

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ

č. 009/2017

v souladu s ustanovením §1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smluvní strany:

Město Klecany,

se sídlem: Do Klecánek 52, Klecany, 250 67,

zastoupené starostou Ivo Kurhajcem

IČ:00240290, DIČ: CZ00240290

bankovní spojení: KB, a.s., č.ú. 19-5528940247/0100

(dále jen „budoucí pronajímatel“)

a

ALFEZA s.r.o.

se sídlem: U Lékárny 228/9, 250 67 Klecany

zastoupená jednatelem společnosti Petrem Novákem

IČ: 28380185, DIČ CZ28380185

(dále jen „budoucí nájemce“)

(Zavázaný a oprávněný, dále jen společně „smluvní strany“ a jednotlivě též „smluvní strana“ a tato smlouva, ve znění pozdějších dodatků, jen jako „Smlouva“)

uzavřely tuto

Smlouvu o smlouvě budoucí

Článek I.

Předmět smlouvy

1. Budoucí pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitostí:

- pozemek parcelní číslo st. 941, o evidované výměře 1307 m², druh pozemku: zast. plocha, jehož součástí je stavba č.p. 941,
- pozemek parcelní číslo 463/7 o evidované výměře 103429 m², druh pozemku: ost. plocha, neplodná půda

vše v obci Klecany a katastrálním území Klecany, zapsané na LV č. 10001, vedeném pro uvedené katastrální území Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha - východ (dále i jen „nemovitostí“).

2. Předmětem této smlouvy je závazek budoucího pronajímatele uzavřít bez zbytečného odkladu níže uvedenou nájemní smlouvu s budoucím nájemcem za podmínek uvedených v této smlouvě.

3. Budoucí pronajímatel se zavazuje uzavřít s budoucím nájemcem nájemní smlouvu, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude budoucím nájemcem vyzván k jejímu uzavření poté, co budou splněny podmínky uvedené v této smlouvě.

4. Závazný text nájemní smlouvy je uveden dále v článku II. této smlouvy; text může být upravován a doplňován pouze v místech, kde to text předpokládá, anebo po vzájemné dohodě obou smluvních stran.

Článek II.

ÚPLNÉ ZNĚNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

Nájemní smlouva č. 009/2017

Město Klecany,

se sídlem: Do Klecánek 52, Klecany, 250 67,

zastoupené starostou Ivo Kurhajcem

IČ: 00240290, DIČ: CZ00240290

bankovní spojení: KB, a.s., č.ú. 19-5528940247/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

ALFEZA s.r.o.

se sídlem: U Lékárny 228/9, 250 67 Klecany

zastoupená jednatelem společnosti Petrem Novákem

IČ: 28380185, DIČ CZ28380185

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

***uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu podle ustanovení § 2302 a
násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto***

smlouvu o nájmu nebytových prostor

Článek I.

Úvodní ustanovení

1) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněným a výlučným vlastníkem nemovitostí, a to:

- pozemek parcelní číslo st. 941, o evidované výměře 1307 m², druh pozemku: zast. plocha, jehož součástí je stavba č. p. 941,*
- pozemek parcelní číslo 463/7 o evidované výměře 103429 m², druh pozemku: ost. plocha, neplodná půda,*

vše v obci Klecany a katastrálním území Klecany, zapsané na LV č. 10001, vedeném pro uvedené katastrální území Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-východ (dále i jen „nemovitosti“),

2) Pronajímatel prohlašuje, že k výše uvedeným nemovitostem nemá ke dni podpisu této smlouvy žádná třetí osoba užívací právo, které by vyplývalo z práva věcného, nájemního práva či z jiného právního důvodu a že je oprávněn, přenechat je do nájmu.

Článek II.

Předmět nájmu

1) Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je:

- pozemek parcelní číslo st. 941, o evidované výměře 1307. m², druh pozemku: zast. plocha jehož součástí je stavba č. p. 941,
- pozemek parcelní číslo 463/7 o výměře 1586 m² (bude upřesněno po vytýčení v terénu), druh pozemku: ost. plocha, neplodná půda
- budova č. p. 941, způsob využití - jiná stavba

dále jen „nemovitost“.

