


Nájemní smlouva
a
smlouva o smlouvě budoucí
č. 310/7/2008



1. Statutární město Most

Zastoupeno : primátorem města Ing. Vlastimilem Vozkou
IČ : 00266094
Sídlo : Most, Radniční 1, PSČ: 434 69
Bankovní spojení : 

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Jaroslav Pelant

Nar. :  1972
Bytem : Most, 

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli dnes tuto

s m l o u v u

čl. I

Předmět a účel nájemní smlouvy

1.1. Pronajímatel je ze zákona č. 172/1991 Sb. vlastníkem parcel č. 4496/2 a č. 4496/14 v k.ú. Most II, zapsaných na LV č. 1 pro obec Most v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Most.

1.2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci části parcel č. 4496/2 o výměře max. 3266 m² a č. 4496/14 o výměře max. 880 m², blíže specifikované zákresem na snímku pozemkové mapy, který je přílohou této smlouvy (vše dále jen „pozemky“).

1.3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci pozemky za účelem výstavby prodejny a sídla firmy Krby Pelant (dále jen „stavba“).

čl. II

Nájemné

2.1. Výše ročního nájemného činí do dne vzniku práva nájemce stavbu užívat v souladu s ust. § 119 a násl. zákona č. 183/2006 Sb. 12.438,- Kč, následně 33.168,- Kč.

2.2. Pokud za trvání této smlouvy dojde k omezení rozsahu předmětu nájmu (zmenšení pronajaté plochy), nájemné se poměrně k zmenšení pronajaté plochy sníží.

2.3. Nájemné je splatným ročně předem vždy na počátku splatného období, tj. do 31.1. na účet pronajímatele. V případě změny nájemného během kalendářního roku bude alikvotní část nájemného (nedoplatek nebo přeplatek) doplacena či vrácena do 30 dnů od nabytí účinnosti změny nájemného. Nájemné za část roku 2008, tj. od uzavření této smlouvy činí poměrnou část sjednaného nájemného (z částky 12.438,- Kč) a je splatným do 30 dnů od uzavření této smlouvy na účet pronajímatele. Pronajímatel není povinen přijmout částečné plnění.

2.4. Jestliže úhrnný index spotřebitelských cen v kterémkoli kalendářním roce trvání této smlouvy vzroste za takový kalendářní rok nejméně o 2 %, nájemné se zvýší dle míry růstu tohoto indexu za takový kalendářní rok. Pojmeme růst indexu spotřebitelských cen se rozumí tento pojem, jak je užit v § 67 odst. 1 zák. č. 155/1995 Sb. Pro stanovení míry růstu tohoto indexu jsou rozhodující údaje Českého statistického úřadu. V případě vyjádření míry růstu uvedeného indexu s přesností setiny procenta a vyšší se údaje nižší než 0,05 % zaokrouhlují na celé desetiny procenta dolů, údaje od 0,05 % na celé desetiny procenta nahoru.

2.5. Zvýšení nájemného dle bodu 2.4. nastane automaticky od 1. dubna roku následujícího po roce, kdy vznikl k této úpravě důvod, tedy v roce následujícím po roce, kdy takový nárůst nastal. Základem pro výpočet zvýšeného nájemného je nájemné, jak bylo naposledy před tímto zvýšením sjednáno nebo zvýšeno dle bodu 2.4.

čl. III

Zvláštní povinnosti nájemce

3.1. Pozemky smí být užívány pouze k účelu uvedenému ve smlouvě.

3.2. Nájemce není oprávněn pozemky dále podnajímat, zastavit nebo jinak zatížit, a to ani z části.

3.3. Nájemce bere na vědomí, že se na pozemcích nachází zemní optický kabel a sítí elektronických komunikací, a zavazuje se respektovat vyjádření správců inženýrských sítí:

- Technické služby města Mostu a.s.:

- nutno respektovat stávající otevřený odvodňovací příkop ul. Žatecká a dodržet bezpečnostní odstup od něj ke stavbě min. 0,50 m

- Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.:

- nutno respektovat vyjádření ze dne 07.01.2008 značky T 41/07

- ČEZnet, a.s.:

- nutno respektovat, že se na pozemku nachází zemní optický kabel společnosti ČEZnet, a.s.

- nutno dodržet podmínky pro provádění výkopových prací v blízkosti podzemních zařízení

- Telefónica O2 Czech Republic, a.s.:

- dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti Telefónica O2 Czech Republic, a.s. jejichž existence a poloha je upřesněna v textu tohoto vyjádření č.j. 205436/07/CUL/VV0

- při provádění stavebních zemních nebo jiných prací je investor povinen učinit nezbytná opatření, aby nedošlo k ohrožení nebo poškození vedení SEK.

