



Smluvní strany:

- 1. Město Týn nad Vltavou, IČ: 00245585**
se sídlem náměstí Míru 2, 375 01 Týn nad Vltavou
zastoupené Ing. Ing. Ivem Machálkem - starostou města
Bankovní spojení: ČSOB a. s., číslo účtu: 218633556/0300

jako vlastník nemovitostí a půjčitel

a

- 2. Semenec, o. p. s., IČ: 60074779**
se sídlem Semenec 846, 375 01 Týn nad Vltavou
zastoupená Mgr. Barborou Šímovou – ředitelkou

jako vypůjčitel

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O VÝPŮJČCE NEMOVITOSTI Č. 202000134

I.

Město Týn nad Vltavou (*dále jen půjčitel*) je vlastníkem pozemku **p. č. st. 2410** o výměře 414 m² – zastavěná plocha a nádvoří (součástí pozemku je budova bez čísla popisného nebo evidenčního; objekt občanské vybavenosti, pozemku **p. č. st. 2549** o výměře 43 m² – zastavěná plocha a nádvoří (součástí pozemku je budova bez čísla popisného nebo evidenčního; stavba technického vybavení) a pozemku **p. č. 1399/15** o výměře 37474 m² – ostatní plocha/jiná plocha, všechny v obci a katastrálního území Týn nad Vltavou. Tyto nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví č. 1.

II.

- Půjčitel přenechává obecně prospěšné společnosti **Semenec, o. p. s** (*dále jen vypůjčitel*) k bezplatnému užívání pozemek **p. č. st. 2410** o výměře 414 m² – zastavěná plocha a nádvoří včetně stavby – budovy bez čísla popisného nebo evidenčního; objektu občanské vybavenosti, pozemku **p. č. st. 2549** o výměře 43 m² – zastavěná plocha a nádvoří včetně stavby – budovy bez čísla popisného nebo evidenčního; stavby technického vybavení a pozemku **p. č. 1399/15** o výměře 37.474 m² – ostatní plocha/jiná plocha, všechny v obci katastrálním území Týn nad Vltavou spolu se všemi součástmi, veškerým příslušenstvím a tlakovou stanicí pro přívod vody za účelem provozování činností v oblasti ochrany přírody a ekologické výchovy blíže definované ve výpisu z obchodního rejstříku.

2. Součástí objektu jsou výsadby zeleně, sbírka hornin, expozice a mobiliář, které v areálu vysázel a umístil vypůjčitel. Výsadby, shromážděné sbírky dřevin a mobiliář umístěné v areálu k dnešnímu dni jsou zaevidovány v dokumentu Hodnota zahrady Semenec, který je přílohou této smlouvy. Toto dosavadní provedené zhodnocení majetku nebylo předmětem vyrovnání a tato smlouva majetkové vyrovnání nenahrazuje.
3. Vypůjčitel prohlašuje, že je mu stav vypůjčených nemovitých věcí dobře znám, před podpisem této smlouvy se s jejich stavem dostatečně seznámil a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

III.

Smlouva o výpůjčce se sjednává na dobu určitou v délce 10 let od 01.10.2020 do 30.09.2030.

Město Týn nad Vltavou jako půjčitel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodu hrubého porušení smluvních povinností vypůjčitele:

- vypůjčitel užívá předmět výpůjčky nikoli s péčí řádného hospodáře, či v rozporu s touto smlouvou, nebo porušil některou z podstatných povinností stanovených touto smlouvou,
- nájemce přenechal předmět výpůjčky, resp. jeho část do podnájmu/užívání jiné osobě bez předchozího souhlasu půjčitele

Výpovědní lhůta činí šest měsíců a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po dni doručení písemné výpovědi.

Vzájemnou dohodou může být smluvní vztah ukončen kdykoli.

IV.

Smluvní strany se dohodly, že vypůjčitel je povinen hradit běžnou provozní údržbu a opravy předmětu výpůjčky a hradit veškeré provozní výdaje. Běžnými opravami se pro účel této smlouvy myslí opravy, které směřují k tomu, aby po skončení smlouvy o výpůjčce nemovitosti byl předmět výpůjčky vrácen půjčiteli ve stavu, který nebude horší než stav objektu k datu jejich předání k užívání vypůjčiteli. Jedná se zejména o odstraňování závad na objektu vzniklých v důsledku běžného opotřebení jako např. malování, oprava elektroinstalace, vodoinstalace, oken, dveří, apod.

