



## SMLOUVA O NÁJMU

č.114-7/640/02

kterou dnešního dne uzavřely

1. **statutární město České Budějovice,**  
370 92 České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. č. 1,2,  
zastoupené primátorem doc. RNDr. Miroslavem Tetterem, CSc.  
IČ 00244 732  
*na straně jedné jako pronajímatel*

a

2. **ATELIER 8000 spol. s r.o.,**  
se sídlem 370 01 České Budějovice, Radniční 7,  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, v oddíle  
C., vložka 1520,  
zastoupená jednatelem ing. Martinem Krupauerem, bytem České Budějovice, Hroznova 11  
IČ 46680543  
*na straně druhé jako nájemce*

### I.

#### **Předmět nájmu**

Statutární Město České Budějovice je vlastníkem nemovitostí - pozemkových parcel, staveb a jejich příslušenství, které jsou blíže popsány v příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

### II.

- 1) Statutární město České Budějovice ( dále jen pronajímatel ) přenechává touto smlouvou do nájmu obchodní společnosti ATELIER 8000 spol. s r.o. ( dále jen nájemce ) za podmínek níže uvedených nemovitosti popsané v článku I této smlouvy.
- 2) Nájemce tyto nemovitosti za níže uvedených podmínek do nájmu přijímá.
- 3) Souhlas s pronájmem těchto nemovitostí byl dán Radou města České Budějovice dne 11.08.1999 usnesením č. 1012/99.

### III.

#### Účel

- 1) Smluvní strany uzavírají tuto nájemní smlouvu za účelem obstarání (zajištění) výstavby bytů a souvisejících zařízení vybavenosti ( např. obchody, podniky služeb, stravovací zařízení, prostory pro sportovní vyžití apod. ) na nemovitostech uvedených v článku I této smlouvy.
- 2) Obstarání výstavby bytů a souvisejících zařízení vybavenosti zabezpečí nájemce jako investor, a to bez nároku na náhradu jím vynaložených nákladů. Tyto budou jeho vlastnictvím, pokud budou mít, ve smyslu právních předpisů, povahu samostatné věci či její součásti nebo příslušenství.
- 3) Nájemce je oprávněn provádět na pronajatých pozemcích v souladu s obecně platnými předpisy, s územně plánovací dokumentací dotýkající se pronajatých pozemků, rozhodnutím příslušných správních či jiných orgánů a s podmínkami této smlouvy, a to jak nad zemí, tak i pod povrchem země, stavební práce, stavby a zařízení, terénní a jiné povrchové úpravy, příp. další změny zasahující do stavebně technického stavu pronajatých pozemků.
- 4) Časový harmonogram výstavby bytů a souvisejících zařízení vybavenosti je obsažen v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

### IV.

#### Povinnosti nájemce

- 1) Nájemce obstará výstavbu bytů a souvisejících zařízení vybavenosti v souladu s obecně závaznými právními předpisy, rozhodnutími příslušných správních orgánů a platnou územně plánovací dokumentací.
- 2) Nájemce se zavazuje, že během doby nájmu neučiní nic, co by poškodilo životní prostředí či zamořilo půdu.
- 3) Nájemce je povinen dodržovat po celou dobu platnosti nájemní smlouvy sjednaný účel nájmu. To znamená obstarat výstavbu bytů a souvisejících zařízení vybavenosti dohodnutým způsobem.
- 4) Nájemce je oprávněn dát nemovitosti uvedené v článku I této smlouvy do podnájmu jen za písemného souhlasu pronajímatele. Podmínka písemného souhlasu nebude vyžadována na zrealizované části výstavby, respektive části pozemku jí příslušející. Výše podnájmu v těchto případech nepřesáhne nájemné stanovené touto smlouvou.
- 5) Nájemce se zavazuje zajistit podklady potřebné pro změnu územně plánovací dokumentace a pro získání příslušných územních rozhodnutí, stavebních povolení a kolaudačních rozhodnutí.
- 6) Nájemce je povinen v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., v platném znění, zprostředkovat spolu s prodejem budov či jednotlivých jednotek též prodej pozemků pod těmito budovami či jejich částí odpovídajících převáděným jednotkám. Pro případ nesplnění této povinnosti si smluvní

strana třetí

strany sjednávají smluvní pokutu ve výši tržní ceny pozemku nebo jeho části, jehož se porušení povinnosti dle tohoto odstavce týká.