2) Součástí sjednaného smluvního vztahu je i sjednání práva přístupu a příjezdu ve prospěch nájemce k předmětu nájmu – budově č.p. 941, po pozemku parc. č.. 463/7

3) Přesné zakreslení předmětu nájmu je vyznačeno na situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek III.

Účel nájmu

1) Nebytové prostory se pronajímají k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím (souhlasem) a v souladu s obecně závaznými předpisy, rozhodnutími orgánů státní správy, místní samosprávy a v souladu s příslušnými státními či jinými obdobnými normami.

2) Nájemní smlouva se uzavírá za účelem provozování podnikatelských činností, v souladu se živnostenskými oprávněními, jejichž držitelem je nájemce.

3) Předmětem podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru bude zámečnická výroba, obráběčství, zprostředkování obchodu a služeb.

3) Případná změna účelu využívání musí být písemně schválena pronajímatelem. Nájemce je povinen změnu využití podat pronajímateli písemně a pronajímatel se musí do 7 dnů vyjádřit k této žádosti. Náklady spojené s případnou změnou užívání stavby hradí nájemce.

Článek IV.

Obsah smlouvy

1) Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

2) Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

3) Nájemce prohlašuje, že se osobně seznámil se stavem předmětu nájmu a přejímá jej do nájmu.

Článek V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ke dni a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru a vodoměru, jsou-li v Nemovitosti instalovány, počtu

předávaných klíčů atd., bude protokolován ve zvláštním předávacím zápise, který podepíší pronajímatel a nájemce.

- 2) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 3) Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje k maximální součinnosti při realizaci změny užívání objektu č. 941 ze stávajícího účelu – **skladové prostory** na nový účel - odpovídající požadavkům předmětu podnikání nájemce, jak je specifikován v čl. III, bod 2 této smlouvy tak, aby byl zajištěn nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i nového účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 4) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci provést v a na předmětu nájmu stavební úpravy, popřípadě podstatné změny takového charakteru, aby mohl nájemce předmět nájmu využívat v souladu s účelem této smlouvy, jak je vymezen v čl. III. této smlouvy.
- 5) Pronajímatel se zavazuje průběžně zajišťovat a hradit veškeré náklady spojené s provozem a s udržováním předmětu nájmu, zejména:

poplatky za revizní služby hromosvodů, hlavního přívodu plynu, vodovodní a kanalizační přípojky, které jsou v jeho majetku;

Tímto ustanovením není dotčen článek čl. VI odst. 7 této nájemní smlouvy.

- 6) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí ústní výzvě nájemci, vykonat prohlídku předmětu nájmu za účelem zjištění, zda předmět nájmu je udržován v pořádku a dle účelu jeho využívání a dále za účelem kontroly technického stavu nemovitosti a zařízení, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního, plynového a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí a nájemce je povinen takovouto prohlídku umožnit. Pokud na základě této ústní výzvy nebude prohlídka nájemcem umožněna, zašle pronajímatel doporučenou zásilkou písemnou výzvu nájemci, kdy tato výzva se považuje za doručenou desátým dnem uložení na poště, a pokud ani na tuto opakovanou výzvu nebude prohlídka umožněna, nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých) a prohlídku nemovitosti pronajímateli umožnit ve lhůtě do 10 dnů od obdržení výzvy k zaplacení smluvní pokuty. Pokud ani na tuto druhou opakovanou výzvu nebude prohlídka umožněna, zaniká bez dalšího smluvní vztah k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém tato prohlídka měla být uskutečněna.

Další odmítnutí prohlídky pronajímateli nájemcem, požadované na základě písemné výzvy pronajímatele, je bez dalšího důvodem pro ukončení nájemního vztahu formou výpovědi, kdy výpovědní doba se pro tento případ sjednává na dobu 30 dnů a počíná plynout ode dne následujícího po dni, kdy byl stanoven v písemné výzvě termín prohlídky.

- 7) Pronajímatel si vymíňuje právo být jednou ročně informován o stavu dodržování právních předpisů o BOZP, PO a hygienických předpisů, které se vztahují na činnosti a předmět podnikání provozované nájemcem.

Článek VI.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude používat pouze k účelům uvedeným v čl. III. této smlouvy.

