

Smlouva o budoucí nájemní smlouvě

Smluvní strany

Statutární město Brno, Městská část Brno-sever
Bratislavská 70, 601 47 Brno
zastoupená starostou městské části Brno-sever
Mgr. Martinem Malečkem

ICO: 44992785

dále jen „**budoucí pronajímatel**“

a

PREAL s.r.o.
Durd'áková 363/55, 613 00 Brno
zastoupená
Leoš Přikryl, jednatel
MVDr. Silvie Přikrylová, jednatelka
IČO: 26225247

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného u Krajského soudu v Brně oddíl c vložka 86519

dále jen „**budoucí nájemce**“

Výše uvedení společně dále jen „**smluvní strany**“.

I.

1. Statutární město Brno je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro **k.ú. Lesná**, obec Brno, jako výlučný vlastník a městská část Brno-sever vykonává správu pozemků označených jako parcely **p.č. 202/1** o výměře 30587 m², **p.č. 202/65** o výměře 353 m², **p.č. 202/71** o výměře 451 m² (dále pozemky).
2. Předmětem této smlouvy o budoucí nájemní smlouvě je závazek smluvních stran uzavřít spolu v budoucnu nájemní smlouvu ve znění dle přílohy č. 1 této smlouvy, a to nejpozději do šesti měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o změně stavby před dokončením stavby „**Rozšíření objektu obchodu a služeb, Halasovo nám., Brno-Lesná**“.
3. Statutární město Brno, městská část Brno-sever, jako vlastník pozemků uvedených výše, souhlasí se změnou stavby před dokončením stavby „**Rozšíření objektu obchodu a služeb, Halasovo nám., Brno-Lesná**“.
4. Nájemce se zavazuje doložit bez zbytečného odkladu pronajímateli pravomocné rozhodnutí o změně stavby před dokončením vydané stavebním úřadem pro výše zmíněnou stavbu.

5. Smluvní strany si touto smlouvou sjednávají, že pokud do termínu stanoveném v čl. I odst. 2 této smlouvy nedojde k uzavření nájemní smlouvy dle přílohy č. 1 této smlouvy, pozbývá tato smlouva o budoucí nájemní smlouvě účinnosti vyjma sankčních ujednání uvedených níže.
6. Smluvní strany si sjednávají, že v případě, že nedojde k uzavření nájemní smlouvy dle přílohy č. 1 této smlouvy nejpozději do šesti měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o změně stavby před dokončením stavby „**Rozšíření objektu obchodu a služeb, Halasovo nám., Brno-Lesná**“ z důvodů na straně budoucího nájemce, je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat jednorázovou smluvní pokutu ve výši ročního nájemného ze smlouvy dle přílohy č. 1 této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

II.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všech oprávněných zástupců smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. K jejímu zveřejnění v registru smluv se zavazuje budoucí pronajímatel.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma stranami.
4. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, veškerá oznámení učiněná v souvislosti se smlouvou musí mít písemnou formu, budou vyhotovena v českém jazyce a doručena.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem a s tím, že tato nebyla sjednána v tísní ani za zvlášť jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 08. 04. 2020

V Brně dne 11. 3. 2020

V Brně dne 11. 3. 2020

...
M
místostarosta
městské části Brno-sever

Smlouva o nájmu nemovité věci

Smluvní strany

Statutární město Brno, Městská část Brno-sever
Bratislavská 70, 601 47 Brno
zastoupená starostou městské části Brno-sever
Mgr. Martinem Malečkem

ICO: 44992785

(dále jen „pronajímatel“)

a

PREAL s.r.o.

Durd'áková 363/55, 613 00 Brno

zastoupená

Leoš Přikryl, jednatel

MVDr. Silvie Přikrylová, jednatelka

IČO: 26225247

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného u Krajského soudu v Brně oddíl c vložka 86519

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „OZ“) tuto smlouvu o nájmu nemovité věci.

Čl. I

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Brno je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Lesná, obec Brno, jako výlučný vlastník a městská část Brno-sever vykonává správu pozemků označených jako parcely p.č. 202/1 o výměře 30587 m², p.č. 202/65 o výměře 353 m², p.č. 202/71 o výměře 451 m² (dále pozemky nebo předmět smlouvy).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu o nájmu nemovité věci.
3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci nemovitou věc v k.ú. Lesná – část pozemku p.č. 202/1 o výměře 40 m², část pozemku p.č. 202/65 o výměře 263 m², část pozemku p.č. 202/71 o výměře 30 m² k dočasnému užívání, a to za účelem využití jako plochu pro zařízení staveniště stavby a pro příjezd staveništní dopravy pro stavbu „Rozšíření objektu obchodu a služeb, Halasovo nám., Brno-Lesná“.
4. Nájemce nemovitou věc k ujednanému účelu přijímá, zavazuje se platit za to pronajímateli nájemně.
5. Pozemky, resp. jejich části, které jsou součástí předmětu smlouvy, jsou vyznačeny v grafické příloze této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajaté nemovité věci dobře znám, neboť si ji prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

Čl. II Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Účinnost této smlouvy nastane od 1. dne následujícího kalendářního měsíce po podpisu smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí účinnosti této smlouvy dochází k předání a převzetí předmětu smlouvy.

