

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ

uzavřena mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 44992785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

(dále též jako „budoucí pronajímatel“)

a

Bohuslav Koblížek

nar. [REDAKCE]

IČO: 12149012

se sídlem podnikání na adrese Plotní 432/37, 602 00 Brno

adresa bydliště: [REDAKCE]

(dále též jako „budoucí nájemce“)

(budoucí pronajímatel a budoucí nájemce dále společně jen jako „smluvní strany“)

Smluvní strany dospěly ke vzájemné a úplné shodě o všech níže uvedených skutečnostech a uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen jako „občanský zákoník“) tuto *Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní* (dále jen jako „Smlouva“).

6323074118

I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že mezi budoucím pronajímatelem, jako kupujícím a budoucím nájemcem, jako prodávajícím, byla uzavřena Kupní smlouva, na základě které budoucí nájemce převedl do vlastnictví budoucího pronajímatele za dohodnutou cenu:

a.

- stavbu č.p. 432, jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 766
- stavbu bez č.p./č.e., jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/2
- stavbu bez č.p./č.e., jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/3 a p.č. 765/7

vše v k.ú. Trnitá, které byly zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 401, obec Brno, okres Brno-město;

b.

- stavbu stojící na pozemku p.č. 765/2 a p.č. 765/4
- stavbu stojící na pozemku p.č. 765/1, p.č. 765/5 a p.č. 765/6

vše v k.ú. Trnitá, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí,

(dále jen jako „Stavby“ a „Kupní smlouva“).

2. Smluvní strany dále prohlašují, že byla mezi nimi dále uzavřena Dohoda o narovnání, na základě které dojde mezi smluvními stranami k narovnání sporných práv a povinností a k dohodě o ukončení soudních sporů (dále jen jako „Dohoda o narovnání“).

II. Předmět budoucího nájmu

1. Budoucí pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků:
 - p.č. 765/1, ostatní plocha, jiná plocha
 - p.č. 765/2, zastavěná plocha a nádvoří
 - p.č. 765/4, ostatní plocha, jiná plocha
 - p.č. 765/5, ostatní plocha, jiná plocha
 - p.č. 765/7, zastavěná plocha a nádvoří
 - p.č. 766, zastavěná plocha a nádvořívše v k.ú. Trnitá, které jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001, obec Brno, okres Brno-město (dále jen jako „Pozemky”).

Pro úplnost se konstatuje, že vlastníkem pozemků p.č. 765/3 a 765/6 v k.ú. Trnitá uvedených v čl. I., odst. 1 Smlouvy, je Česká republika a Správa železnic, státní organizace je příslušná s tímto majetkem hospodařit.
2. Vzhledem k tomu, že ke dni uzavření této Smlouvy ještě nebude v katastru nemovitostí proveden zápis vlastnického práva na základě Kupní smlouvy, se smluvní strany dohodly na uzavření této Smlouvy o smlouvě budoucí nájemní, kterou vymezí podmínky budoucího nájmu, o něž budoucí nájemce žádá. Smluvní strany se dohodly, že na podkladě budoucí nájemní smlouvy bude budoucím pronajímatelem dán budoucímu nájemci do dočasného užívání předmět nájmu uvedený v dalším odst. 3 tohoto článku pouze po dobu jeho vyklizení a za účelem jeho vyklizení.
3. Smluvní strany se dohodly, že předmětem budoucího nájmu budou Pozemky a Stavby, to znamená Stavby, které budou zapsány v katastru nemovitostí na základě Kupní smlouvy buď jako samostatné nemovité věci nebo jako součásti Pozemků (dle čl. I., odst. 1, písm. a. této Smlouvy) a Stavby v katastru nemovitostí nezapsané (dle čl. I., odst. 1, písm. b. této Smlouvy) a veškeré jejich příslušenství a nedílné součásti (dále jen jako „Předmět nájmu“).

III. Projev vůle

1. Smluvní strany se tímto v souladu s ustanovením § 1785 a násl. občanského zákoníku zavazují uzavřít za podmínek stanovených v čl. IV. této Smlouvy nájemní smlouvu za účelem užívání Předmětu nájmu pro potřeby jeho vyklizení dle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku, a budoucí nájemce se za užívání Předmětu nájmu zaváže hradit nájemné dle č. V. této Smlouvy (dále jen jako „Nájemní smlouva“).
2. Rámcové znění Nájemní smlouvy, z něhož smluvní strany budou vycházet, je uvedeno v Příloze č. 1 k této Smlouvě. Rámcové znění Nájemní smlouvy bude doplněno o chybějící údaje, o aktualizované údaje a případně o požadavky dle platných a účinných právních předpisů (aktuální specifikace smluvních stran, doplnění Předmětu nájmu dle aktuálního stavu zápisu v katastru nemovitostí atd.). Smluvní strany berou na vědomí, že znění Nájemní smlouvy může být změněno či doplněno pouze v důsledku odůvodněných objektivních skutečností, které nastaly po dni podpisu této Smlouvy, a dále dohodou smluvních stran.