- 2) Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 3) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Nesplní-li nájemce svou povinnost, odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Případné poruchy, závady a havárie je nájemce bez zbytečného odkladu povinen oznámit pronajímateli.
- 4) Nájemce není oprávněn provádět v a na předmětu nájmu stavební úpravy, popřípadě podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5) Nájemce je odpovědný pronajímateli za škody, které způsobí na majetku pronajímatele sám, nebo třetí osobou, pokud bude mít přímou souvislost s podnikatelskou činností nájemce nebo účelem nájmu. Nájemce se zavazuje na svůj náklad ihned odstranit všechny jím zaviněné a způsobené škody nad rámec běžného opotřebení předmětu nájmu.
- 6) Nájemce odpovídá pronajímateli za to, že předmět nájmu nebude užíváním znehodnocen nad běžnou míru fyzického opotřebení a nesmí jednat způsobem, který by vedl ke znehodnocení nebo jinému zhoršení stavu předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu ani jeho část zásadně nesmí být užíván jako bytové prostory; porušení tohoto zákazu se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájemní smlouvy.
- 7) Nájemce je povinen průběžně hradit veškeré náklady spojené s běžným provozem a s udržováním předmětu nájmu, zejména
 - a) poplatky za elektřinu, plyn, vodné a stočné, revize a čištění komínů a revize elektroinstalace dle ceníku dodavatelů těchto služeb pro Město Klecany, a to dle fakturace prováděné pronajímatelem.
 - b) náklady na provoz a údržbu předmětu nájmu, včetně všech technických zařízení, které jsou součástí příslušenství předmětu nájmu,; údržbou se pro účely této smlouvy rozumí i náhrada poškozené, zničené, spotřebované apod., součásti či příslušenství předmětu nájmu.
- 8) Nájemce nemá právo přenechat předmět nájmu ani jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele k užívání třetím osobám. Pokud bude na základě písemného souhlasu pronajímatele dohodnut podnájem předmětu nájmu nebo jeho části, nesmí být jeho doba delší než doba pronájmu dle této smlouvy. Ukončení nájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu musí vždy vést k ukončení podnájmu, a to nejpozději k témuž datu. Nájemce odpovídá za výběr a jednání podnájemce, kterého si vybral, jako by jednal sám. Nájemce i v těchto případech platí nájemné a zavazuje se uhradit pronajímateli veškeré event. škody, které by podnájemce na předmětu nájmu nebo právech pronajímatele způsobil.
- 9) Nájemce není oprávněn k jakémukoli jednání, jehož důsledkem může být zatížení předmětu nájmu právem třetí osoby. V případě potřeby se nájemce zavazuje v rámci svých možností vzniku práva třetí osoby k předmětu nájmu aktivně a na vlastní náklady bránit. Pokud třetí osoba uplatní právo na předmět nájmu, je nájemce povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele.
- 10) Nájemce na své náklady o předmět nájmu řádně pečuje a udržuje jej ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Neurčí-li pronajímatel jinak, nájemce potřebné opravy a údržbu předmětu nájmu objednává vlastním jménem a na vlastní náklady.

11) Nájemce na své náklady zajistí odvoz a řádnou likvidaci odpadů, což na výzvu pronajímatele prokáže vhodným způsobem.

12) Z hlediska daňových a účetních předpisů a dalších předpisů se strany dohodly, že nájemce:

- a) má právo provádět takové změny předmětu nájmu, které nejsou podle obecně závazných právních předpisů tzv. technickým zhodnocením a které jsou nezbytné pro provoz předmětu nájmu, pokud se tím nesnižuje hodnota předmětu nájmu nebo nedojde k poškození nájmu pronajímatele jiným způsobem
- b) je oprávněn změny předmětu nájmu, které jsou podle obecně závazných právních předpisů technickým zhodnocením, provést vždy jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a projektové dokumentace
- c) je oprávněn veškeré případné technické zhodnocení předmětu nájmu odepisovat v souladu s obecně závaznými daňovými právními předpisy; pokud je takovými předpisy stanovena jako podmínka pro odepisování technického zhodnocení předmětu nájmu nájemcem existence zvláštní smlouvy, zavazují se smluvní strany v případě potřeby takovou zvláštní smlouvu uzavřít
- e) Při skončení nájemního vztahu dle ustanovení této smlouvy a nedohodnou-li se strany jinak, může pronajímatel požadovat, aby provedené stavební změny nájemce na své náklady odstranil, avšak jen v případě, že tyto změny byly provedeny bez souhlasu pronajímatele.
- f) Nájemce je oprávněn při respektování všech obecně závazných právních předpisů a dodržování veškerých bezpečnostních nařízení a předpisů do objektu (předmětu nájmu) instalovat veškeré stroje, zařízení a vnitřní vybavení, jež jsou nezbytná pro plnění účelu provozu. Nájemce odpovídá za všechny škody způsobené v této souvislosti. Nájemce se zavazuje dodržet veškeré bezpečnostní podmínky související s jeho činností v souladu s požárními předpisy a předpisy, které se týkají bezpečnosti práce a ostatními předpisy s provozováním jeho činnosti související.
- g) Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele měnit způsob a smysl užívání svěřeného majetku - předmětu nájmu (ve smyslu stavebního zákona).
- h) Nájemce je povinen pravidelně zajišťovat a provádět všechny odborné kontroly, prohlídky a revizní zkoušky na jím instalované a používané stroje, zařízení a vnitřní vybavení, jež jsou nezbytná pro plnění účelu provozu v předmětu nájmu.
- i) Nájemce je povinen v závislosti na požární zátěži vytvářené jeho provozní činností zajistit odpovídající počet věcných prostředků PO a v souladu se zákonnými předpisy zajistit jejich pravidelné revizní kontroly a zkoušky.
- j) Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu odpovídajícím sjednanému užívání věci s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Článek VII.

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

1) V souladu s ustanovením článku VI., odst. 2). této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

2) Dohodnutá výše nájmu (nájemné) činí 50.000,-- Kč (slovy: padesátisíc korun českých) za jeden měsíc.

V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za dodávky služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to zejména poplatky za odvoz domovního odpadu, dodávky vodného a stočného, elektrické energie, plynu, apod., které budou hrazeny na základě faktury vystavené

pronajímatelem). K výši nájmu bude připočtena DPH ve výši stanovené příslušným právním předpisem.

- 3) Nájemné začne nájemce platit pronajímateli po rekolaudaci objektu, nejpozději však od 1.9.2017
- 4) Nájemné za každý následující kalendářní měsíc je splatné vždy k 20. (slovy: dvacátému) dni daného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, č. účtu VS vedeného u, a.s., a to tak, aby tato částka byla nejpozději v den splatnosti řádně připsána na výše uvedený účet.
- 5) Zúčtovatelnou kauci ve výši **50 000,- Kč** (slovy: Padesát tisíc korun českých) se nájemce zavazuje zaplatit v hotovosti do pokladny města Klecany, nebo bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele v den podpisu nájemní smlouvy. Kauce bude sloužit jako pojistka na úhradu případných škod, nedoplatku nájemného a úhrady smluvních pokut. Bez souhlasu nájemce pak může být pronajímatelem též použita k úhradě závazků nájemce za dodávku elektrické energie, plynu, úhrady za vodné, stočné apod.
Pokud tato kauce nebude takto použita, je povinností pronajímatele tuto kauci, popř. její zbytek, vrátit nájemci do pěti pracovních dnů po skončení nájemního vztahu. Kauce bude vrácena bez jakýchkoliv úroků.
- 6) V případě prodlení se zaplacením sjednaného nájemného nebo vyúčtování na služby související s nájemním vztahem se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,01% z dlužné částky za každý den prodlení. V případě prodlení s vrácením přeplatku z vyúčtování za služby související s nájemním vztahem se pronajímatel zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,01% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 7) Počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy může být nájemné valorizováno o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen "inflace") za předchozí rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel, který je povinen tyto výpočty nájemci předložit ještě předtím, než uplatní požadavek na valorizaci nájemného a nájemce má právo se k tomuto výpočtu vyjádřit.

Článek VIII.