Čl. III Nájemné

1. Nájemné za pronajatou nemovitou věc uvedenou v čl. I této smlouvy se sjednává ve výši **66 600 Kč/rok**.
2. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatých pozemků o celkové výměře 333 m² platit pronajímateli dohodnuté nájemné a to:
 - za část pozemku p.č. 202/1 k.ú. Lesná o výměře 40 m²
 - za část pozemku p.č. 202/65 k.ú. Lesná o výměře 263 m²
 - za část pozemku p.č. 202/71 k.ú. Lesná o výměře 30 m².

200,-Kč/m²/rok tj. 66 600Kč ročně.

3. Roční nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši **16 650 Kč** na bankovní účet pronajímatele [REDAKCE] **variabilní symbol**, a to vždy do 5. dne prvního měsíce daného čtvrtletí.
4. První splátku nájemného ve výši **Kč** uhradí nájemce pronajímateli do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna příslušného kalendářního roku upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude zaokrouhlováno vždy na celé koruny směrem nahoru.

7. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem. Vedle zákonných úroků uhradí nájemce i smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Čl. IV Práva a povinnosti smluvních stran

1. Jakékoliv změny na pronajaté nemovité věci, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajaté nemovité věci mimo stavební úpravy popsané v čl. I odst. 3 této smlouvy má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny nebo ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajaté nemovité věci. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajaté nemovité věci provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovité věci.
2. Provede-li nájemce změnu na pronajaté nemovité věci bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajatou věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením nemovité věci do původního stavu.
3. Nájemce je povinen užívat nemovitou věc jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu dle čl. I odst. 3 této smlouvy, vycházejícímu z její povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejímu poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatá nemovitá věc nesmí být využívána k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi).
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajaté nemovité věci, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu.
5. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání ujednanému účelu užívání věci.
6. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jde o hrubé porušení povinností nájemce, které pronajímateli způsobuje vážnější újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatou nemovitou věc, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajaté nemovité věci, a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil.
9. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nezastaví předmět smlouvy žádnou stavbou trvalého charakteru.
10. Nájemce je povinen udržovat předmět smlouvy na své náklady. Nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu po pronajímateli náhradu nákladů vynaložených na údržbu předmětu smlouvy.
11. Zásah do zeleně na předmětu smlouvy, který je dle zákona možný uskutečnit pouze za předchozího souhlasu ÚMČ Brno-sever, je nájemce povinen předem konzultovat s odborem životního prostředí ÚMČ Brno-sever a mít od něj k takovému jednání svolení.
12. Nájemce na sebe po dobu trvání nájemního vztahu přebírá na předmětu smlouvy odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů (zejm. v oblasti životního prostředí, požární ochrany, hygienických předpisů atd.) a současně se zavazuje, že v případě porušení zmíněných předpisů uhradí uložené sankce a dále odstraní na vlastní náklady veškeré případně vzniklé škody na předmětu smlouvy.
13. Pronajímatel výslovně upozorňuje, že v pozemcích, resp. jejich částech tvořících předmět smlouvy mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá

11

ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí nájemce. Za případnou škodu na inženýrských sítích, která vznikne v souvislosti s činností nájemce, odpovídá nájemce.