IV. Podmínky

1. Nájemní smlouva bude uzavřena na písemnou výzvu budoucího pronajímatele, jakmile bude splněna podmínka pro její uzavření uvedená v odst. 2 tohoto článku.
2. Smluvní strany si sjednávají jako podmínku pro uzavření Nájemní smlouvy, že dojde k nabytí vlastnického práva k Předmětu nájmu, a to nabytím účinností Kupní smlouvy a současně zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeným na základě Kupní smlouvy. Splněním této podmínky je budoucí pronajímatel oprávněn vyzvat budoucího nájemce k uzavření Nájemní smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že splnění podmínky pro uzavření Nájemní smlouvy dle odst. 2 tohoto článku bude prokázáno originálem platné a účinné Kupní smlouvy spolu s potvrzením o zveřejnění v registru smluv postupem dle zákona 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 a výpisem z katastru nemovitostí prokazujícím vklad vlastnického práva budoucího pronajímatele na základě Kupní smlouvy.
4. Smluvní strany se zavazují, že Nájemní smlouvu uzavřou ve lhůtě dvou (2) měsíců ode dne, kdy budoucí pronajímatel doručí budoucímu nájemci oprávněnou písemnou výzvu k uzavření Nájemní smlouvy.
5. Budoucí nájem Předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou ode dne nabytí účinnosti Nájemní smlouvy až do dne 31.03.2024.
6. Smluvní strany se dohodly, že ke dni skončení budoucího nájmu budoucí nájemce protokolárně předá budoucímu pronajímateli Předmět nájmu.
7. Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li k uzavření Nájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu, budoucí nájemce je povinen zaplatit (vydat) budoucímu pronajímateli bezdůvodné obohacení za užívání Předmětu nájmu bez právního důvodu za celou dobu neoprávněného užívání, a to ve lhůtě určené v písemné výzvě budoucího pronajímatele doručené budoucímu nájemci. Dále je budoucí nájemce povinen protokolárně předat Předmět nájmu budoucímu pronajímateli ve lhůtě určené v písemné výzvě budoucího pronajímatele doručené budoucímu nájemci a v případě, že z jakéhokoliv důvodu k předání Předmětu nájmu nedojde, má se Předmět nájmu za předaný marným uplynutím této lhůty.
8. Tato Smlouva o smlouvě budoucí se sjednává s rozvazovací podmínkou pro případ, že z jakéhokoliv důvodu nedojde k převodu práva na základě Kupní smlouvy (vyjma případného uplatnění předkupního práva dle čl. IV. Kupní smlouvy), a to ani postupem dle článku VI., odst. 8 Kupní smlouvy a dále pro případ, že dojde k odstoupení od Kupní smlouvy budoucím pronajímatelem jako kupujícím dle článku V., odst. 5. Kupní smlouvy. Dojde-li k této rozvazovací podmínce, má se za to, že tato Smlouva zaniká ex tunc. Budoucí nájemce je povinen zaplatit (vydat) budoucímu pronajímateli bezdůvodné obohacení za užívání Předmětu nájmu bez právního důvodu za celou dobu neoprávněného užívání, a to ve lhůtě určené v písemné výzvě budoucího pronajímatele doručené budoucímu nájemci. Dále je budoucí nájemce povinen protokolárně předat Předmět nájmu budoucímu pronajímateli ve lhůtě určené v písemné výzvě budoucího pronajímatele doručené budoucímu nájemci a v případě, že z jakéhokoliv důvodu k předání Předmětu nájmu nedojde, má se Předmět nájmu za předaný marným uplynutím této lhůty.
9. Budoucí nájemce se zavazuje, že předá Předmět nájmu budoucímu pronajímateli vyklizený. V případě, že Předmět nájmu nebude ke dni předání dle odst. 6, 7 a 8 tohoto článku zcela vyklizený, je budoucí pronajímatel oprávněn Předmět nájmu vyklidit, to vše na náklady a nebezpečí budoucího nájemce. Věci na Předmětu nájmu se nacházející je budoucí pronajímatel oprávněn zlikvidovat sám nebo pomocí třetích osob. Smluvní strany se dohodly, že věci případně ponechané na Předmětu nájmu ke dni předání dle této Smlouvy jsou věci určené k likvidaci a budoucí pronajímatel je oprávněn je případně zlikvidovat.
10. Pro případ prodloužení budoucího nájemce s předáním vyklizeného Předmětu nájmu dle odstavce 6, odstavce 7 tohoto článku, v tomto případě jen nedojde-li k uzavření Nájemní smlouvy z důvodů na straně budoucího nájemce a dále odstavce 8. tohoto článku, v tomto případě jen dojde-li k zániku této Smlouvy z důvodů na straně budoucího nájemce, zavazuje se budoucí nájemce zaplatit budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý jeden (1) den prodloužení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo budoucího pronajímatele požadovat náhradu škody převyšující výši smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení.
11. Smluvní strany se zavazují, že si budou vzájemně oznamovat jakékoliv skutečnosti, které v budoucnu nastanou a které mohou mít vliv na splnění podmínky pro uzavření Nájemní smlouvy.