Trvání smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá jako dlouhodobá na dobu určitou a to na 20 let a nabývá závaznosti a účinnosti dnem jejího podpisu. Smluvní strany se dohodly, že smluvní vztah může být prodloužen za stejných podmínek o deset let. Nájemce je povinen sdělit písemně pronajímateli zájem o pokračování v nájemním vztahu v první polovině posledního roku trvání nájmu.
- 2) Nájemní vztah založený touto smlouvou může skončit:
 - a) dohodou obou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí ze strany nájemce, přičemž výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

3) Smluvní vztah také bez dalšího zaniká, pokud dojde k hrubému porušení této smlouvy druhou smluvní stranou. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména:

- a) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě,
- b) prodlení nájemce se zaplacením nájemného a záloh na služby podle ustanovení této smlouvy po dobu delší než tři měsíce;
- c) používání pronajatých prostor nájemcem k jinému účelu, než je uvedeno v nájemní smlouvě, nebo v rozporu s touto smlouvou (rozpor s ustanovením § 2304),
- d) chování nájemce a činnosti nájemce, které jsou nesouladné s účelem pronájmu předmětných prostor, v důsledku kterých vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody;
- e) přenechání nájemcem předmětu nájmu, nebo jeho části do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;
- f) odmítnutí prohlídky nájemcem uvedené v čl. V, odst. 6);

Pro výše uvedené případy zaniká nájemní vztah k poslednímu dni následujícího druhého kalendářního měsíce od doručení výpovědi, ve kterém došlo k naplnění výpovědního důvodu sjednaného touto smlouvou.

4) Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět pronájmu;
- b) přestane-li být předmět pronájmu z objektivních důvodů nebo vlivem vyšší moci způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl touto smlouvou určen a pronajmout.
- c) dojde-li k nepředvídatelným osobním, majetkovým či finančním poměrům na straně jednatele nájemce, či legislativním změnám v předmětu podnikání nájemce, které nájemce již nebude schopen nebo ochoten naplnit;

5) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat pronajímateli v souladu s ujednáním dle následujícího bodu 6). Pro případ prodlení se splněním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši aktuální výše nájemného s DPH za každý měsíc prodlení. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů poté, kdy nájemce obdrží výzvu k její úhradě. Tuto smluvní pokutu lze pak uspokojit ze složené kauce.

6) Nájemce uděluje pronajímateli výslovný souhlas a plnou moc k vyklizení věcí movitých z předmětu nájmu pro případ, že nájemce nesplní svoji povinnost ani dodatečně a předmět nájmu nevyklidí ani do třiceti dnů po skončení nájemního vztahu. Pro ten případ je pronajímatel oprávněn veškeré věci z předmětu nájmu na náklad nájemce vyklidit a na jeho náklad zabezpečit jejich uskladnění s tím, že dále je oprávněn předmět nájmu jako jeho vlastník sám užívat, či dále pronajmout, a to bez ohledu na to, zda zde bude vyvolán jakýkoliv soudní spor.

Článek IX.

Pojištění

1) Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné

pojistné smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že jeho majetek v pronajatých prostorách není pojištěn z titulu pojistné smlouvy pronajímatele.

- 2) Nájemce je oprávněn uzavřít pojistku na majetek a zařízení, které se stalo pevnou součástí budovy (technické zhodnocení) a bylo pořízeno na náklady nájemce.
- 3) V případě vzniku pojistné události na předmětu nájmu je nájemce povinen:
 - a) bezodkladně o těchto skutečnostech informovat pronajímatele;
 - b) zabezpečit všechny důkazy a jiné doklady nutné k vymáhání pojistného plnění;
 - c) poskytnout pronajímateli a pojistiteli veškerou potřebnou součinnost nutnou k úplnému vyřízení škodní události;
- 4) Při nedodržení uvedených povinností je nájemce povinen pronajímateli uhradit veškeré vícenáklady, popřípadě i škodu, která pronajímateli v důsledku toho vznikne.

Článek X.