14. Pronajímatel uděluje tímto nájemci souhlas, aby na své náklady vybudoval na předmětu smlouvy dočasné zařízení staveniště a zpevněnou panelovou cestu pro staveništní dopravu. Nájemce se zavazuje, že zařízení staveniště a zpevněnou panelovou cestu pro staveništní dopravu na své náklady odstraní ke dni skončení nájmu.
15. Nájemce se zavazuje, že ke dni ukončení nájemního vztahu provede na svoje náklady stavební úpravy ploch chodníků, komunikace, parkovacích stání a vjezdu na pozemcích statutárního města Brna dle odsouhlasené projektové dokumentace pro změnu stavby před dokončením „Rozšíření objektu obchodu a služeb, Halasovo nám., Brno-Lesná“. Zahájení a ukončení prací stavebník oznámí správci účelové komunikace, veškeré práce proběhnou v souladu s podmínkami správce účelové komunikace.
16. Nájemce se zavazuje, že pozemky budou pronajímateli předány včetně provedených stavebních prací (úprava parkoviště, komunikací, vjezdu na pozemky atd.), a to bez nároku na finanční kompenzaci.
17. Komunikační plochy budou provedeny dle technických standardů tak, aby následně mohli být předány do správy společnosti Brněnské komunikace a.s.
18. Zpevněná panelové cesta pro staveništní dopravu bude po ukončení prací rozebrána a pozemek Statutárního města Brna upraven dle schválené PD pro změnu stavby před dokončením stavby „Rozšíření objektu obchodu a služeb, Halasovo nám., Brno-Lesná“.
19. Nájemce je oprávněn na své náklady vybudovat na předmětu smlouvy dočasné oplocení pro účely stavby „Rozšíření objektu obchodu a služeb, Halasovo nám., Brno-Lesná“. Nájemce se zavazuje, že toto dočasné oplocení na své náklady odstraní ke dni skončení nájmu.

Čl. V

Ukončení nájmu

1. Nájem je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
2. Užívá-li nájemce nemovitou věc takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení věci, popř. užívá-li nájemce nemovité věci k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitou věc užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
3. Pronajímatel i nájemce má právo nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nezaplatí-li nájemce nájemné po splatnosti nájemného, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k zaplacení dlužného nájemného do určené doby s tím, že neuposlechne-li nájemce této výzvy, jedná se o zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce a pronajímatel má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je povinen v takovém případě nájemce ve výzvě upozornit na možné následky neuposlechnutí výzvy.
5. V případě skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou, aniž by nájemce začal s realizací stavby „Rozšíření objektu obchodu a služeb, Halasovo nám., Brno-Lesná“ dle vydaného stavebního povolení, není nájemce povinen k úpravám dle čl. IV odst. 15, 16, 17 a 18. Nájemce ke dni skončení nájemního vztahu na vlastní náklady uvede předmět nájmu do původního stavu.
6. Účastníci se zároveň dohodli, že nevyklizené věci se považují za věci určené k likvidaci a z tohoto důvodu je pronajímatel oprávněn uvedené věci zlikvidovat. V případě, že by se na pozemku nacházely věci třetích osob, je za ně nájemce odpovědný, a to i v případě, pokud by došlo k jejich zlikvidování pronajímatelem v případě nevyklizení pozemku.

7. V případě, že nájemce nepředá vyklizený pozemek pronajímateli do sedmi dnů po ukončení nájemního vztahu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Pokud nájemce nepředá pozemek i přes písemnou výzvu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn provést vyklizení pozemku na náklad nájemce, popřípadě likvidaci věci na náklad nájemce.

Čl. VI Doložka

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení).

Záměr obce pronajmout nemovitý majetek uvedený v čl. I smlouvy byl řádně zveřejněn zákonem stanoveným způsobem v době od 02.12.2019 do 18.12.2019, č.j. OVV052880/19.

Pronájem nemovité věci, uvedené v čl. I nájemní smlouvy, nájemci za podmínek uvedených v této smlouvě, byl schválen na 8/38. schůzi Rady městské části Brno-sever, konané dne 12.02.2020.

Čl. VII

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všech oprávněných zástupců smluvních stran a účinnosti nejdříve dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. K jejímu zveřejnění v registru smluv se zavazuje pronajímatel.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran OZ.
3. Tato smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu (každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy).
4. Tato smlouva neřeší vlastnictví objektů nacházejících se na pozemku (pozemcích), který předmětem této nájemní smlouvy.
5. Pronajímatel nemá povinnost zajistit zápis nájemního práva do veřejného seznamu a k zápisu na základě návrhu nájemce neuděluje souhlas.
6. Pronajímatel nesouhlasí s postoupením smlouvy ve smyslu ust. § 1895 a násl. OZ.
7. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, veškerá oznámení učiněná v souvislosti se smlouvou musí mít písemnou formu, budou vyhotovena v českém jazyce a doručena. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma stranami. Na základě § 564 OZ si strany ujednaly, že možnost měnit nebo ukončit tuto smlouvu jinou než písemnou formou, se vylučuje. Ustanovení § 1758 OZ se vylučuje.

V Brně dne

V dne V dne

.....
Mgr. Martin Cibula
místostarosta
městské části Brno-sever

.....
MVDr. Silvie Přikrylová
jednatelka

.....
Leoš Přikryl
jednatel

Příloha č. 1 smlouvy o nájmu nemovité věci

Zákres do katastrální mapy