Vypůjčitel je oprávněn užívat předmět výpůjčky řádně a pouze k účelu, pro který byl vypůjčen, nebo pro který byl s půjčitelem dodatečně písemně dohodnut.

Vypůjčitel je oprávněn přenechat předmět výpůjčky nebo jeho část za úplaty do užívání/podnájmu jiné osobě pouze na základě písemného souhlasu půjčitele. Získané finanční prostředky z nájemného je vypůjčitel povinen použít na úhradu nákladů spojených s opravami a údržbou předmětu výpůjčky.

Půjčitel je oprávněn provádět za přítomnosti zástupců vypůjčitele nebo jím pověřených pracovníků kontroly jak je s předmětem výpůjčky nakládáno a zda jsou dodržována ujednání této smlouvy. Vypůjčitel odpovídá za škody, zničení, zcizení předmětu výpůjčky nebo jeho částí z důvodu jeho nedbalosti od doby převzetí od půjčitele až do doby jeho vrácení.

Obě smluvní strany se dohodly, že za předchozího souhlasu půjčitele je vypůjčitel oprávněn provádět na své vlastní náklady na vypůjčených nemovitých věcech stavební a jiné činnosti, které budou svým

rozsahem překračovat rámec běžných oprav dle čl. V. Návrh plánu údržby a oprav nad rámec běžných na vypůjčených nemovitých věcech, popř. jejich technické zhodnocení, jsou půjčitelé vypůjčitelem předkládány na příslušný kalendářní rok a to nejpozději do 31.10. příslušného kalendářního roku. Při tomto úkonu půjčitele zastupuje vedoucí odboru hospodářské správy Městského úřadu v Týně nad Vltavou, objem finančních prostředků vynakládaných půjčitelem na činnosti v tomto odstavci se řídí schváleným rozpočtem města na příslušný kalendářní rok.

V případě provedení stavebních a jiných úprav vedoucích k technickému zhodnocení vypůjčených nemovitých věcí na náklad vypůjčitele, souhlasí půjčitel i vypůjčitel s tím, že provedené technické zhodnocení bude odepisovat vypůjčitel v souladu se zvláštními právními předpisy. Pokud nebude k datu ukončení trvání této smlouvy technické zhodnocení vytvořené vypůjčitelem plně odepsáno a nedojde k prodloužení jejího trvání, stává se technické zhodnocení majetkem půjčitele a vypůjčitel není oprávněn po půjčiteli požadovat náhradu za vynaložené prostředky na technické zhodnocení.

Vypůjčitel je povinen udržovat na vypůjčených nemovitých věcech a v jejich okolí pořádek a čistotu.

Po skončení doby výpůjčky se vypůjčitel zavazuje odevzdat půjčiteli předmět výpůjčky ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. stavu po opravách a úpravách pokud byly provedeny v souladu s touto smlouvou. Vypůjčitel je povinen uhradit půjčiteli škodu vzniklou na předmětu výpůjčky jeho opotřebením nad míru obvyklou.

Termínem odevzdání je poslední den doby výpůjčky, pokud se strany nedohodnou jinak. O vrácení předmětu výpůjčky sepiší smluvní strany protokol.

V.

Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků.

Ve věcech touto smlouvou neupravených se odkazuje na „Občanský zákoník“ v platném znění a další obecně závazné právní předpisy.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každý má platnost originálu, každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.

Účastníci smlouvy prohlašují a svými podpisy stvrzují, že se na obsahu smlouvy dohodli tak, jak je uvedeno výše, a že tato smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle, a že jim nejsou známy žádné překážky a okolnosti, které by bránily jejímu uzavření.