Zásady řešení změny užívání stavby, stavebních úprav a vzájemného vyrovnání

- 1) V případě, že užívání Nemovitosti nájemcem nebude v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím/souhlasem, je nájemce povinen na svůj náklad zajistit vydání nového souhlasu se změnou v užívání stavby.
- 2) Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost a to zejména vydáním plné moci, potřebné k podání žádosti a úkonům spojeným se správním řízením.
- 3) Případný postih ze strany státních orgánů a orgánů veřejné moci za nedodržení obecně závazných právních předpisů v souvislosti s užíváním nemovitosti v rozporu s touto smlouvou je vždy plně k tíži a na vrub nájemce, nezávisle na tom, která osoba zavinila k postihu příčinu. Pronajímatel má právo na náhradu škody způsobené porušením jakékoli povinnosti nájemcem vztahující se k této smlouvě. Vznikne-li škoda v důsledku porušení povinnosti, která je utvrzena smluvní pokutou, má pronajímatel právo na náhradu škody, která dohodnutou smluvní pokutu převyšuje.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

- 1) Pronajímatel i nájemce prohlašují, že si nejsou vědomi žádných závad na pronajatých prostorách, které by bránily řádnému užívání nájemcem.
- 2) Práva a povinnosti touto smlouvou založená a zároveň touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody a rovněž není dotčena povinnost splnit závazky vyplývající ze smlouvy. Ukončením smlouvy není dotčeno právo požadovat zaplacení smluvní pokuty a případnou náhradu škody.
- 3) Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, nebo ustanovení této smlouvy, neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, nebo ustanovení, by mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.

- 4) Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž každý účastník smlouvy obdrží jeden stejnopis.
- 5) Pronajímatel a nájemce souhlasně prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetli, že její obsah je pro ně dostatečně srozumitelný a určitý a že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně splněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy.
- 6) Na znamení toho, že s obsahem této smlouvy bez výhrad a ze své svobodné a vážné vůle souhlasí, připojují pronajímatel a nájemce své vlastnoruční podpisy.
- 7) Pronajímatel konstatuje, že záměr pronájmu nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Klecany dne a z úřední desky sejmuto dne
- 8) Uzavření této smlouvy schválila Rada města Klecany na svém zasedání dne XX.XX.XXXX usnesením č. XX/XXXX.
- V Klecanech dne

Za pronajímatele

Za nájemce

Přílohy :

- č. 1. Zakreslení předmětu nájmu

Článek III.

A. Budoucí předmět nájmu

1. Současný stavebně technický účel užívání budoucího předmětu nájmu je sklad.
2. Budoucí stavebně technický účel užívání budoucího předmětu nájmu, který bude uveden jako nový způsob užívání stavby v ohlášení stavebních úprav a oznámení změny v charakteru užívání stavby podaném příslušnému stavebnímu úřadu jako nebytové a dílenské prostory určené k podnikání.
3. Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu bude: zámečnictví, obráběčství, zprostředkování obchodu a služeb.
4. Zpracování projektové dokumentace zajistí budoucí nájemce na své náklady a nebezpečí nejpozději do 90 dnů po podpisu této smlouvy. Projektová dokumentace bude zpracována k žádosti o změnu užívání stavby podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů (zejména vyhl. č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb v platném znění).

5. V případě prodlení budoucího nájemce vyvolaného nedůslednou činností nájemce se zajištěním zpracování dokumentace déle než 60 dní je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy, avšak jen v případě, že nájemce nezajistí zpracování dokumentace ani v dodatečně lhůtě dvaceti dnů poskytnuté pronajímatelem.
6. Budoucí nájemce předloží projektovou dokumentaci před jejím dokončením k odsouhlasení budoucímu pronajímateli.
7. Budoucí nájemce nemá nárok na úhradu nákladů za zpracování projektové dokumentace ani při ukončení smlouvy o smlouvě budoucí, ani při ukončení nájemní smlouvy.
8. Budoucí nájemce zajistí na své náklady všechna vyjádření příslušných orgánů (např. KHS, HZS, orgán životního prostředí apod.) a další dokumentace potřebné k podání žádosti o změnu užívání stavby a k žádosti o stavební povolení. Budoucí pronajímatel se zavazuje poskytnout k tomu potřebnou součinnost a nezbytnou pomoc, včetně pomoci a součinnosti k podání žádosti o změnu užívání stavby k příslušnému stavební úřadu.
9. Po dokončení stavebních úprav a vydání souhlasu se změnou v užívání stavby, resp. kolaudačního rozhodnutí stavebním úřadem, zajistí budoucí pronajímatel na základě spolupůsobení budoucího nájemce zápis změn užívání stavby v katastru nemovitostí, pokud toto bude nutné.