V. Nájemné

1. Budoucí nájemce se tímto zavazuje, že za užívání Předmětu nájmu zaplatí budoucímu pronajímateli nájemné ve výši 1.382.000,-Kč/rok (slovy: jeden milion tři sta osmdesát dva tisíc korun českých za rok), tj. 115.167,-Kč/měsíc. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a odst.1) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
2. Budoucí nájemce se dále zavazuje za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu za dobu ode dne nabytí právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí na základě Kupní smlouvy až do dne nabytí účinnosti Nájemní smlouvy vydat budoucímu pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši vypočtené z částky 1.382.000,- Kč/rok.
3. Bezdůvodné obohacení za celou dobu jeho trvání, to znamená ode dne nabytí právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí na základě Kupní smlouvy až do dne předcházejícího dni nabytí účinnosti Nájemní smlouvy a nájemné za celou dobu nájmu, to znamená ode dne nabytí účinnosti Nájemní smlouvy až do dne 31.03.2024, bude budoucím nájemcem uhrazeno budoucímu pronajímateli jednorázově v celé souhrnné výši ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy budoucího pronajímatele k zaplacení této částky, přede dnem podpisu Nájemní smlouvy, a to poukázáním na účet budoucího pronajímatele a pod variabilním symbolem, jež budou uvedeny v písemné výzvě.
4. Pro případ, že trvání Nájemní smlouvy bude ukončeno před 31. 3. 2024, se smluvní strany dohodly, že budoucí pronajímatel vrátí nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů po skončení trvání Nájemní smlouvy poměrnou část nájemného zaplaceného dle odst. 3 tohoto článku Smlouvy.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto Smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem.
2. Tato Smlouva je platná a považována za uzavřenou okamžikem jejího podpisu smluvními stranami. Tato Smlouva je účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv postupem dle zákona 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. Smluvní strany souhlasí, že tato Smlouva bude v registru smluv zveřejněna. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu k uveřejnění zašle SMB správci registru smluv prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření této Smlouvy. Smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Budoucí nájemce bere na vědomí, že budoucí pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Budoucí nájemce tedy bere na vědomí, že budoucí pronajímatel je při nakládání s veřejnými prostředky povinnou dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména ustanovení § 9 odst. 2 tohoto zákona) a ustanovení zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, která se vztahují na budoucího pronajímatele jako na územní samosprávný celek.
4. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této Smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato Smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Na místo neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřeném v této Smlouvě. Totéž platí i

v případě mezer této Smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této Smlouvy.

5. Jakékoli změny této Smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků uzavřených smluvními stranami.
6. Tato Smlouva se uzavírá ve třech (3) vyhotoveních, přičemž budoucí pronajímatel obdrží dvě (2) její vyhotovení a budoucí nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení.
7. Smluvní strany úplným závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této Smlouvy, že tomuto obsahu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto Smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto Smlouvu své vlastnoruční podpisy.
8. Přílohu této Smlouvy tvoří rámcové znění Nájemní smlouvy.

Doložka
ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Tato Smlouva byla schválena na R9/044. schůzi Rady města Brna konané dne 23.8.2023.

V Brně dne 20.09.2023

V Brně dne 12.09.2023

statutární město Brno
zastoupené primátorkou
JUDr. Markétou Vaňkovou

Bohuslav Koblížek