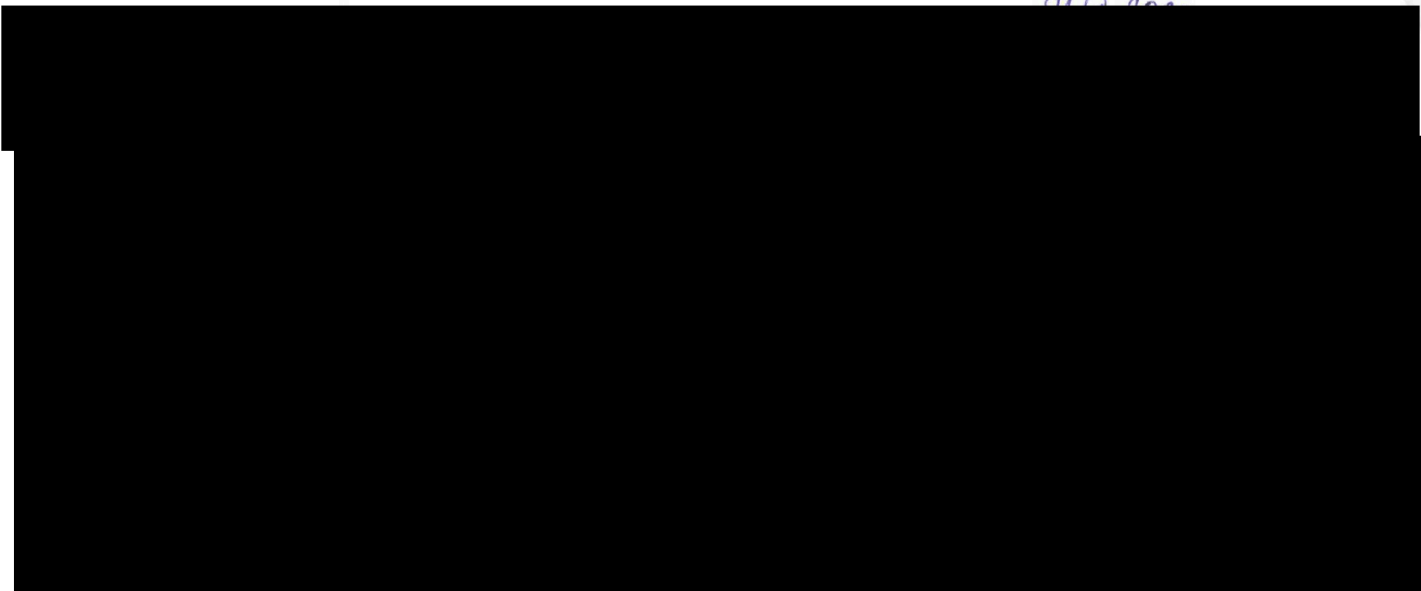
Výpůjčka nemovitých věcí byla schválena radou města Týn nad Vltavou dne 31.08.2020, usnesením č. 459/2020. Záměr vypůjčení byl řádně zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Týn nad Vltavou, webových stránkách města Týn nad Vltavou v termínu od 31.07.2020 do 16.08.2020.

Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění, bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Emailová komunikace není považována za oficiální komunikaci ve smluvních vztazích.

Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o

registru smluv. Město Týn nad Vltavou se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.

26.0.2011



e-mail: semenec.ops@gmail.com

2/1

Příloha: Hodnota zahrady Semenec

Hodnota zahrady Semenec

Existuje více způsobů ocenění trvalých porostů, a to buď formou kvalifikovaného odhadu, nebo znaleckým posudkem. Zásadně se liší ve svém účelu i zaměření, a proto je potřebné úvodem uvést, že:

- 1) Odhad ceny zahrady (znalecký posudek) by na základě tabulkových údajů odrážel hodnotu, která by v případě úplatného převodu stanovovala základ pro výpočet daně z nabytí nemovité věci; protože zjištěná hodnota zahrady na Semenci nebude sloužit tomuto účelu, je zbytečné zpracovávat nákladný znalecký posudek.
- 2) Odhad tržní hodnoty (opět zpracovaný znalcem) je podkladem pro vlastní prodej, nevychází z odhadu ceny, ale naopak odráží reálnou hodnotu ve vztahu k obdobným obchodovaným nemovitostem, aktuálně nabídkce a poptávce, skutečně realizovaným obchodům obdobných nemovitostí a podobně. Je zřejmé, že ani tento způsob není pro definování hodnoty zahrady Semenec příliš vhodný.
- 3) Kvalifikovaný odhad ceny zahrady zpracovaný osobou ze zahradnického oboru. Ten může být buď detailní – zaměřený na celý komplex se zohledněním všech zastoupených položek, nebo rámcový za využití přehledných informací o dané ploše a sumarizovaných údajů.