B. Stavební úpravy budoucího předmětu nájmu

1. Stavební úpravy jsou na základě požadavku budoucího nájemce a výhradně dle jeho potřeb a pro změnu v užívání stavby.
2. Stavební úpravy budou podrobně specifikované v projektové dokumentaci k podání žádosti o změnu užívání stavby.
3. Budoucí pronajímatel tímto dává budoucímu nájemci souhlas s provedením těchto stavebních úprav objektu č. 941, s tím, že jde o zhodnocení budoucího předmětu nájmu (míru zhodnocení) pouze z hlediska potřeb budoucího nájemce. Smluvní strany se dohodly, že budoucí pronajímatel nemá žádnou povinnost toto zhodnocení budoucímu nájemci nahradit, a to ani po ukončení nájemní smlouvy nebo při ukončení této smlouvy o smlouvě budoucí.
4. Smluvní strany se dohodly, že budoucí nájemce nemá právo na protihodnotu toho, o co se jeho přičiněním zvýší hodnota pronajaté věci (míra zhodnocení budoucího předmětu nájmu).
5. Souhlas budoucího pronajímatele s provedením stavebních úprav uvedený v odst. 3 nezakládá budoucímu nájemci právo na převod pozemku za obvyklou cenu dle ustanovení § 1086, odst. 1) Zákona č. 89/2012 Sb. Budoucí nájemce toto bere na vědomí.
6. V případě ukončení smlouvy o smlouvě budoucí v průběhu stavebních úprav nemá budoucí nájemce žádný nárok na náhradu vynaložených nákladů.
7. Budoucí nájemce se zavazuje:
 - a) provádět stavební úpravy ve standardu a podle platných norem a předpisů, důsledně podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, dodržovat podmínky pro stavební úpravy určené stavebním úřadem jakožto i dodržovat rozhodnutí, výzvy a zákazy stavebního úřadu a počínat si tak, aby mu nebyly stavebním úřadem ukládány sankce. Pokud bude budoucí nájemce provádět stavební úpravy svépomocí, oznámí budoucímu pronajímateli předem jméno a kontakt na osobu odborně způsobilou, která bude provádět stavební dozor nad svépomocnými stavebními úpravami prováděnými budoucím nájemcem;

- b) k řádnému vedení stavebního deníku;
- c) k zajištění veškerých podkladů a dokladů vyplývajících z podmínek stavebního povolení a závazného stanoviska KHS, HZS, apod. ke kolaudaci. Budoucí pronajímatel se zavazuje poskytnout k tomu potřebnou součinnost;
- d) dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, nařízení orgánů veřejné správy, závazné i doporučené technické normy;
- e) chránit budoucího pronajímatele před vznikem škod v důsledku porušení právních či jiných předpisů a v případě jejich vzniku tyto škody uhradit na vlastní náklady. Případný postih ze strany státních orgánů a organizací za nedodržení obecně závazných právních předpisů v souvislosti s prováděním stavebních je vždy plně k tíži a na vrub budoucího nájemce, nezávisle na tom, která osoba zavinila k postihu příčinu.

Pro případ, že budoucí nájemce poruší kteroukoliv z povinností uvedených v tomto odstavci, budoucí pronajímatel má právo na náhradu škody, kterou v důsledku této činnosti nájemce prokazatelně utrpí a dále odstoupit od této smlouvy.

8. Stavba bude zahájena nejpozději do 30 dnů od ohlášení stavby a vydání stavebního povolení

9. Budoucí nájemce je povinen umožnit budoucímu pronajímateli nahlížet do stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě. Po dokončení stavebních úprav předá budoucí nájemce jeden originál stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě budoucímu pronajímateli.

10. Pokud budoucí nájemce stavebními úpravami způsobí závady v budoucím předmětu nájmu, je povinen tyto na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit.

11. Obě smluvní strany mohou odstoupit od této smlouvy, pokud stavební úřad nevydá příslušné rozhodnutí - stavební povolení a souhlas s užíváním stavby nebo pokud nájemce neodstraní nedostatky a vady, pro které bylo užívání stavby zakázáno, přičemž toto rozhodnutí musí být již pravomocné.

