

CE DSM/04/0129/09

7/98

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřeli podle zák. č. 40/1964 Sb. Občanského zákoníku v znění pozdějších předpisů

- **Město Hranice**, zastoupené starostou města PhDr. Václavem Juračkou, IČO 301311

dále jen **pronajímatel**

a

- **BILLA REALITY spol. s r.o.**, se sídlem Modletice, Říčany u Prahy, PSC 251 01, IČO 41603575, zastoupená jednatelem Mag. Ernestem Rencherem a Jaroslavem Szczypkou

dále jen **nájemce**

tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

I. Pronajímatel je podle ust. § 1 zák. č. 172/1991 Sb. vlastníkem pozemků parc. č. 454/4 o výměře 3368 m², parc. č. 454/5 o výměře 1205 m² a parc. č. 574/8 o výměře 2097 m², zapsaných na listu vlastnickém LV 3182, katastrální území Hranice, obec Hranice, u Katastrálního úřadu v Přerově, pracoviště Hranice. Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy.

Pozemek je specifikován v přiložené katastrální mapě (příloha č. 2)

II.

Předmět nájmu a účel nájmu

Pronajímatel pronajímá výše uvedené pozemky se všemi jejich součástmi a příslušenstvím (dále jen předmět nájmu) nájemci za níže specifikovaných podmínek za účelem výstavby supermarketu potravin Billa a přilehlého parkoviště s kapacitou minimálně 120 parkovacích míst s přiměřeným ozeleněním a WC pro veřejnost a nájemce je do nájmu přijímá.

III.

Nájemní doba

I. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu na dobu 50 let ode dne podpisu této nájemní smlouvy.

IV. Nájemné

1. Za užívání pronajatého předmětu nájmu zaplatí nájemce za období od podpisu této nájemní smlouvy za prvních deset let nájmu pronajímateli nájemné ve výši 122,-- Kč za 1 m² ročně, tedy celkem 8,137.400,-- Kč.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za prvních 10 let nájemního vztahu bude nájemcem uhrazeno na účet pronajímatele vedený u KB Přerov č.19-320-831/0100 VS 363 921 31, a to následujícím způsobem :

- do pěti pracovních dnů ode dne podpisu této nájemní smlouvy bude nájemcem otevřen ve prospěch pronajímatele dokumentární akreditiv na kterém bude složena částka ve výši nájmu za prvních deset let trvání této nájemní smlouvy, která bude pronajímateli vyplacena jakmile bude předloženo pravomocné územní rozhodnutí umožňující stavbu supermarketu Billa včetně parkoviště.

3. Po uplynutí prvních deseti let bude nájemné splatné vždy na každý další rok, a to vždy do 30. 6. příslušného kalendářního roku, za který náleží, na účet pronajímatele.

4. Pokud dojde k prodloužení smlouvy, bude nájemné splatné za stejných podmínek, jaké jsou uvedeny v odst. 3 tohoto článku.

5. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude počínaje 11. rokem trvání této nájemní smlouvy zvyšováno o oficiálně zveřejněnou míru inflace za předchozí rok. Za oficiální se považuje údaj zveřejněný Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným orgánem. Informace ČSÚ o míře inflace je povinen zjišťovat pronajímatel, a ten sdělí výši nového nájemného nájemci nejpozději do 31. 3. běžného roku.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn vybudovat na předmětu nájmu supermarket potravin Billa a parkoviště k supermarketu Billa s kapacitou minimálně 120 parkovacích míst (dále jen parkoviště). Náklady na výstavbu supermarketu a parkoviště, včetně nákladů na vypracování projektové dokumentace k vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení ponese výlučně nájemce.

2. Vypracování projektové dokumentace je nájemce povinen provést tak aby výstavbou parkoviště a následně jeho provozem nedošlo k porušení, poškození pozemku jiným způsobem, než jaký byl sjednán.

3. Vlastníkem supermarketu a parkoviště bude nájemce, přičemž nájemce hradí z titulu svého vlastnického práva veškeré náklady související s provozem (tj. především náklady na údržbu, osvětlení, příslušnou daň z nemovitosti).

4. Nájemce má právo ke vstupu na pronajaté pozemky za účelem provádění přípravných prací ihned po podpisu této nájemní smlouvy.