3.4. Nájemce prohlašuje, že se s pronajímanými pozemky seznámil, a že mu je znám jejich stav.

3.5. Po skončení doby pronájmu jiným způsobem než nabytím vlastnictví pronajatých pozemků nájemcem je nájemce, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak, povinen na své náklady odstranit stavbu jím na pozemcích zřízenou a pozemky vyklidit a uvést do původního stavu.

3.6. Nájemce se zavazuje stavbu na pozemcích zahájit do 12 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, a dokončit ji do 36 měsíců ode dne uzavření této smlouvy. V případě porušení povinnosti stavbu včas zahájit do 12 měsíců ode dne uzavření této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednoho ročního nájmu, tj. 12.438,- Kč, a v případě porušení povinnosti stavbu dokončit do 36 měsíců ode dne uzavření této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvou ročních nájmu, tj. 24.876,- Kč.

3.7. Nájemce se zavazuje k zajištění geometrického plánu na oddělení částí pozemků, jež budou předmětem prodeje, a doručení geometrického plánu pronajímateli nejpozději do 1 měsíce ode dne vzniku práva nájemce stavbu užívat v souladu s ust. § 119 a násl. zákona č. 183/2006 Sb. Náklady na geometrické zaměření nese nájemce ze svého.

čl. IV

Ujednání o uzavření budoucí kupní smlouvy

4.1. Strany této smlouvy se zavazují uzavřít spolu kupní smlouvu, a to nejpozději do 5 měsíců ode dne vzniku práva nájemce stavbu užívat v souladu s ust. § 119 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., nejdříve však po vydání kolaudačního souhlasu stavby. Kupní smlouvou pronajímatel prodá nájemci pozemky za kupní cenu ve výši 100,- Kč/m².

4.1.1. V kupní smlouvě bude dále sjednáno, že

a) za den úhrady se pokládá den, kdy bude kupní cena připsána na účet prodávajícího, prodávající není povinen přijmout částečné plnění,

b) úplné zaplacení kupní ceny je odkládací podmínkou pro převod vlastnického práva z prodávajícího na kupujícího,

c) v případě prodlení kupujícího s úhradou kupní ceny zaplatí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, i když prodlení nezaviní,

d) vznikem povinnosti zaplatit smluvní pokutu není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody,

e) prodávající má právo od příslušné kupní smlouvy jednostranně a bez předchozího písemného upozornění odstoupit v případě byt' částečného prodlení s úhradou kupní ceny trávajícího déle než deset dnů,

f) případné odstoupení prodávajícího od kupní smlouvy nebude mít za následek zánik povinnosti kupujícího zaplatit v tomto bodě uvedenou smluvní pokutu ani zánik povinnosti kupujícího nahradit vzniklou škodu.

4.2. Pro případ porušení povinnosti uzavřít budoucí smlouvu uvedenou v bodě 4.1. této smlouvy kteroukoli ze smluvních stran se v neprospěch strany, která porušení povinnosti zavíní, sjednává smluvní pokuta ve výši 50 % kupní ceny, jaká by měla být touto smlouvou sjednána.