S ohledem na účel stanovení hodnoty, tj. definování hypotetické částky, kterou zahrada Semenec představuje, nikoli však pro přímé obchodování, a s vědomím jejích ostatních funkcí, kterou jsou finančně prakticky nevyčíslitelné, bylo zvoleno rámcové kvalifikované posouzení hodnoty zahrady. Samozřejmě je v případě potřeby možné zpracovat jak kvalifikovaný odhad založený na položkovém seznamu zastoupených ploch a exemplářů, tak i znalecké posudky zaměřené buď na odhad ceny, nebo tržní hodnoty. Oba posledně jmenované by se ale do značné míry mýjely účinkem, protože zahrada nemá být předmětem realitního obchodu nebo podobné transakce, která vyžaduje pregnantní finanční vyjádření (nehledě na náklady na znalce).

Má se za to, že definování hodnoty zahrady má zohledňovat nejenom vlastní cenu rostlinného materiálu, ale také ostatní funkce, které plochy blížící se úrovni botanické zahrady plní. Jsou to především tyto:

- 1) funkce biologická, spočívající v existenci ekologicky stabilního porostu (biotopů),
- 2) funkce botanická – udržování pěstovaných taxonů v kultuře, ochraně ex situ,
- 3) funkce ekologická – prezentuje v souvislostech vztahy mezi jedinci a společenstvy, a současně posiluje ekologickou kostru krajiny,
- 4) funkce výchovně – vzdělávací – slouží výuce a poznávání,
- 5) funkce genofondová – zachovává sortiment pěstovaných rostlin,
- 6) funkce rekreační – plní úlohu městské zeleně,
- 7) funkce obecně ochranná – brání nevhodnému využití místa (například jeho urbanizováním),
- 8) funkce zvyšující atraktivitu města.

Dalo by se vyjmenovat ještě více ukazatelů, kterými je možné zahradu na Semenci charakterizovat, již ale z tohoto výčtu je jasné, že se nejedná o záležitosti jednoduše vyčíslitelné. Existují různé pokusy, jakými by bylo možné takovou cenu zjistit, vždy se ale vesměs setkávají v jediném bodě, a tím je poměrování objektu s jeho cenou tržní – tedy zjednodušeně „má takovou hodnotu, za kterou je někdo ochoten ho koupit“. To považuji za způsob zavádějící, který dehonestuje význam takto specifického místa jeho zařazením do systému, který podléhá nejrůznějším vlivům, a to na hony vzdáleným posláním zahrady.

Druhým extrémem by bylo zjištění, k jaké škodě by došlo, pokud by byl objekt zcela zničen. Ani v tomto případě se ale nelze spoléhat pouze na tabulkové hodnoty porostů a podobně, protože ukončením existence by došlo k mnoha škodám, které vyčíslit neumíme.

Z toho důvodu se domnívám, že objektivní posouzení hodnoty zahrady na Semenci je založeno na zohlednění obecné ceny porostů a exemplářů, a vyčíslitelných doplňkových prvků. Tuto hodnotu je nutné v souladu s obecně uznávanými koeficienty upravit na základě celkového potenciálu místa. Do hodnoty zahrady není započítána cena vlastního pozemku či budov na něm stojících, jedná se pouze o hodnotu vegetace a prvků na něm umístěných.

KEŘE	
<i>Corylus avellana</i> L.	Líska obecná
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Brslen evropský
<i>Frangula alnus</i> Mill.	Krušina olšová
<i>Rubus idaeus</i> L.	Ostružiník malinový (maliník obecný)
<i>Sambucus nigra</i> L.	Bez černý
<i>Viburnum opulus</i> L.	Kalina obecná
8. JASANO-OLŠOVÉ LUHY	
STROMY	
<i>Alnus glutinosa</i> Gaertn.	Olše lepkavá
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Jasan ztepilý
<i>Acer platanoides</i>	Javor mléčný
KEŘE	
<i>Salix caprea</i>	Vrba jíva
<i>Sambucus nigra</i> L.	Bez černý
<i>Sambucus racemosa</i>	Bez hroznatý
7. TVRDÝ LUH	
STROMY	
<i>Quercus robur</i> L.	Dub letní
<i>Ulmus minor</i>	Jilm habrolistý
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Jasan úzkolistý
<i>Ulmus laevis</i>	Jilm vaz
6. MĚKKÝ LUH	
STROMY	
<i>Salix alba</i>	Vrba bílá
<i>Populus nigra</i>	Topol černý
<i>Salix euxima</i>	Vrba křehká
<i>Populus alba</i>	Topol bílý
<i>Populus tremula</i>	Topol osika
<i>Tilia cordata</i>	Lípa malolistá
KEŘE	
<i>Sambucus nigra</i> L.	Bez černý
<i>Prunus padus</i>	Střemcha
<i>Swida sanguinea</i>	Svída krvavá
<i>Solanum dulcamara</i>	Lilek
<i>Salix caprea</i>	Vrba jíva