## V.

### Povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel se zavazuje nájemci poskytnout potřebnou součinnost k získání územního rozhodnutí, příslušných stavebních povolení a kolaudačních rozhodnutí.
- 2) Pronajímatel umožní nájemci využít všechny státem a územními samosprávami poskytované nástroje, které jsou zaměřeny na podporu bytové výstavby.
- 3) Pronajímatel se zavazuje převzít na žádost nájemce po schválení v přísl. orgánech města vlastnictví či správu nad městskou infrastrukturou a veřejně přístupnými plochami, které budou součástí obytného souboru, k jehož vybudování je uzavírána tato nájemní smlouva, po té, co bude výstavba těchto ploch a městské infrastruktury dokončena. O převzetí správy nad těmito plochami a touto infrastrukturou sepíše pronajímatel s nájemcem protokol, který obě smluvní strany podepíší. Okamžikem podepsání tohoto protokolu zaniká povinnost nájemce platit za tyto plochy nájemné. V případě převzetí vlastnictví pronajímatel bude postupovat v souladu s Usnesením Zastupitelstva města České Budějovice ze dne 29.3.2001, kterým byla schválena Pravidla pro převod staveb základní technické vybavenosti do vlastnictví statutárního města České Budějovice.
- 4) Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce vyvinout součinnost k tomu, aby nemovitosti uvedené v článku I této smlouvy mohly být komunikačně a technicky napojeny na přilehlé okolí ( infrastruktura ) tak, aby bylo možno splnit účel této nájemní smlouvy.
- 5) Pokud během přípravy a realizace účelu nájemní smlouvy vyjde najevo již existující ekologické zatížení předmětného území, zavazuje se pronajímatel pomoci nájemci při získání státní podpory na odstranění tohoto ekologického zatížení.

## VI.

### Další ujednání

- 1) Nájemce je oprávněn odstranit veškeré stavby a stavební úpravy, které se na nemovitostech uvedených v článku I této smlouvy nachází a které brání zamýšlené výstavbě bytů a souvisejících zařízení vybavenosti na těchto nemovitostech. K tomu dává pronajímatel svůj souhlas za předpokladu, že dojde k finančnímu vypořádání s dosavadním vlastníkem. Ponese-li tyto náklady nebo jejich část nájemce, bude mu takto vynaložená částka započtena na nájemné, popř. na kupní cenu.
- 2) Po dokončení výstavby bytů a souvisejících zařízení vybavenosti je nájemce oprávněn kdykoliv během doby nájmu požádat pronajímatele o koupi nemovitostí uvedených v článku I této smlouvy nebo jejich částí.
- 3) Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně na požádání informace o stavu realizace účelu této nájemní smlouvy a o plnění povinností stanovených touto nájemní smlouvou.
- 4) Nájemce může převést práva a povinnosti z této smlouvy na svoji dceřinnou společnost. Pronajímatel dá nájemci k takovému převodu práv a povinností svůj souhlas.

## VII.

### Nájemné

1) Smluvní strany si sjednávají nájemné takto :

1.1. Ode dne účinnosti této nájemní smlouvy do doby zahájení výstavby se sjednává nájemné pro všechny nemovitosti ve výši 50.000,-- Kč ročně.

1.2. Ode dne zahájení výstavby do doby jejího ukončení podle časového harmonogramu se pro nemovitosti uvedené v článku I této smlouvy sjednává nájemné ve výši 4,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

1.3. Ode dne, kdy bude podle časového harmonogramu ukončena jednotlivá etapa stavby bytů jejich kolaudací, se sjednává nájemné ve výši 1,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok pro ty nemovitosti, jichž se tato ukončená etapa týká.

1.4. Ode dne, kdy bude překročen termín pro dokončení jednotlivé etapy stavby bytů dle časového harmonogramu, se sjednává nájemné ve výši 10,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok pro ty nemovitosti, jichž se tato etapa týká.

2) Sjednané nájemné je splatné zpětně v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele, vedený u Živnostenské banky, a.s., pobočky České Budějovice, č.ú. 502 – 1490310064/0400, variabilní symbol 31526 640.

3) Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného dle tohoto článku, je povinen zaplatit pronajímateli na výše uvedený účet smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč za každý započatý týden prodlení.

4) Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného na dobu delší než tři měsíce, má se za to, že vážným způsobem porušil ustanovení této nájemní smlouvy se všemi dohodnutými důsledky.

5) V zájmu zajištění reálné hodnoty nájemného se smluvní strany dohodly, že výše nájemného bude každoročně upravena k 31. lednu s platností pro příslušný kalendářní rok podle tohoto vzorce:

$$\frac{100 + \frac{C (\%) }{2}}{100} \times VN$$

C = roční míra inflace k 31. prosinci předchozího roku ( index nárůstu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem )

VN = výše nájemného z předchozího roku

Výše nájemného bude zaokrouhlena na celé stokoruny směrem nahoru.

strana pátá

## VIII.

### Doba nájmu

Nájemní poměr je sjednán na dobu určitou, a to na dobu 60-ti let ode dne uzavření nájemní smlouvy.

Smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy bude předmět nájmu bez právních vad a je platná dnem podpisu obou smluvních stran.

## IX.

### Zánik nájmu

Nestanoví-li tato smlouva jinak, zaniká nájemní poměr :

- a) písemnou dohodou smluvních stran,
- b) uplynutím sjednané doby nájmu
- c) odstoupením jedné ze smluvních stran od nájemní smlouvy z důvodů uvedených v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., v platném znění nebo z důvodů uvedených v této smlouvě.

## X.

### Odstoupení od smlouvy

- 1) Každá ze smluvních stran může od této nájemní smlouvy odstoupit z důvodu vážného porušení některého z ujednání nájemní smlouvy druhou smluvní stranou. Smluvní strana však může od nájemní smlouvy odstoupit pouze v případě, že na to druhou smluvní stranu písemně upozornila a poskytla jí k odstranění důvodu, pro který chce od smlouvy odstoupit, lhůtu, která nesmí být kratší než tři měsíce. Odstoupení nabývá účinnosti okamžikem, kdy bylo doručeno druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ode dne, kdy nastaly účinky odstoupení.
- 2) Za vážné porušení ujednání této nájemní smlouvy se považuje skutečnost, že nájemce nedodrží sjednaný účel nájmu, či skutečnost, že překročil termín pro ukončení jednotlivé etapy dle časového harmonogramu o více než deset měsíců.
- 3) Dále se za vážné porušení ujednání dle této smlouvy považuje též skutečnost, že nájemce nezahájil na předmětu nájmu stavbu (etapu) dle přiloženého časového harmonogramu. Tato doba se prodlužuje o dobu, po kterou po podpisu smlouvy nenabude účinnosti územně plánovací dokumentace umožňující realizaci účelu této smlouvy.
- 4) Nájemce má právo odstoupit od nájemní smlouvy, pokud se v řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění ukáže, že zamýšlenou stavbu nelze v daném území povolit nebo nesplní-li pronajímatel svoje povinnosti stanovené v článku V této smlouvy bez zbytečného odkladu.
- 5) Smluvní strana, která vážně porušila závazné ujednání nájemní smlouvy, pro něž druhá smluvní strana od smlouvy odstoupila, je povinna této druhé smluvní straně nahradit všechny účelně vynaložené náklady spojené s plněním účelu této nájemní smlouvy.

strana šestá

6) Při zániku nájmu sjednaného touto smlouvou před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, ve smyslu článku X, odst. 1 až 4, je nájemce povinen na písemnou výzvu pronajímatele a po projednání a schválení v příslušných orgánech města České Budějovice uzavřít bez zbytečného odkladu s pronajímatelem jako vlastníkem pozemků (resp. jejich částí), které tvoří předmět této nájemní smlouvy, popř. s jinou právnickou či fyzickou osobou, kterou pronajímatel nájemci písemně označí, kupní smlouvu, na základě které převede veškeré existující stavby a zařízení pevně spojené s pronajatými (příp. přilehlými) pozemky, a to se všemi součástmi, příslušenstvím a venkovními úpravami, bez jakýchkoliv omezení, do jeho vlastnictví.

Kupní cena bude stanovena:

u nedokončené stavby i dokončené stavby vždy na základě znaleckého ohodnocení stavby (znalecký posudek). Znalecký posudek bude zpracován 2 nezávislými znalci, z nichž jednoho určí pronajímatel a druhého nájemce. Kupní cena pak bude rovná průměru cen takto stanovených znaleckými posudky.