čl. V Zvláštní ustanovení

- 5.1.** Zahájením stavby pro účely této smlouvy se rozumí nejméně stav, kdy na stavbu bude vydáno byť nepravomocné stavební povolení, a dokončením stavby stav, kdy nájemci vznikne právo stavbu užívat v souladu s ust. § 119 a násl. zákona č. 183/2006 Sb.
- 5.2.** Sjednává se, že povinnost splnit peněžitý závazek kterékoli ze stran této smlouvy sjednaný touto smlouvou je splněn dnem, kdy bude částka doručena oprávněné straně nebo připsána na její účet u peněžního ústavu.
- 5.3.** Sjednává se, že v případě prodlení kterékoli ze stran této smlouvy se zaplacením peněžního závazku sjednaného touto smlouvou je strana, která se ocitla v prodlení, povinna zaplatit druhé straně smluvní pokutu ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Vznikem povinnosti zaplatit smluvní pokutu není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 5.4.** Sjednává se, že platnost nájemní smlouvy není podmíněna platností smlouvy o budoucí kupní smlouvě dle čl. IV této smlouvy.
- 5.5.** Pronajímatel je oprávněn od ujednání uvedeného v bodu 4.1. této smlouvy odstoupit v případě, že nájemce stavbu na pozemcích včas v termínu dle této smlouvy nezahájí nebo ji nedokončí do 36 měsíců ode dne uzavření této smlouvy a dále v případě, že nájemce nebo pronajímatel platně vypoví tuto nájemní smlouvu. Toto odstoupení nabude účinnosti ex nunc a nezaniká jím právo pronajímatele na smluvní pokuty sjednané v této smlouvě.
- 5.6.** Sjednává se, že v případě, kdy dojde k nedodržení lhůt uvedených v bodu 5.5. této smlouvy vlivem událostí, které nájemce nezaviní, bude pronajímatel jednat s nájemcem o prodloužení lhůt uvedených v bodu 5.5. této smlouvy. K takovému jednání dojde poté, co bude nájemcem pronajímateli doručena žádost o prodloužení lhůt uvedených v bodu 5.5. této smlouvy.
- 5.7.** Dnem odstoupení od této smlouvy se rozumí den, kdy bude příslušný právní úkon doručen druhé straně.
- 5.8.** Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání jeho závazku uzavřít budoucí kupní smlouvu o prodeji pronajatých pozemků touto smlouvou pronajaté pozemky neprodat, nezatížit věcnými právy, nepronajmout a nezatížit žádnými jinými povinnostmi či závazky, které by byly na překážku uzavření budoucí kupní smlouvy nebo by v případě jejího uzavření mohly přejít na nájemce, obdobně nesmí s parcelami, jejichž části jsou touto smlouvou pronajaty nakládat tak, aby zamezil přístupu k touto smlouvou pronajatým jejím částem.

čl. VI Trvání smlouvy

- 6.1.** Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do tří let od jejího uzavření, ukončením nájemní smlouvy není dotčena účinnost žádného z ustanovení smlouvy o budoucí kupní smlouvě obsažené v čl. IV této smlouvy.
- 6.2.** Nájemní smlouva může být výpovědí ukončena pouze v těchto případech:
- a) výpovědí pronajímatele nájemci v případě
- prodlení s úhradou splátky nájemného, bude-li nájemce pronajímateli dlužit více než 10 % splatného nájemného, a současně trvajících přes písemné upozornění nájemce po takovém upozornění déle než třicet dnů, nebo

- že nájemce přes předchozí upozornění na možnost výpovědi zaslané pronajímatelem nájemci po porušení jeho povinnosti vyplývající z této smlouvy porušování takové povinnosti v přiměřené lhůtě neodstraní a bude v něm pokračovat nebo v době šesti měsíců od doručení tohoto upozornění poruší v souvislosti s výkonem nájemního poměru povinnosti vyplývající z této smlouvy, nemusí jít o porušení povinnosti téhož druhu, nebo

b) výpovědí nájemce pronajímateli v případě, že s ním pronajímatel protiprávně odmítne uzavřít kupní smlouvu dle bodu 4.1. této smlouvy.

6.3. Výpověď musí být ve všech případech písemná a řádně skutkově odůvodněná, jinak je neplatná. Lze ji dát do tří měsíců ode dne, kdy oprávněný zjistil, že k ní vznikl důvod. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet 1. dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena výpověď.

6.4. Doba trvání smlouvy (její účinnost) je omezena na dobu života nájemce.

čl. VII Závěrečná ustanovení

7.1. Tato smlouva se uzavírá na základě usnesení Zastupitelstva města Mostu ze dne 29.05.2008 č. usnesení III/2008/67/6. Záměr pronájmu s následným prodejem byl před projednáním v orgánech města od 10.04.2008 do 25.04.2008 zveřejněn dle § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb.

7.2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené městem Most, která bude přístupná dle zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího uzavření. Údaji o smluvních stranách se u fyzických osob rozumí zejména údaj o jménu, příjmení, rodném čísle a místě trvalého pobytu.

7.3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zák. č. 106/1999 Sb. a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

7.4. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží nájemce a dva obdrží pronajímatel, příloha je její nedílnou součástí. Nabývá účinnosti jejím uzavřením.

V Mostě, dne: - 7 -08- 2008

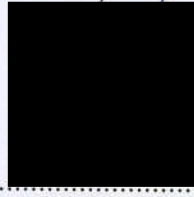
Pronajímatel:



.....
Ing. Vlastimil Vozka
primátor statutárního města Mostu

V Mostě, dne: 4. 8. 2008

Nájemce:



.....
Jaroslav Pelant