

SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUcí NÁJEMNÍ

uzavřená podle § 1785 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany

Město Šlapanice

se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice
zastoupené Mgr. Michaelou Trněnou, starostkou
IČO: 00282651
DIČ: CZ00282651
bankovní spojení: Komerční banka a.s., č.ú. 2312264/0100

jako „budoucí pronajímatel“

a

Vila Verde, z. s.

se sídlem Nádražní 54, 793 99 Osoblaha
IČO: 10666141
zastoupená Ing. Kamilem Morongem, předsedou spolku
zapsaná u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. L 19664
jako zřizovatel Základní školy Arktur, se sídlem Trboušany 145, 664 64 Trboušany, IČO:
14380625

jako „budoucí nájemce“

uzavírají tuto Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Budoucí pronajímatel je podle Smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi ním a Masarykovou univerzitou, se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno, ze dne 4.3.2022, dočasným uživatelem pozemků p.č. 1789/1, jehož součástí je stavba č.p. 465/58, objekt občanské vybavenosti a pozemku p.č. 1789/2 propojeného s pozemkem p.č. 1789/1. V objektu stavby č.p. 465/58 se budou nacházet prostory pro poskytování vzdělávání budoucího nájemce. Pozemky jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrální pracoviště Brno – venkov, na LV 2793, pro obec Šlapanice, k. ú. Šlapanice u Brna.
- 1.2 Budoucí pronajímatel má v současné době s Masarykovou univerzitou podepsanu kupní smlouvu na výše uvedené nemovitosti, u které na příslušném katastru nemovitostí ještě neproběhl vklad do katastru nemovitostí, a tudíž budoucí pronajímatel ještě není vlastníkem předmětných nemovitostí.
- 1.3 Budoucí nájemce je školská právnická osoba poskytující základní vzdělávání dle zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon).

II. Předmět smlouvy

Smluvní strany se tímto zavazují, že ve sjednané lhůtě a za podmínek podle této smlouvy, uzavřou mezi sebou nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude nájem nebytových prostor za účelem poskytování základního vzdělání dle školského zákona, nacházejících se v objektu občanské vybavenosti na ulici Nádražní 465/58, 664 51 Šlapanice.

Budoucí nájemní smlouva bude obsahovat zejména tyto podstatné náležitosti:

2.1 Smluvní strany

- budoucí pronajímatel jako pronajímatel
- budoucí nájemce jako nájemce

2.2 Předmět nájmu

Budoucí pronajímatel přenechá budoucímu nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory, specifikované v příloze č. 1 této smlouvy. Situační plán pronajatých prostor a jejich umístění v budově tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Budoucí nájemce se zavazuje platit budoucímu pronajímateli nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor a užívat nebytové prostory k dohodnutému účelu.

2.3 Účel nájmu

Budoucí pronajímatel přenechá budoucímu nájemci nebytové prostory do nájmu za účelem poskytování základního vzdělávání dle školského zákona, které bude vykonávat školská právnická osoba Základní škola Arktur, se sídlem Trboušany 145, 664 64 Trboušany, IČO: 14380625, a to pouze v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

2.3.1 Budoucí nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani jejich části do podnájmu jinému uživateli bez předchozího písemného souhlasu budoucího pronajímatele. Podnájem bez předchozího písemného souhlasu budoucího pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností budoucího nájemce.

2.3.2 Budoucí nájemce se zavazuje přenechat bezplatně pronajaté prostory budoucímu pronajímateli ke krátkodobému využití (např. pro konání voleb apod.).

III. Nájemné a úhrady za služby poskytované s užíváním nebytových prostor

3.1 Nájemné bylo ujednáno dohodou smluvních stran a činí 46 559,- Kč/měs. bez DPH.

3.2 Společně s nájemným bude nájemce hradit zálohy na vytápění, elektrickou energii, vodné a stočné a odvod dešťové vody. Výpočet nájemného a záloh na energie a služby poskytované s užíváním nebytových prostor jsou uvedeny ve Výpočtovém listě (výpočet nájemného), který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 3.

IV. Doba a skončení nájmu

- 4.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
- 4.2 Nájem lze kromě dohody obou smluvních stran skončit písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počítá se od následujícího dne od doručení výpovědi smluvní straně.