12. Odstoupení od této smlouvy dle bodu 11 této smlouvy má za následek zánik souhlasu budoucího pronajímatele se stavebními úpravami a smluvní strany se vypořádají takto:

a) náklady vynaložené na zhotovení projektové dokumentace a jakékoliv jiné náklady vynaložené budoucím nájemcem, v souvislosti s plánovanými či započatými stavebními úpravami budoucího předmětu nájmu, ponese budoucí nájemce;

b) budoucí nájemce je povinen uvést prostory budoucího předmětu nájmu, jakož i jiné prostory jeho stavební činností porušené či dotčené, do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této smlouvy, pokud to povaha provedených změn dovolí bez dalších škodlivých následků a pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

c) nájemce je povinen prostory budoucího předmětu nájmu vyklidit a vyklizené je budoucímu pronajímateli odevzdat do 2 měsíců ode dne zrušení této smlouvy. Tím není dotčeno právo budoucího pronajímatele na náhradu škody;

d) pokud budoucí nájemce neuvede prostory budoucího předmětu nájmu, jakož i jiné prostory jeho stavební činností porušené či dotčené, do stavu odpovídajícímu ujednání dle bodu b) ke dni podpisu této smlouvy, je budoucí pronajímatel oprávněn učinit tak náhradním plněním na náklady budoucího nájemce. K tomu je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat nárok na náhradu důvodně vzniklých nákladů.

Článek IV.

Podmínky uzavření nájemní smlouvy

1. Strany se dohodly, že mezi sebou uzavřou nájemní smlouvu, jejíž znění je uvedeno v čl. II. výše, a to do 15 dnů od splnění všech podmínek zde popsaných:
 - a) budoucí nájemce získá veškerá povolení potřebná pro výkon jeho podnikání v budoucím předmětu nájmu v souladu s platnou zákonnou úpravou, především souhlas příslušného stavebního úřadu se změnou užívání objektu a souhlas příslušného orgánu životního prostředí;
 - b) budoucí pronajímatel umožní budoucímu nájemci napojení předmětu nájmu na stávající trafostanici v areálu Dolní kasárna.
 - c) Projekt přípojky elektro bude součástí projektové dokumentace vypracované budoucím nájemcem dle čl. III., A., odst 4. Vybudování nového kabelového vedení (cca. 400 m), vybudování nepřímého měření el. energie, vybudování zařízení pro kompenzaci jalových proudů atd. zajistí na své náklady budoucí nájemce.
2. Budoucí nájemce je povinen činit veškerá nutná opatření, aby splnil podmínku dle bodu 1 písm. a) a c). Nebudou-li splněny podmínky pro uzavření nájemní smlouvy z důvodu nesplnění podmínky dle bodu 1. písm. a) až c) potom žádný z účastníků této smlouvy nemá právo požadovat náhradu nákladů spojených s uzavřením této smlouvy nebo nárok na náhradu škody na druhém účastníkovi této smlouvy.
3. Nebudou-li podmínky pro uzavření nájemní smlouvy splněny do 31. 08. 2017, je každá ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.
4. Budoucí pronajímatel předá předmět nájmu budoucímu nájemci ke dni 1.2.2017 s tím, že část budovy, krajní kóje haly, bude vyklizená a předána budoucímu nájemci ke dni 1.7.2017.
5. Tato smlouva je platná a účinná okamžikem jejího podpisu smluvními stranami.
6. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze po dohodě smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků.
7. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních s platností originálu, přičemž budoucí pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a budoucí nájemce obdrží jedno vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné, vážné a svobodné vůle, a že s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
9. Souhlas s uzavřením této smlouvy a souhlas s jejím textem vyjádřila Rada Města Klecany svým usnesením č. 6/2017, ze dne 30.1.2017

V Klecanech dne 1.2. 2017

V Klecanech dne 2.1. 2017



.....
Budoucí pronajímatel
Ivo Kurhajec, starosta

.....
Budoucí nájemce

Petr Novák, jednatel

ALFEZA s.r.o.

U Lékárny 228/9 13

250 67 Klecany

IČ: 28380185, DIČ: CZ28380185

Príloha č. 1 k predání a převzetí
budoucího předmětu nájmu