2) Sběrka světových druhů borovic

Celková plocha porostu založeného v roce 1996 činí 2500 m², a zahrnuje tyto taxony:

Pinus aristata
Pinus armandii
Pinus attenuata
Pinus banksiana

Rosa canina
Rosa canina
Rosa centifolia
Rosa foetida
Rosa glauca
Rosa hugonis
Rosa chinensis
Rosa luciae fujisanensis
Rosa multiflora
Rosa multiflora
Rosa myesii
Rosa nipponensis
Rosa nitida
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rosa rugosa
Rosa soulieana
Rosa ultramontana
Rosa villosa
Rosa wichuraiana

Sbírka anglických růží

Darcey Bussell
England's Rose
Gentle Hermione
Gertrude Jekyl
Grace
Harlow Carr
Heather Austin
Hyde Hall
Jubilee Celebration
Lady Emma Hamilton
Lady of Megginch
Maid Hurion
Mary Rose
Munstead Wood
Queen of Sweden
Sister Elizabeth
The Dark Lady
The Shakespeare
The Shepherdess
The Wedgwood Rose

Sbírka kakostů

Geranium gracile 'Sirak'
Geranium macrorrhizum
Geranium maculatum 'Espresso'
Geranium nodosum
Geranium phaeum 'Lily lovell'
Geranium pratense 'Midnight Reiter Strain'
Geranium procurrens 'Ann Folkard'
Geranium renardii

Lysimachia vulgaris	vrbina obecná	2
Lythrum salicaria	kyprej vrbice	10
Mentha aquatica	máta vodní	20
Myosotis palustris	pomněnka bahenní	10
Myriophyllum spicatum	stolístek klasnatý	10
Nelumbo nucifera	Lotos ořechonosný	1
Nuphar x spenneriana	stulík	10
Persicaria amphibia	rdesno obojživelné	5
Petasites albus	devětsil bílý	3
Potamogeton acutifolius	rdest ostrolistý	10
Potamogeton crispus	rdest kadeřavý	10
Potamogeton natans	rdest vzplývavý	10
Potentilla palustris	mochna bahenní	20
Ranunculus lingua	pryskyřník velký	10
Ranunculus repens	pryskyřník plazivý	5
Sagittaria sagittifolia	šípátka střelolistá	5
Scirpus sylvaticus	skřípina lesní	10
Sparganium natans	zevar nejmenší	10
Stachys palustris	čistec bahenní	10
Thelypteris palustris	kapradiník bažinný	20

6) Rozptýlené dřeviny

Celkem jsou dřeviny vysazeny na agregované ploše 3000 m², a jde o tyto rostliny:

Abies alba
Abies balsamica
Abies concolor
Abies coraiensis
Abies grandis
Abies nordmaniana
Acer campestre
Acer ginnala
Acer palmatum
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus carnea
Aesculus hippocastaneum
Akebia quinata
Amalanchier ovalifolia
Aronia melanocarpa
Berberis gagnepaini
Berberis juliane
Berberis thunbergii
Betula pendula
Caragana arborescens
Carpinus betulus
Carpinus betulus 'Quercifolia'
Catalpa bignonioides
Celastrus scandens
Cercidiphyllum japonicum
Colutea arborescens

Robinia hispida 'Casque Rouge'
Robinia pseudoacacia
Rosa glauca
Salix alba
Salix alba tristis
Salix fragilis
Salix integra 'Hakuro nishiki'
Salix purpurea
Salix tricolor
Sophora japonica
Sorbaria sorbifolia
Sorbus aucuparia
Sorbus sp.
Spiraea bilardii
Spiraea bumalda
Spiraea cinerea Grefsheim
Spiraea japonica
Spiraea nipponica
Stephanandra incisa
Syringa amurensis
Tilia cordata
Tilia tomentosa 'Brabant'
Ulmus glabra
Ulmus glabra 'Camperdownii'
Ulmus hollandica 'Geisha'
Ulmus hollandica 'Vredei'
Viburnum fareri
Viburnum lantana
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Viburnum x Pragense
Weigela florida
Weigela middendorffiana
Wistaria chinensis