V. Podmínky uzavření nájemní smlouvy

- 5.1 Návrh nájemní smlouvy vypracuje budoucí pronajímatel v souladu s touto smlouvou o smlouvě budoucí nájemní.
- 5.2 Budoucí pronajímatel vyzve budoucího nájemce k uzavření nájemní smlouvy po nabytí účinnosti kupní smlouvy, kterou předmětné nemovitosti popsané v čl. I této smlouvy přejdou z Masarykovy univerzity do vlastnictví budoucího pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 1 měsíce po zápisu vkladu vlastnického práva k převáděným nemovitostem.
- 5.3 Výzvu společně s návrhem nájemní smlouvy budoucí pronajímatel zašle budoucímu nájemci na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy o smlouvě budoucí.
- 5.4 Budoucí nájemce se zavazuje uzavřít nájemní smlouvu s budoucím pronajímatelem bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce poté, co jej k tomu budoucí pronajímatel vyzve.

VI. Další ujednání

- 6.1 Budoucí pronajímatel se zavazuje zajistit všechny podklady potřebné pro uzavření budoucí nájemní smlouvy, zejména
- Přehled pronajatých ploch (příloha č. 1)
 - Půdorys 1. NP včetně legendy místností a ploch (příloha č. 2)
 - Výpočet nájemného (příloha č. 3)
- 6.2 V případě, že se budoucí pronajímatel nestane vlastníkem výše uvedeného objektu (bod I), pozbývá tato smlouva platnosti.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze po dohodě smluvních stran, ve formě číslovaných písemných dodatků.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvojím vyhotovení, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že všechny údaje uvedené ve smlouvě, včetně osobních údajů, budou zveřejněny v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Město Šlapanice zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je sepsána na základě pravdivých údajů, jejich svobodné a vážné vůle, prosté omylu, že s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Doložka podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění:

Záměr č. 13/2022 na budoucí pronájem nebytového prostoru – prostory pro poskytování vzdělávání, v objektu Nádražní 465/58 ve Šlapanicích, byl řádně zveřejněn od 29.06.2022 do 14.07.2022. Tato Smlouva o smlouvě budoucí nájemní byla schválena na 122. schůzi Rady města Šlapanice, konané dne 18.07.2022.

Ve Šlapanicích dne 22.7.2022

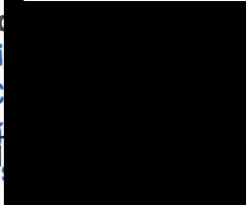
budoucí pronajímatel

V Osoblaze dne 22.7.2022

budoucí nájemce


MĚSTO ŠLAPANICE
Masarykovo náměstí 100/7
604 61 Šlapanice

Mgr. Michaela Trněná
starostka města Šlapanice

Vila Verda
Vila Verda
IČ
Nádražní
Ing. Kamil
předseda


Přílohy:

1/ Přehled pronajatých ploch

2/ Půdorysy 1. NP – 3. NP včetně legendy místností a ploch

3/ Výpočet nájemného

říloha č. 1: Seznam ploch k pronájmu

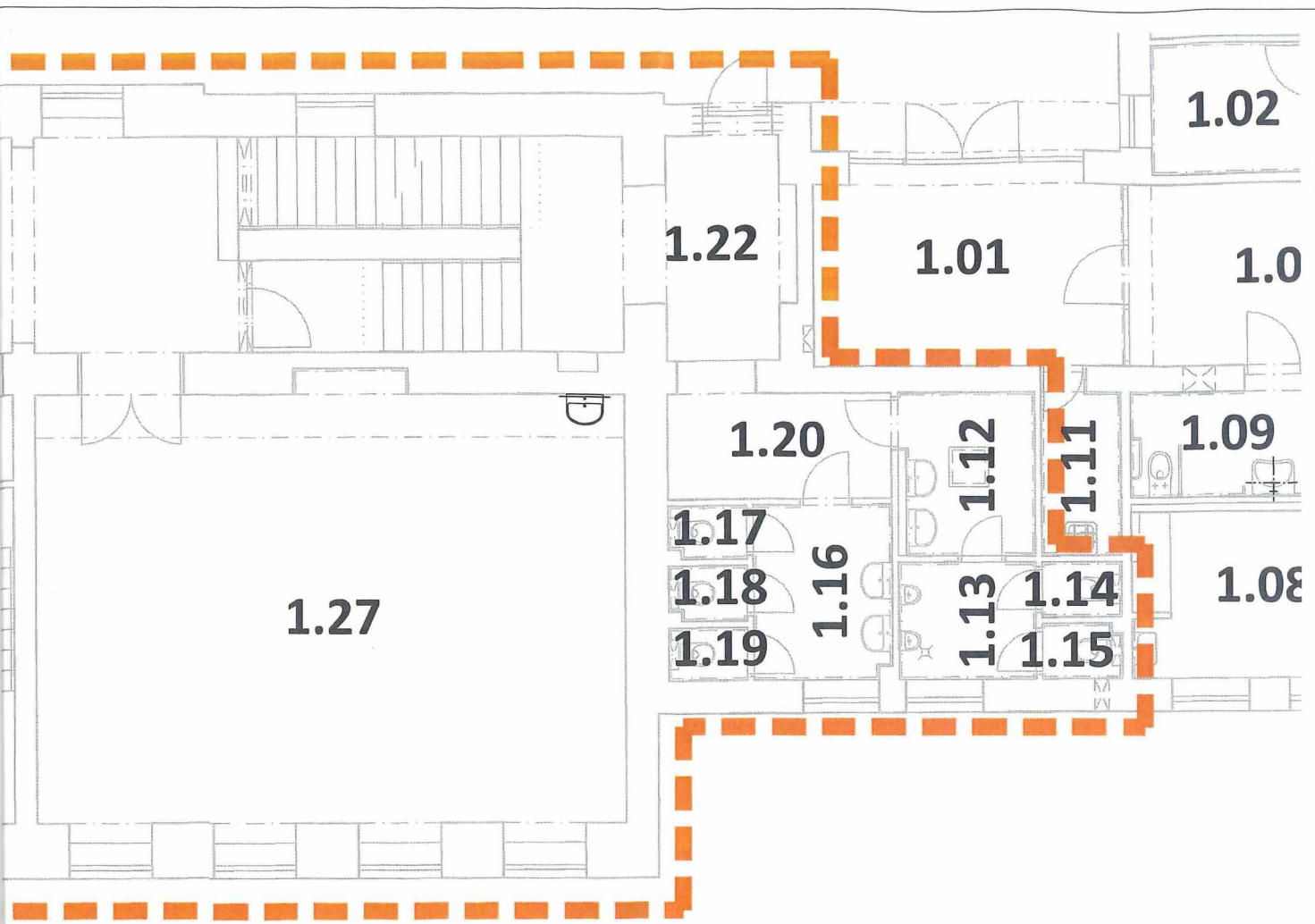
Č. místnosti	Účel	Plocha v m ²
1.NP		
1.12	Předsíň WC muži	4,95
1.13	WC muži	3,70
1.14	WC	1,00
1.15	WC	1,00
1.16	Předsíň WC ženy	5,50
1.17	WC	0,95
1.18	WC	0,95
1.19	WC	0,95
1.20	Předsíň	5,45
1.22	Mezipodesta	18,55
1.23	Chodba	38,30
1.24	Učebna	21,00
1.25	Učebna	58,85
1.26	Vstup	12,70
1.27	Učebna	58,85
2.NP		
2.01	Chodba	21,50
2.02	Chodba	8,50
2.03	Učebna	13,65
2.04	Kabinet	8,30
2.05	Učebna	24,45
2.06	Šatna	29,40
2.07	Úklidová komora	2,40
2.08	Předsíň WC muži	4,25
2.09	WC muži	5,95
2.10	WC	1,05
2.11	WC	1,05
2.12	WC	1,05
2.13	Předsíň WC ženy	9,35
2.14	WC	1,05
2.15	WC	1,05
2.16	WC	1,05
2.17	Hygienická kabina	2,15
2.18	Mezipodesta	19,20
2.19B	Chodba	18,00
2.23B	Učebna	61,00
3.NP		
3.01	Mezipodesta	12,50
3.02	Předsíň WC muži	1,85
3.03	WC	1,45
3.04	WC	1,45
3.05	Předsíň WC ženy	1,85
3.06	Chodba	32,75
3.07	Ateliér	71,00
3.08	Kabinet	41,60
3.09	Učebna	50,05
	Celkem v m²	681,60


PROSTORY SVOBODNÉ ŠKOLY



LEGENDA MÍSTNOSTÍ - NÁVRH:

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	S. V. KČNÍ [m]	DRUH PODLAHY	POVRCH. ÚPR. STĚN	POVRCH. ÚPR. STROPŮ	POZNÁMKA
			S. V. PODHL. [m]				
1.12	PŘEDSÍŇ WC MUŽI	4,95	-	KERAM. DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
1.13	WC MUŽI	3,70	-	KERAM. DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
1.14	WC	1,00	-	KERAM. DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
1.15	WC	1,00	-	KERAM. DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
1.16	PŘEDSÍŇ WC ŽENY	5,50	-	KERAM. DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
1.17	WC	0,95	-	KERAM. DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
1.18	WC	0,95	-	KERAM. DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
1.19	WC	0,95	-	KERAM. DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
1.20	PŘEDSÍŇ	5,45	-	KERAM. DLAŽBA	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
1.21	NEOBSAZENO	-	-				
1.22	MEZIPODESTA	18,55	-	KERAM. DLAŽBA	OMÍTKA	OMÍTKA	-
			3,77				
1.23	CHODBA	38,30	-	KERAM. DLAŽBA	OMÍTKA	OMÍTKA	-
			3,77				
1.24	UČEBNA	21,00	-	KOBEREK	OMÍTKA	OMÍTKA	-
			3,77				
1.25	UČEBNA	58,85	-	KOBEREK	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			3,63/3,30				
1.26	VSTUP	12,70	-	KERAM. DLAŽBA	OMÍTKA	ROZEBÍRATELNÝ SDK PODHLED	-
			-				
1.27	UČEBNA	58,85	-	KOBEREK	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			3,77				
			3,63/3,30				



INVESTOR:	Město Šlapanice, Masarykovo nám. 100/7, 664 51 Šlapanice	 POParch s.r.o., Volfova 8, 612 00 Brno IČ 04593103
MÍSTO:	Nádražní 465/58, 664 51 Šlapanice, kat. území Šlapanice u Brna [762 792]	
STUPEŇ:	DOKUMENTACE PRO NÁJEMNÍ SMLOUVU	
ODDÍL:	D.1.1 - ARCHITEKTONICKO STAVEBNÍ ŘEŠENÍ	

AKCE:

PRONÁJEM PROSTOR PRO POSKYTOVÁNÍ VZDĚLÁNÍ

ODP: [REDACTED]	HLAVNÍ INŽENÝR PROJEKTU: Ing. arch. Jan Bedořva [REDACTED]		
VYPRACOVAL: [REDACTED]			
OBSAH VÝKRESU: 1.NP - NÁVRH	FORMÁT:	ČÍSLO ZAKÁZKY:	Č. VÝKR.
	DATUM:	MĚŘÍTKO:	D.1.1.B-01
	2 x A4	2204	
	05/2022	1:100	



2.19A

2.19B

2.18

2.01

2.05

2.04

2.03

2.02

2.06

2.17

2.08

2.07

2.16

2.13

2.10

2.23A

2.23B

2.15

2.09

2.11

2.14

2.12


LEGENDA MÍSTNOSTÍ - NÁVRH:

ZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	S. V. KČNÍ [m]	DRUH PODLAHY	POVRCH. ÚPR. STĚN	POVRCH. ÚPR. STROPŮ	POZNÁMKA
			S. V. PODHL. [m]				
2.01	CHODBA	21,50	2,855	KERAMICKÁ DLAŽBA	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,73				
2.02	CHODBA	8,50	2,855	KOBEREC	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,73				
2.03	UČEBNA	13,65	2,855	KOBEREC	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,73				
2.04	KABINET	8,30	2,855	KOBEREC	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,78				
2.05	UČEBNA	24,45	2,855	KOBEREC	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,78				
2.06	ŠATNA	29,40	2,855	KOBEREC	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,76				
2.07	ÚKLIDOVÁ KOMORA	2,40	2,855	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
2.08	PŘEDSÍŇ WC MUŽI	4,25	2,855	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
2.09	WC MUŽI	5,95	2,855	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
2.10	WC	1,05	2,855	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
2.11	WC	1,05	2,855	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
2.12	WC	1,05	2,855	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
2.13	PŘEDSÍŇ WC ŽENY	9,35	2,855	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
2.14	WC	1,05	2,855	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
2.15	WC	1,05	2,855	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
2.16	WC	1,05	2,855	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
2.17	HYGIENICKÁ KABINA	2,15	2,855	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			2,50				
2.18	MEZIPODESTA	19,20	-	KERAMICKÁ DLAŽBA	OMÍTKA	OMÍTKA	-
			-				
2.19B	CHODBA	18,00	3,50	KERAMICKÁ DLAŽBA	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			3,38				
2.23B	UČEBNA	61,00	3,50	KOBEREC	OMÍTKA	CELOPLOŠNÝ SDK PODHLED	-
			3,36				