#### XI.

Jednotlivá ustanovení této nájemní smlouvy lze měnit nebo doplnit pouze písemným dodatkem, a to na základě dohody obou smluvních stran. Jakákoliv ujednání v ústní formě jsou neplatná.

#### XII.

Otázky, které nejsou upraveny touto nájemní smlouvou, se řídí příslušnými právními předpisy.

V Českých Budějovicích dne 31-10-2002

pronajímatel:



Doc. RNDr. Miroslav Tetter, CSc.



nájemce:



Ing. Martin Krupauer

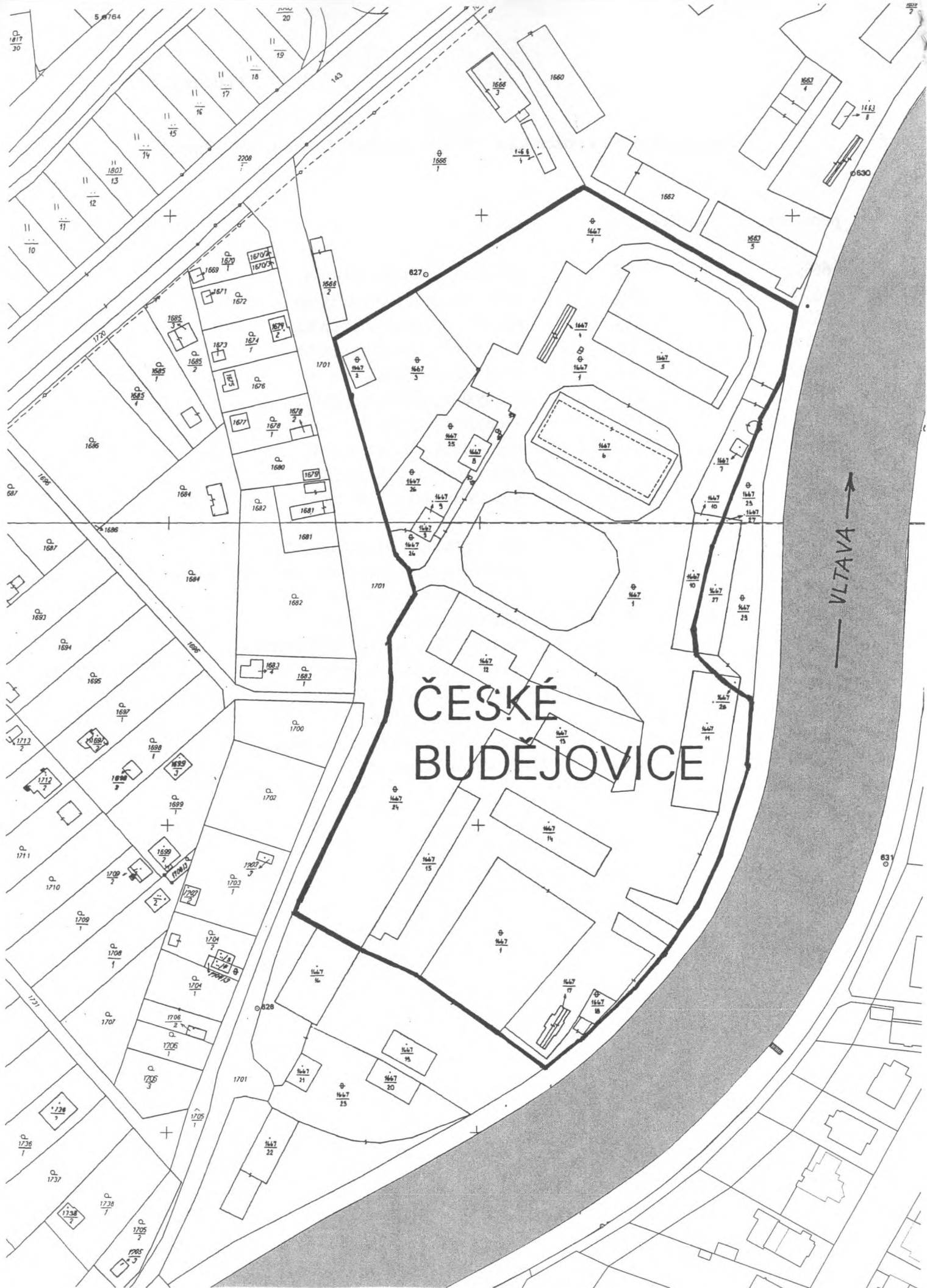
ATELIER 8000 spol. s r. o.