7) *Jihočeská geoexpozice velkých bloků*

Zřízena byla v roce 2000, a jsou v ní prezentovány:

- 1) Biotitická rula Sudslavice
- 2) Štěpánovický amfibol-pyroxenický diorit
- 3) Protivínský durbachit
- 4) Durbachit Vepice
- 5) Granodiorit Ševětín
- 6) Granulit Kobylí Hora, Prachatice
- 7) Granulit Klet'
- 8) Turmalínová slunce v aplitické žule
- 9) Migmatitizovaná biotická ortorula Slavětice
- 10) Mramor Krty
- 11) Obecný křemen, Týn nad Vltavou
- 12) Pegmatit Myšenec
- 13) Slepeneč Nákří
- 14) Železitý slepenec a pískovec Týn nad Vltavou
- 15) Biotitický blatenský granodiorit

= b) Městské parky

Poznámka: stanoviště je uvedeno ve dvou verzích proto, že Semenec se nachází přibližně na hranici mezi těmito ukazateli, a při výpočtu byla zadána jak nižší, tak vyšší kvalita prostředí, a tyto byly následně zprůměrovány.

Vypočítané částky představují **ekologickou hodnotu**, která pravděpodobně nejlépe vystihuje oceňovanou podstatu zahrady **Semenec**.

V následujících odstavcích je naznačen použitý konkrétní vstup (= zadané hlavní charakteristiky) do programu pro výpočet.

1) Expozice lesních společenstev jižních Čech

Typická dřevina = dub letní, výška porostu 8 metrů, výška nasazení 4 metry, celková plocha 2500 m², kulovité koruny, index překryvnosti 0,5.

2) Sběrka světových druhů borovic

Typická dřevina = borovice, výška porostu 6 metrů, výška nasazení 2 metry, celková plocha 2500 m², kulovité koruny, index překryvnosti 0,1.

3) Sběrka vytrvalých léčivých bylin

Typická dřevina = tavelník (program nedovoluje použití trvalek pro výpočet, proto byla použita nejlevnější dřevina), výška porostu 0,3 metru, výška nasazení 0 metru, celková plocha 80 m², oválné koruny, index překryvnosti 1.

4) Sběrka růží – rozárium

Typická dřevina = růže, výška porostu 0,5 metru, výška nasazení 0 metru, celková plocha 200 m², oválné koruny, index překryvnosti 0,1.

5) Vodní biotop

Typická dřevina = tavelník (program nedovoluje použití vodních rostlin pro výpočet, proto byla použita nejlevnější dřevina), výška porostu 0,2 metru, výška nasazení 0 metru, celková plocha 1000 m², oválné koruny, index překryvnosti 0,1.

6) Rozptýlené dřeviny

Typická dřevina = líska obecná, výška porostu 2 metry, výška nasazení 0,5 metru, celková plocha 3000 m², oválné koruny, index překryvnosti 0,2.

7) Jihočeská geoexpozice velkých bloků

Tuto součást zahrady je možné velmi hrubě ocenit například podle celkové hmotnosti vystavených kamenů. Pro vyjádření ekologické ceny prvku se často používá cena 10,- Kč/kg materiálu. Na Semenci se nachází 15 velkých a několik desítek menších kamenných objektů, jejichž celková souhrnná hmotnost byla odhadnuta na 40 tun.

8) Doplnkové hry v areálu zahrady

Stejně jako předchozí prvek nelze herní prvky vyčíslit programem pro hodnotu zahrad. Tyto prvky je možné ocenit cenou pořizovací, tu by ale nebylo možné sčítat s ekologickou hodnotou zahrady. Z toho důvodu je potřebné přítomnost těchto prvků v zahradě započítat formou navýšení kvality prostoru, která bude zohledněna v celkové bilanci hodnoty zahrady.

9) Doplnkové interaktivní prvky v areálu zahrady

Ani tyto doplňkové prvky není možné vyčíslit programem pro hodnotu zahrad. Rovněž platí, že je lze ocenit cenou pořizovací, tu by ale ani zde nebylo možné sčítat s ekologickou hodnotou