



16. květen 1995

Uč. číslo: 11. 1. 1995	Pril.:
Č. j. 17 978	

Nájemní smlouva č. 1/95/FD

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle hlavy sedmé, oddílu prvního až třetího Občanského zákoníku.

Na základě usnesení 2. zasedání Městské rady v Českém Těšíně, konaného dne 11.1.1995, bod 64/2.1.

uzavírá

město Český Těšín, zastoupené starostou, p. JUDr. Bohumilem Muroněm, na straně jedné, (dále jen pronajímatel)

BILLA, s.r.o.

se sídlem Stránského 28, 616 00 Brno

IČO 00685976

zastoupená svými jednateli Mag. Ernestem Rencherem a Jaroslavem Szypkou, nebo jedním jednatelem a prokuristou Ing. Pavlem Marcínkem,

zapsaná dle výpisu z obchodního rejstříku pod číslem C 3667 u Okresního soudu Brno - venkov (dále jen nájemce)

nájemní smlouvu

I.

Předmět nájmu

Město Český Těšín je vlastníkem pozemků:

parcela p.č. 1824/1,	vým. 12322 m ² ,	zast.pl., dvůr,
parcela p.č. 1824/2,	vým. 84 m ² ,	zast.pl.
parcela p.č. 1828/2,	vým. 949 m ² ,	zast.pl., dvůr
parcela p.č. 1828/15, díl 1,	vým. 2324 m ² ,	zast.pl., dvůr
parcela p.č. 1828/15, díl 2,	vým. 31 m ² ,	ost.pl.kom.

tyto pozemky má zapsány na LV 3360 pro obec a k.ú. Český Těšín u Katastrálního úřadu v Karviné. Pozemky nejsou zatíženy žádným břemenem. Pronajímatel pozemky nabyl dle zák. 172/91 Sb. v návaznosti na HS 1232/83 131/85, ze dne 29.12.1984.

Pronajímatel pronajímá nájemci části těchto pozemků, ve výměře cca 6000 m², jejich poloha je vyznačena v situačním plánu vč. přístupových cest, plán je přílohou této NS.

II.

Účel pronájmu

Pozemky specifikované v odst. I. této nájemní smlouvy se pronajímají k výstavbě supermarketu BILLA, pro obchod se zbožím všeho druhu, včetně výstavby manipulačních ploch a parkovacích míst dle zastavovací studie.

III.

Doba pronájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, t.j. na dobu 35-ti let, počínaje dnem nabytí právní moci stavebního povolení pro stavbu dle čl. II. této nájemní smlouvy.

Kompletní žádost o vydání stavebního povolení předloží nájemce Stavebnímu úřadu v Českém Těšíně nejpozději do 30.4.1995.

IV.

Nájemné

Nájemné je stanoveno takto:

- a) za dobu trvání prvních 6-ti let nájemního poměru smluvně, ve výši Kč 6,500.000,--
- b) po uplynutí lhůty dle ods. a), dle výměru MFČR č. 01/94, ve znění výměru 012/94, ze dne 26.9.94, smluvně a činí Kč 125,--/m²/rok.

V.

Placení nájemného

Nájemné dle odst. IV. této nájemní smlouvy, je splatné takto:

- a) za dobu trvání nájemního poměru v prvních 6-ti letech, ve výši Kč 6,500.000,-- do 10-ti dnů po nabytí právní moci stavebního povolení,
- b) po uplynutí lhůty dle odst. a), odpovídající měsíční nájemné včetně DPH, k pátému dni každého měsíce předem.

Úhrady budou prováděny na účet města Český Těšín u České spořitelny v Českém Těšíně, č.ú.19-580056-798/800.
Včasnou úhradou se rozumí včasné odeslání příkazu k úhradě peněžnímu ústavu.

VI.

Valorizace nájemného

Sazba nájemného bude valorizována počínaje 7-mým rokem doby trvání nájemního poměru, vždy jednou ročně a to do jednoho měsíce, ode dne vyhlášení ročního indexu cen potravin v ČR, vyhlášeným ČSÚ, nebo jiným orgánem k tomu určeným.

Výpočet provede nájemce a výsledek sdělí pronajímateli vč. termínu úhrady. Přitom se nájemné za 7-mý rok zvýší o vliv změny ročního indexu cen potravin v ČR za předcházející 2 roky.

VII.

Ostatní ujednání

1.

Potřebná úřední schválení pro výstavbu a provoz supermarketu je povinen obstarat nájemce. Pronajímatel mu bude k tomu dle svých možností nápomocen.

2.

Smlouva se uzavírá na dobu 35 let. Jestliže nájemce 6 měsíců před uplynutím trvání smlouvy neprohlásí, že trvá na ukončení smlouvy, prodlužuje se smlouva automaticky o dalších 10 let, pokud pronajímatel neuplatnil právo dle bodu 3.

3.

Nájemce má právo smlouvu vypovědět se 6-ti měsíční výpovědní lhůtou ke konci kalendářního roku. Pronajímatel může uplatnit takové právo výpovědi až po uplynutí 35 let trvání smlouvy.

4.

Nezávisle na těchto možnostech výpovědi je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy s okamžitou účinností, bez dodržení výpovědní lhůty, jestliže

a) nájemce přes upomínku a určení dodatečné lhůty v délce čtyř týdnů, sdělených formou doporučeného dopisu, je v prodlení s placením nájemného, anebo vedlejších nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu zčásti nebo v plné výši, a to po dobu dvou po sobě následujících nájemních období, nebo

b) na majetek nájemce byl prohlášen konkurz a správce konkurzní podstaty do 6 měsíců od pravomocného prohlášení konkurzu neprohlásil, že nájemní poměr bude pokračovat na náklady konkurzní podstaty při zachování podmínek nájemní smlouvy, nebo

c) návrh na prohlášení konkurzu na majetek nájemce byl zamítnut, neboť majetek nepostačuje ani k úhradě nákladů řízení.

5.

Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce

a) užívá pozemek v rozporu s touto smlouvou

b) nezahájí stavební práce do 6-ti týdnů od vydání stavebního povolení, **nejpozději však k 31.7.1995.**

Lhůta může být prodloužena jen vyjíměčně, pokud nájemce neobdrží potřebná povolení pro zahájení stavby a to ze závažných důvodů, které nejsou na straně nájemce, **nejdéle však do 31.12.1995.**

Nájemce může od smlouvy odstoupit, jestliže

a) neobdrží potřebná povolení k výstavbě supermarketu

b) ztratí způsobilost k provozování činnosti pro kterou pozemek pronajal.

c) pronajímatel uplatní další požadavky proti projektu předloženému ke stavebnímu řízení, které zvýší rozpočtové náklady stavby o více než 20%.

6.

Nájemce je oprávněn nemovitost zastavět a po celou dobu trvání nájmu na předmětné nemovitosti a na budově na ní zřízené provádět stavební úpravy, jestliže je považuje za užitečné nebo nezbytné k dosažení a zajištění účelu jejich užívání.

Nájemce je povinen používat ke stavebním pracem výlučně k těmto činnostem oprávněné podnikatele a respektovat všechny české právní předpisy.

7.

Budova je po dobu trvání této nájemní smlouvy ve výlučném vlastnictví nájemce. Nájemce je oprávněn ji zastavit, zcizit podle svého uvážení přenechat třetím osobám, přitom však nesmí být dotčena práva pronajímatele.

8.

Při ukončení nájemního poměru

a) je pronajímatel oprávněn stavbu koupit za odhadní cenu podle bodu d) a převzít, jestliže to nájemci sdělí písemně nejpozději v den ukončení nájemní poměru,

b) nájemce je oprávněn po souhlasu Městského zastupitelstva v Českém Těšíně, předmět nájmu koupit za odhadní cenu podle bodu d), pokud svůj záměr sdělí nájemci písemně nejpozději v den ukončení nájemního poměru.

c) v ostatních případech přecházejí stavby do vlastnictví pronajímatele se souhlasem Městského zastupitelstva v Českém Těšíně bez výplaty odškodnění.

d) za odhadní cenu platí aritmetický průměr hodnot podle znaleckých posudků soudních znalců obstaraných pronajímatelem i nájemcem, které současně zohledňují věcnou a výnosovou hodnotu staveb (v případě a)), respektive pozemku (však bez věcné a výnosové hodnoty v případě b)) podle místních poměrů.

9.

Všechny veřejnoprávní poplatky (včetně daně z nemovitosti) spojené se zřízením a udržováním stavby platí nájemce.

Všechny náklady a poplatky, které se týkají výlučně nemovitosti platí pronajímatel.

Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního poměru předmět nájmu a na něm zřízené stavby udržovat na své náklady.

10.

Nájemce je oprávněn na předmětu nájmu a na stavbě zřídit a udržovat na své náklady označení podniku či jiné reklamní a světelné nápisy.



11.

Čej

Kč

zaplacen.



Veškerá práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí vždy na právního nástupce. Nedojde-li k přechodu práv na základě zákona, zavazují se smluvní strany těmito právy a povinnostmi zavázat své právní nástupce.

V případě prodeje budovy zřízené nájemcem nastupuje nabyvatel ipso jure do této smlouvy se všemi právy a povinnostmi na místo nájemce.

12.

Tuto smlouvy tvoří jednotná listina se třemi přílohami. Podpisy smluvních stran budou úředně ověřeny. K této smlouvě neexistují žádná vedlejší ústní ujednání. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě.

Pro včasnost písemných prohlášení a jejich doručení podle této smlouvy je rozhodující razítko dne podání, není-li výslovně písemně jinak sjednáno.

13.

Pro všechny spory z této smlouvy, v souvislosti s ní a s jejím ukončením se sjednává místní příslušnost věcně příslušného soudu v Brně.

14.

Náklady na vyhotovení a provedení této smlouvy nese nájemce. Náklady případného právního poradenství a zastoupení nese ten, který k tomu udělil pověření.

V Českém Těšíně, dne 11.1.1995



Muroň
Bohumil Muroň
starosta

21.4.95

Přílohy: 1x výpis z KN (3 listy)
1x výpis z OR
1x zastav. objem. studie