Radniční 7  
370 01 Č. Budějovice  
DIČ 077-46680543

## Seznam objektů a pozemků - "Vodní cvičiště", Litvínovická silnice

pozemek	výměra (m <sup>2</sup> )	užití
1667/5	457	průmyslový objekt bet čp/čo
1667/6	882	průmyslový objekt bez čp/čo
1667/7	19	průmyslový objekt bez čp/čo
1667/8	67	průmyslový objekt bez čp/čo
1667/9	66	průmyslový objekt bez čp/čo
1667/11	663	průmyslový objekt bez čp/čo
1667/12	321	průmyslový objekt bez čp/čo
1667/13	294	průmyslový objekt bez čp/čo
1667/14	412	průmyslový objekt bez čp/čo
1667/15	452	průmyslový objekt bez čp/čo
1667/1	19202 <i>17606</i>	ostatní plocha, ostatní komunikace
1667/2	77	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha
1667/3	1540	ostatní plocha, zeleň
1667/4	65	ostatní plocha, jiná plocha
1667/10	325	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
1667/17	57	ostatní plocha, jiná plocha
1667/18	69	ostatní plocha, jiná plocha
1667/24	3919	ostatní plocha, zeleň
1667/25	347	ostatní plocha, manipulační plocha
1667/26	555 <i>24.560</i>	ostatní plocha, zeleň <i>26.199</i>

*1067/27**361 m<sup>2</sup>**1067/28**27 m<sup>2</sup>**1067/29**27 m<sup>2</sup>**1872 m<sup>2</sup>**29.469 m<sup>2</sup>*



ČESKÉ  
BUDĚJOVICE

VLTAVA →



## Příloha č. 2 – Časový harmonogram výstavby bytů

Fáze		Krok		Čas								
č.	obsah	č.	obsah	dle skutečnosti	1 rok	1 rok	1 rok	1 rok	1 rok	1 rok	1 rok	1 rok
A	do dne podpisu nájemní smlouvy		<ul style="list-style-type: none"> <li>- podklady pro změnu ÚPD</li> <li>- projednání a schválení změny ÚPD</li> <li>- potřebné průzkumy</li> <li>- příprava zakázky</li> <li>- marketingová studie</li> <li>- podrobná architektonická studie</li> <li>- feasibility study</li> <li>- uzavření nájemní smlouvy</li> </ul>	dokončeno								
B	ode dne podpisu nájemní smlouvy		- zbavení nemovitostí všech právních vad	-----								
C	od zbavení nemovitostí všech právních vad	I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- získání ÚR pro celý areál</li> <li>- získání SP pro etapu 0. (bourání a infrastruktura)</li> </ul>		-----							
		II.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba etapy 0. (bourání a infrastruktura)</li> <li>- získání SP pro etapu 1. (byty)</li> </ul>			-----						
		III.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba etapy 1. (byty)</li> <li>- získání SP pro etapu 2. (byty)</li> </ul>				-----					
		IV.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba etapy 2. (byty)</li> <li>- získání SP pro etapu 3. (byty)</li> </ul>					-----				
		V.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba etapy 3. (byty)</li> <li>- získání SP pro etapu 4. (byty)</li> </ul>						-----			
		VI.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba etapy 4. (byty)</li> <li>- získání SP pro etapu 5. (byty)</li> </ul>							-----		
		VII.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba etapy 5. (byty)</li> <li>- získání SP pro etapu 6. (byty)</li> </ul>								-----	
		VIII.	- výstavba etapy 6. (byty)									-----

### Potřebné průzkumy:

- průzkum základových podmínek
- radonový průzkum
- dendrologický průzkum
- polohopisné a výškopisné zaměření
- zaměření stávajícího stavu
- a pod.

### Rozdělení výstavby na etapy:

- O. infrastruktura
- 1. byty na cca 1/6 plochy pronajatého území
- 2. byty na cca 1/6 plochy pronajatého území
- 3. byty na cca 1/6 plochy pronajatého území
- 4. byty na cca 1/6 plochy pronajatého území
- 5. byty na cca 1/6 plochy pronajatého území
- 6. byty na cca 1/6 plochy pronajatého území
- ÚPD územně plánovací dokumentace
- ÚR územní rozhodnutí

SP stavební povolení