5. Nájemce se zavazuje realizovat výstavbu supermarketu Billa včetně přilehlého parkoviště do 8 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení, přičemž se zavazuje splnit podmínky stanovené stavebním úřadem v územním a stavebním řízení. Realizaci stavby se pro účely této smlouvy rozumí vydání kolaudačního rozhodnutí nebo rozhodnutí o povolení předběžného užívání stavby.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost při realizaci výstavby supermarketu a parkoviště, a to především při veškerých souvisejících správních řízeních a jednáních s příslušnými orgány státní správy ve stavebním, eventuálně jiném správním řízení. Tímto se pronajímatel zavazuje podat veškeré žádosti, eventuálně udělit nájemci k jejich podání plné moci a udělit veškeré souhlasy, k nimž je oprávněn z titulu svého vlastnického práva k pozemku, a které jsou nebytným předpokladem pro vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení a eventuálně dalších nezbytných správních rozhodnutí a povolení. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré prokazatelně mu vzniklé náklady v souvislosti s výše uvedenou součinností.

2. Pronajímatel je dále povinen:

- zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy
- odevzdat nájemci předmět nájmu při podpisu této nájemní smlouvy

VII.

Prohlášení a závazky smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a že si tento prohlédl.

2. Pronajímatel prohlašuje a zaručuje, že k datu podepsání smlouvy

- předmět nájmu je prost všech právních vad, že je nezatížený věcnými břemeny, služebnostmi, zástavami s dalšími věcnými i jinými právy třetích osob. Předmět nájmu není zejména zatížen žádnými závazky, které nejsou patrné z výpisu z katastru nemovitostí
- nejsou mu známy restituční nároky třetích osob, které by byly na předmět nájmu vneseny u úřadů nebo u soudu
- předmět nájmu není chráněn zvláštními právními předpisy
- že na předmětu nájmu nevázne žádné předkupní právo jakéhokoliv druhu
- během jednoho týdne po podepsání nájemní smlouvy z předmětu nájmu odstraní na vlastní náklady veškerý ekologický odpad, takže předmět nájmu bude bez nepřipustného ekologického zatížení
- je zajištěn příjezd k předmětu nájmu a není nebo nemůže být vyloučen majiteli přilehlých pozemků
- neexistují žádná nevyřízená úřední nařízení nebo rozhodnutí, týkající se předmětu nájmu, ze kterých by pro nájemce předmětu nájmu mohly vyplynout finanční nebo jiné závazky
- neexistují žádné nájemní smlouvy k předmětu nájmu

VIII.

Odstoupení od smlouvy

1. Nájemce má právo odstoupit od nájemní smlouvy, pokud některé z prohlášení učiněné pronajímatelem v čl. VII. neodpovídá skutečnosti, pokud pronajímatel neposkytne nájemci nezbytnou součinnost uvedenou v čl. VI. odst. 1 této smlouvy nebo pokud v průběhu výstavby supermarketu Billa vyvstane nájemci povinnost provést popř. strpět provádění archeologického průzkumu, který znemožní pokračovat v realizaci záměru po dobu 7 měsíců od vydání příslušného rozhodnutí o přerušeni stavebních prací.
2. Nájemce je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud do 30. 6. 1998 nebude příslušným stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí na stavbu supermarketu Billa a parkoviště, nebo do 31. 10. 1998 nenabude právní moci stavební povolení umožňující stavbu supermarketu Billa a parkoviště na předmětu nájmu pronajímatele, nedohodnou-li se strany jinak.
3. V případě, že nájemce od této smlouvy odstoupí z důvodu, uvedeného v bodě 1 tohoto článku, je pronajímatel povinen uhradit mu do 10 dnů od doručení oznámení o odstoupení veškeré již zaplacené částky nájemného. Nárok na náhradu škody a ušlý zisk nájemce tím není dotčen.
4. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce nepožádá o vydání územního rozhodnutí nejpozději do 30. 4. 1998, přičemž žádost musí splňovat veškeré náležitosti stanovené právními předpisy nebo pokud nájemce nepožádá o vydání stavebního povolení do 30 dnů od právní moci územního rozhodnutí. Rovněž žádost o vydání stavebního povolení musí splňovat veškeré náležitosti stanovené právními předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy, octne-li se nájemce po dobu delší než dva měsíce v prodlení s placením nájemného.

