizace, elektřina) pro napojení Nového občerstvení.
4. Budoucí nájemce se zavazuje, že do devadesáti (90) dnů ode dne sdělení přípojných bodů inženýrských sítí dle odst. 3 výše předloží Budoucímu pronajímateli projektovou dokumentaci Základové desky a Kontejnerového systému ve formě a podrobnosti nezbytné pro úřední povolení stavby Nového občerstvení příslušným stavebním úřadem. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že poskytne Budoucímu nájemci součinnost potřebnou pro zjištění podmínek a předběžné projednání záměru s příslušným stavebním úřadem, zejména vystaví příslušnou plnou moc k zastupování vlastníka Pozemku.
5. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že do třiceti (30) dnů ode dne předložení dokumentace Nového občerstvení dle odst. 4 výše tuto dokumentaci odsouhlasí, nebo odpřipomínkuje tak, aby bylo možno do konce uvedené lhůty dosáhnout jejího dokončení v realizovatelné a ekonomicky udržitelné podobě. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po odsouhlasení a dokončení dokumentace vystaví Budoucí nájemci souhlas vlastníka Pozemku se stavebním záměrem Nového občerstvení pro účely projednání dokumentace.
6. Budoucí nájemce se zavazuje, že do deseti (10) dnů ode dne předání souhlasu vlastníka Pozemku se stavebním záměrem Nového občerstvení dle odst. 5 výše zahájí projednávání dokumentace Nového občerstvení s dotčenými orgány státní správy a dalšími subjekty tak, aby mohla být v nejkratší době podána příslušnému stavebnímu úřadu úplná žádost o vydání úředního přivolení k výstavbě Nového občerstvení (dále jen „*Stavební povolení*“).

7. Budoucí nájemce se zavazuje, že po nabytí právní moci Stavebního povolení zajistí na vlastní odpovědnost a náklady vybudování přípojek inženýrských sítí pro Nové občerstvení. Termín vybudování přípojek bude stanoven s dostatečným předstihem po dohodě s Budoucím pronajímatelem s ohledem na průběh revitalizace parkových ploch a veřejného prostoru v areálu Fakultní nemocnice Královské Vinohrady. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost k tomu, aby k vybudování přípojek došlo do 31. prosince 2026.
8. Budoucí nájemce se zavazuje, že po nabytí právní moci Stavebního povolení zajistí na vlastní odpovědnost a náklady vybudování Základové desky a následně vybudování Kontejnerového systému. Stavební práce budou prováděny v období od (nejdříve) 1. května 2026 do (nejpozději) 30. září 2027. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že poskytne Budoucí nájemci potřebnou součinnost k provádění stavebních prací, zejména umožní předání staveniště, umožní přístup stavební techniky i personálu a učiní opatření pro zajištění bezpečnosti pacientů, zaměstnanců a návštěvníků areálu Fakultní nemocnice Královské Vinohrady.
9. Budoucí nájemce se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po dokončení stavby Nového občerstvení, tedy vybudování Základové desky a Kontejnerového systému, zajistí vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného úředního přivolení k užívání Nového občerstvení, bude-li právními předpisy vyžadováno.
10. Smluvní strany se dohodly, že do deseti (10) dnů ode vzniku veřejného subjektivního páva užívat dokončenou stavbu Nového občerstvení uzavřou nájemní smlouvu podle vzoru, který je přílohou č. 1 této Smlouvy, s následujícími náležitostmi obsahu:
 - a. Nájemcem bude Budoucí nájemce a pronajímatelem bude Budoucí pronajímatel;
 - b. Předmětem nájmu bude Budoucí předmět nájmu;
 - c. Doba trvání nájmu bude osm (8) let;
 - d. Výše nájemného bude stanovena ve výši obvyklé pro danou lokalitu; nájemce bude hradit bezhotovostním převodem nejméně padesát procent (50 %) sjednané výše nájemného, zbývající částka bude započítávána na náklady nájemce vynaložené na vybudování Základové desky včetně přípojek inženýrských sítí (voda, kanalizace, elektřina);
 - e. Po dobu trvání nájmu bude nájemce oprávněn odepisovat stavbu Základové desky včetně přípojek inženýrských sítí (voda, kanalizace, elektřina) Nového občerstvení;
 - f. Po skončení trvání nájmu bude Základová deska včetně přípojek inženýrských sítí (voda, kanalizace, elektřina) předána do vlastnictví pronajímatele;
 - g. Po skončení trvání nájmu zůstane Kontejnerový systém ve vlastnictví nájemce;
 - h. Ostatní práva a povinnosti Smluvní stran budou stanovena obdobně jako ve Stávající nájemní smlouvě.
11. Smluvní strany se dohodly, že veškeré termíny uvedené v této Smlouvě se prodlužují o dobu, kdy některá ze Smluvních stran neposkytne druhé Smluvní straně nezbytnou nebo rozumně předpokládanou součinnost, jakož i dobu trvání překážek vzniklých nezávisle na vůli povinné Smluvní strany, včetně nečinnosti nebo prodlení správních orgánů v rámci jejich úřední činnosti, uplatňování námitek, opravných prostředků nebo právních kroků ze strany třetích osob, případů války, živelných pohrom, extrémního počasí, energetické krize, úředních opatření z důvodu ochrany veřejného zdraví nebo jiných případů vyšší moci.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva a právní poměry z ní vzešlé a s ní související se řídí právními předpisy České republiky, zejména pak ustanoveními Občanského zákoníku.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti okamžikem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou do splnění práv a povinností z ní vyplývajících.
4. Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat nebo zrušit pouze písemně, ve formě postupně číslovaných dodatků.
5. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této Smlouvy nebo Smlouvu jako celek nelze postoupit nebo převést na jinou osobu.
6. Smluvní strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Smlouvy.
7. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit neplatné/neúčinné ustanovení ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této Smlouvy obdobně podle ustanovení § 576 Občanského zákoníku.
8. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu pozorně a pečlivě přečetly, že dobře rozumí jejímu obsahu a že ten odpovídá jejich skutečné vůli, na důkaz čehož uzavírají tuto Smlouvu a připojují své podpisy.
10. Nedílnou součástí této Smlouvy je příloha č. 1: Vzor nájemní smlouvy

Budoucí pronajímatel:

V Praze dne 8. 12. 2025

Budoucí nájemce:

V Praze dne 25. 11. 2025

Fakultní nemocnice Královské Vinohrady
Ing. Jan Michálek, ředitel

Ing. Lukáš Svoboda