PROSTORY SVOBODNÉ ŠKOLY



INVESTOR:	Město Šlapanice, Masarykovo nám. 100/7, 664 51 Šlapanice	 POParch s.r.o., Volfova 8, 612 00 Brno IČ 04593103
MÍSTO:	Nádražní 465/58, 664 51 Šlapanice, kat. území Šlapanice u Brna [762 792]	
STUPEŇ:	DOKUMENTACE PRO NÁJEMNÍ SMLOUVU	
ODDÍL:	D.1.1 - ARCHITEKTONICKO STAVEBNÍ ŘEŠENÍ	

AKCE:

PRONÁJEM PROSTOR PRO POSKYTOVÁNÍ VZDĚLÁNÍ

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	[REDACTED]	HLAVNÍ INŽENÝR PROJEKTU:	[REDACTED]
VYPRACOVAL:	[REDACTED]		
OBSAH VÝKRESU:	FORMÁT:	2 x A4	ČÍSLO ZAKÁZKY:
	DATUM:	05/2022	2204
		MĚŘÍTKO:	1:125
		Č. VÝKR.	SADA:
		D.1.1.B-02	

2.NP - NÁVRH

Příloha č. 3 VÝPOČET NÁJEMNÉHO – Základní škola Arktur

Podlahové plochy:

Stav po plánovaných stavebních úpravách – varianta nekolidující s pohybem ukrajinských uprchlíků:

Učebny, kanceláře a ostatní místnosti obytné 1NP (1.24 Učebna, 1.25 Učebna, 1.27 Učebna)	...	138,70 m ²
Chodby a sociálky 1NP (1.12 Předsíň WC muži, 1.13 WC muži, 1.14 WC, 1.15 WC, 1.16 Předsíň WC ženy, 1.17 WC, 1.18 WC, 1.19 WC, 1.20 Předsíň, 1.22 Mezipodesta, 1.23 Chodba, 1.26 Vstup)	...	94,00 m ²
Učebny, kanceláře a ostatní místnosti obytné 2NP (2.03 Učebna, 2.04 Kabinet, 2.05 Učebna, 2.23B Učebna)	...	107,40 m ²
Chodby a sociálky 2NP (2.01 Chodba, 2.02 Chodba, 2.06 Šatna, 2.07 Úklidová komora, 2.08 Předsíň WC muži, 2.09 WC muži, 2.10 WC, 2.11 WC, 2.12 WC, 2.13 Předsíň WC ženy, 2.14 WC, 2.15 WC, 2.16 WC, 2.17 Hygienická kabina, 2.18 Mezipodesta, 2.19B Chodba)	...	127,00 m ²
Učebny, kanceláře a ostatní místnosti obytné 3NP (3.07 Výtvarné aktivity, 3.08 Kabinet, 3.09 Učebna)	...	162,65 m ²
Chodby a sociálky 3NP (3.01 Mezipodesta, 3.02 Předsíň WC muži, 3.03 WC, 3.04 WC, 3.05 Předsíň WC ženy, 3.06 Chodba)	...	51,85 m ²
Učebny, kanceláře a ostatní místnosti obytné celkem	...	408,75 m²
Chodby a sociálky celkem	...	272,85 m²

Metodika účtování nájemného MUNI						
kancelářské prostory, učebny a ostatní místnosti obytné	408,75	m2	1 200	Kč/m2/rok	490 500,00	Kč/rok
Chodby, WC a úklid	272,85	m2	250	Kč/m2/rok	68 212,50	Kč/rok
součet					558 712,50	Kč/rok

Ceny v tabulce jsou uvedeny bez DPH

Rekapitulace měsíční ceny nájemného a záloh na energie a vodu pro svobodnou alternativní základní školu Arktur:

Nájem za užívání celkové plochy	...	46.559,- Kč bez DPH
Záloha na vytápění	...	20.000,- Kč bez DPH
Záloha na elektrickou energii	...	5.000,- Kč bez DPH
Záloha na vodné a stočné + odvod dešťové vody	...	1.000,- Kč bez DPH
Celkem měsíční platba	...	72.559,- Kč bez DPH