IX.

Výpověď

1. Nájemce je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu pokud zaviněním pronajímatele bude omezena obchodní činnost supermarketu s tím, že výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet měsícem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím sjednané nájemní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem dohodnutým v této smlouvě nebo hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet měsícem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, nedohodnou-li se strany jinak.
3. Pokud pronajímatel nevyužije svého práva dle čl. VIII. odst. 5. této smlouvy má právo z důvodu neplacení nájemného za dobu delší než dva měsíce tuto smlouvu zrušit výpovědí se stejnou lhůtou, jak je uvedena v předchozím ustanovení.

4. V případě, že dojde k předčasnému ukončení nájemního vztahu, je pronajímatel povinen vrátit nájemci poměrnou část zaplaceného nájemného za dobu, po kterou nájemce nemohl předmět nájmu užívat.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech o stejné platnosti, přičemž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

2. Jakékoli změny nájemní smlouvy jsou možné pouze v písemné formě a to na základě souhlasu smluvních stran.

3. Tato nájemní smlouva je platná a účinná po podpisu smluvními stranami.

4. Smluvní strany prohlašují, že si nájemní smlouvu přečetly, že je uzavírána na základě jejich pravé vůle a nikoliv v tísní.

5. V případě, že se nájemce rozhodne supermarket Billa včetně parkoviště jakýmkoli způsobem zcizit nebo pronajmout v rámci koncernu, jehož je nájemce součástí, přecházejí veškerá práva a povinnosti z této nájemní smlouvy na nabyvatele, eventuelně na podnájemce.

V Hranicích dne
12.3.1998



.....
za pronajímatele

BILLA REALITY

spol. s r.o.

CENTRÁLA MODLETICE, p. o. box 26
251 01 ŘÍČANY u PRAHY

.....
za nájemce

Tento opis - tato fotokopie - č. ř. 363/1998
(5 listy) souhlasí doslovně s prvopisem
- ověřeným opisem - fotokopí (5 listy).

Městský úřad v Hranicích

Dne: 12. III. 1998. Podpis: *Františka Houžvová*

Františka Houžvová
Pracovnice pověřená vidimací a legitimací
Prac.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3808 PŘEROV
 Obec: 032 HRANICE
 Kat.území: 01 HRANICE kód: 647683

LIST VLASTNICTVÍ: 3182

A Vlastník (pořadí, jméno nebo název a adresa)	Identifikátor	Podíl
1 MĚSTO HRANICE	00301311/00	

Č Á S T E Č N Ý V Ý P I S

B Parcelní číslo	Výměra m2	Č.budovy Část obce	Druh pozemku Způsob využití	Způsob ochrany
------------------	-----------	--------------------	-----------------------------	----------------

VLASTNICTVÍ POZEMKU

454/4	3368		ostatní plocha	
454/5	1205		ostatní komunikace	
574/8	2097		ostatní plocha	
			ostatní komunikace	

B1 Jiná práva	Odkaz na listinu	Číslo	PolVZ
---------------	------------------	-------	-------

BEZ ZÁPISU

C Omezení vlastnického práva	Odkaz na listinu	Číslo	PolVZ
------------------------------	------------------	-------	-------

BEZ ZÁPISU

D Jiné zápisy	Odkaz na listinu	Číslo	PolVZ
---------------	------------------	-------	-------

BEZ ZÁPISU

E Nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu	Odkaz na listinu	Číslo	PolVZ
---	------------------	-------	-------

Parcela 454/4	Vznik práva ze zákona § 1 - návrh města ze dne 28.8.1997	zákon č. 172/91	672/97
Parcela 454/5	Vznik práva ze zákona § 1 - návrh města ze dne 26.8.1997	zákon č. 172/91	657/97
Parcela 574/8	Vznik práva ze zákona § 1 - návrh města ze dne 28.8.1997	zákon č. 172/91	672/97

Katastrální úřad PŘEROV

Vyhotoveno dne: 02.10.1997
 hod.: 08:04:32

Položka knihy o poskytnutých údajích z katastru 2245-97/62110

Vyhotovil: Machanec Ant. Ing.

Podpis, razítko:



