

NÁJEMNÍ SMLOUVA

EV. Č. 1329/2017

uzavřená v souladu se § 2201 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

Kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

1. MĚSTO VSETÍN

se sídlem: Svárov 1080, 755 24 Vsetín

IČ: 003 04 450

Zastoupené Mgr. Ing. Jiřím Růžičkou, starostou města

bankovní spojení: ČSOB, pobočka Vsetín, č. účtu: 3400317/0300, v.s. 2131

(dále jen *pronajímatel*)

A

2. STABET, spol. s r.o.

Se sídlem: 4. května 175, 755 01 Vsetín

IČ: 48395242

Zastoupena: Miroslavem Adámkem, jednatelem

Miroslavem Orságem, jednatelem

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, C 6419

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 25909851/0100

(dále jen *nájemce*)

v tomto znění:

I.

Úvodní ustanovení

I.1 Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Kupní smlouvy V11 598/2001 ze dne 30.3.2001 a ze zákona č. 172/1991 §3 výlučným vlastníkem nemovité věci **parc. č. 11573/1**, v katastrálním území Vsetín, ostatní plocha, zapsané na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín.

I.2 Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 7006-21/2015 zhotoveným: Radek Zgarba-zeměměřič, se sídlem Smetanova 1484, 755 01 Vsetín, IČ 87741954 a dne 19.3.2015 pod č. 1058/1995 ověřeným Ing. Petrem Randýskem, s nímž Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, vyslovil souhlas dne 23.3.2015 pod č. 63/2015, byly v předchozím bodě tohoto článku této smlouvy z pozemku parcela číslo 11573/1 nově vyměřeny:

- pozemek parc. č. 11573/25 o výměře 4.214 m² (dále jen „Pozemek“) a
- pozemek parc. č. 11573/1 o výměře 11.311 m²
- pozemek parc. č. 11573/26 o výměře 1.795 m²

- pozemek parc. č. 11573/27 o výměře 3.065 m²
- pozemek parc. č. 11573/28 o výměře 13.739 m²
- pozemek parc. č. 11573/29 o výměře 5.495 m²
- pozemek parc. č. 11573/30 o výměře 248 m²
- pozemek parc. č. 11573/31 o výměře 1.487 m²
- pozemek parc. č. 11573/32 o výměře 987 m²

I.3 Nájemce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem rozestavěné stavby stojící na části Pozemku a to na základě **Rozhodnutí o umístění stavby**, vydaném dne 21.4.2011 pod č.j. MUVS-S 2952/2011/OÚPSŘ-330/Su-10 Městským úřadem Vsetín, Odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy. Rozestavěná stavba není součástí Pozemku.

Smluvní strany shodně konstatují, že okamžikem uzavření této nájemní smlouvy dojde k přechodu práv z rozhodnutí o umístění stavby na nájemce jako stavebníka. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., se stavebníkem rozumí osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení, nebo ohlašuje provedení stavby, jakož i její právní nástupce. Právním nástupcem společnosti BRISTON Corporation, s.r.o. je společnost STABET, spol. s r.o. a to jak ve vztahu ke stavbě samotné, tak k Rozhodnutí o umístění stavby, jak přímo vyplývá z prohlášení společnosti BRISTON Corporation, s.r.o., učiněné její právní zástupkyní Mgr. Martinou Charvátovou, advokátkou, dne 13.6.2016.

I.4. Rozestavěná stavba je ke dni podpisu této smlouvy ve stavu:

Hrubé terénní úpravy, vyrovnaní celého pozemku do nivelety. Přípojka vody do základové desky. Základy budovy vč. železobetonové základové desky o výměře 534 m². Nosná ocelová konstrukce budovy. Devět protlaků pod cestou.

II.

Předmět a účel smlouvy

II.1 Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu část **Pozemku parc. č. 11573/1 (dle GP parc. č. 11573/25) o výměře 4.214 m² v k.ú. Vsetín** za účelem dostavby rozestavěné stavby.

II.2 Pronajímatel prohlašuje, že Pozemek pro dostavbu je částečně omezen vedením inženýrských sítí - elektrické energie, vodovodu a plynovodu, a ochrannými pásmy stávajících inženýrských sítí v rozsahu vyznačeném na geometrickém plánu pro vyznačení věcného břemen na části pozemku č. 6377-006/2011, který vyhotovil Land Surveying-Ing. Karel Hovořák.

II.3 Nájemce bude užívat Pozemek jen způsobem touto smlouvou vymezeným a v souladu s územním plánem Města Vsetín.

II.4 Nájemce přejímá Pozemek se všemi součástmi a příslušenstvím do užívání ve stavu způsobitelném ke smluvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu stav z podrobné prohlídky dobře znám. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájem, za podmínek sjednaných v čl. IV. této smlouvy.

III. Doba nájmu

III.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou - **tří let**, s účinností ode dne podpisu této smlouvy.

III.2 Nájemce je povinen stavbu dokončit a zkolaudovat nejpozději do uplynutí doby nájmu uvedené v čl. III.1, když pro účely této smlouvy bude tento závazek považován za splněný dnem, ve kterém nabude právní moci rozhodnutí Městského úřadu Vsetín, odboru územního plánování, stavebního řádu a dopravy při MěÚ Vsetín, kterým bude povoleno užívání předmětné stavby. V případě, že nájemci bude zřejmé, že nebude moci dodržet tento termín pro kolaudaci z důvodů, které nemají původ v činnosti nájemce a zhotovitelů stavby (zejména podání opravných prostředků proti kolaudačnímu rozhodnutí ze strany zájmových skupin s cílem prodloužení doby řízení za účelem vymožení případných plnění či jiného prospěchu), je nájemce oprávněn podat žádost o prodloužení doby nájmu v důsledku vzniku takových okolností a pronajímatel je povinen mu vyhovět ovšem to pouze za předpokladu, že žádost o prodloužení bude podána nejpozději do 3 měsíců před uplynutím doby nájmu uvedené v čl. III. 1 a současně bude podána i žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí.

III.3 Smluvní strany se dohodly, že smlouva může být ukončena:

- a) uplynutím lhůty uvedené v čl. III.1
- b) dohodou smluvních stran
- c) písemnou výpovědí:

Pronajímatel může nájem vypovědět z důvodu, kdy:

1. nájemce přenechá Pozemek do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;
2. nájemce bude déle jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo náhrady za užívání Pozemku bez právního důvodu;
3. nájemce nezahájí dostavbu svého záměru, s nímž pronajímatel vysloví souhlas, a to ani ve lhůtě do 24 měsíců ode dne právní moci stavebního povolení pro výstavbu/dokončení záměru.

Nájemce může nájem vypovědět z důvodu, kdy:

1. pronajímatel odmítne udělit souhlas s postoupením této smlouvy o nájmu na třetí osobu;
2. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu, o kterém v době uzavření této smlouvy nájemce nevěděl;
3. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Pozemek svým účelem určen;
4. přestane-li být Pozemek z objektivních důvodů způsobilý k účelu, k němuž byl určen;

Výpovědní doba pro obě strany je jednoměsíční. Nájem končí uplynutím výpovědní doby a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden důvod, jinak je neplatná.

III.4 Pokud dojde k ukončení nájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu dle čl. III.3, a na předmětu nájmu bude realizována nájemcem stavba či její část, je nájemce oprávněn požádat pronajímatele o poskytnutí lhůty 6 měsíců k zajištění zájemce k převodu vlastnického práva ke stavbě či její části (dále jen právní nástupce nájemce). Pokud nájemce podá žádost o zajištění právního nástupce, neběží po dobu 6 měsíců lhůty a smluvní pokuty stanovené v odst. III. 6 níže.

III.5 Nájemce se zavazuje neprodleně informovat pronajímatele o všech okolnostech, které ohrozí zdárný průběh realizace jeho záměru, zejména časový posun dokončení kolaudace daného záměru, změna právní subjektivity nájemce apod.

III.6 Nájemce je povinen předat Pozemek pronajímateli nejpozději ve lhůtě do 3 měsíců od skončení smluvního vztahu. Pozemek bude nájemcem pronajímateli předán bez jakýchkoliv faktických vad, tj. předmětné pozemky budou vyklizeny. Pokud se strany nedohodnou jinak, je nájemce povinen tedy odstranit veškeré stavby, které nájemce umístil na Pozemku, a to na své vlastní náklady nejpozději do 3 měsíců od skončení smluvního vztahu. V případě, že nájemce vyklidí a nepředá zpět Pozemek pronajímateli tak, jak je shora popsáno, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.

III.7 Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo pronajímatele vymáhat i náhradu škody, způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, a to i ve výši smluvní pokutu přesahující.

IV. Nájemné

IV.1 Nájemné, za které přenechává pronajímatel nájemci touto smlouvou do nájmu Pozemek, bylo stanoveno dohodou smluvních stran a činí při sazbě 5,-Kč/m²/rok, ročně celkem 21.070,- Kč (*slovy: dvacetjedentisícsedmdesítakorunčeských*) a DPH v zákonné výši, tj. celkem **25.494,70 Kč**.

IV.2 Nájemné bude hrazeno 1x ročně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností 30 dnů ode dne vystavení. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je ve smyslu §21 odst. 9 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, považován poslední den kalendářního pololetí, tj. 30.6. kalendářního roku.

IV.3 Smluvní strany se dohodly, že nájemné uvedené v odst. V.1 tohoto článku je pronajímatel oprávněn počínaje rokem 2018 každoročně navýšit o roční míru inflace vyhlášenou za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to s účinností vždy od 1.1. aktuálního kalendářního roku. Oznámení o navýšení nájemného je pronajímatel povinen doručit písemně nájemci vždy nejpozději do 31.5. aktuálního kalendářního s tím, že případný rozdíl mezi do té doby zaplaceným nájemným za aktuální kalendářní rok a nájemným, na které má v důsledku zvýšení nájemného dle tohoto ustanovení pronajímatel nárok, je nájemce

povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného nájemci.

VI.4 Pokud se týká užívání Pozemku nájemcem před datem uzavření této smlouvy formou umístění rozestavěné stavby, stavebního materiálu, plotu a dalšího zařízení staveniště, smluvní strany podpisem této nájemní smlouvy uzavírají dohodu o narovnání sporných práv ve smyslu § 1903 a násl. občanského zákoníku, na základě které uhradí nájemce za předmětné užívání Pozemku pronajímateli celkovou částku ve výši 20.898,-Kč a DPH v zákonné výši, celkem tedy **25.286,58 Kč** (*slovy : dvacetpěttisícdvěstěosmdesátšest korun padesátosm haléřů české*) a to za období od 13.6.2016 do 10.6.2017, když datum **13.6.2016** uznaly obě smluvní strany jako datem, kdy bylo vlastnictví nájemce k rozestavěné stavbě uznáno jako nesporná a nezpochybnitelná skutečnost a teprve od tohoto data bylo možno na nájemci spravedlivě požadovat, aby si plnil povinnosti vlastníka této stavby. Částka náhrady za užívání pozemku byla stanovena podle výše touto smlouvou sjednaného nájemného.

Předmětnou částku se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit v plné výši, ve dvou splátkách, takto:

- a) splátka první ve výši $\frac{1}{2}$ této částky, tj. 12.643,29 Kč (*slovy: dvanácttisícšestsetčtyřicettři korun dvacetdevět haléřů českých*) bude nájemcem poukázána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví při podpisu této smlouvy.
- b) splátka druhá, rovněž ve výši $\frac{1}{2}$ této částky, tj. 12.643,29 Kč (*slovy: dvanácttisícšestsetčtyřicettři korun dvacetdevět haléřů českých*) bude nájemcem poukázána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do jednoho měsíce od uzavření této smlouvy.

IV.5 V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného nebo náhrady za užívání Pozemku bez právního důvodu, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

V.

Práva a povinnosti stran

V.1 Nájemce je oprávněn s předchozím souhlasem pronajímatele postoupit tuto smlouvu na třetí osobu - investora, která dokončení stavby v souladu s územním plánem Města Vsetín a souhlasem pronajímatele s podnikatelským záměrem nájemce/investora, provede. Nájemce výslovně prohlašuje, že bude takového investora stavby aktivně hledat. Nájemce bere na vědomí, že dokončení stavby na Pozemku může provést stávající nájemce STABET, spol. s r.o.

Pronajímatel se zavazuje udělit nájemci souhlas s podnikatelským záměrem nebo podnikatelskými záměry, bude-li jich více a postoupením této smlouvy na třetí osobu po předchozím projednání orgány Města Vsetín, ve lhůtě nejpozději do 60 dnů ode dne podání žádosti o udělení souhlasu s postoupením této smlouvy na třetí osobu. Souhlas s podnikatelským/i záměrem/y a postoupením této smlouvy na třetí osobu neodmítne pronajímatel bezdůvodně. Bude-li více podnikatelských záměrů, které pronajímatel odsouhlasí, konečný výběr jediného z nich je výhradou nájemce.

V.2 Smluvní strany se zároveň dohodly, že spolu uzavřou smlouvu o budoucí kupní smlouvě, předmětem které bude ujednání o budoucím prodeji Pozemku z vlastnictví pronajímatele do vlastnictví nájemce, a to za podmínek dříve stanovených orgány Města Vsetín po realizaci a řádné kolaudaci záměru.

VI.

Závěrečná ustanovení

VI.1 Změna nebo úprava této smlouvy je možná pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.

VI.2 Ve věcech touto smlouvou neupravených se použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, jakož i příslušná ustanovení ostatních obecně závazných právních předpisů.

VI.3 Tato Smlouva může být změněna nebo doplněna pouze na základě listinných písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku upravující možnosti sjednat změnu smlouvy neformálně a to poskytnutím plnění. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.

VI.4 Pokud je k některému úkonu dle této nájemní smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenu i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod. V takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy doručenu dnem, kdy se tato písemnost navrátí druhé smluvní straně, jež písemnost odeslala, a to i v případě, kdy smluvní strana, které byla písemnost adresována, se s obsahem zásilky vůbec neseznámí. K doručení písemnosti postačuje tedy, aby tato písemnost došla do dispozice adresáta.

VI.5 Vystaví-li pronajímatel nájemci potvrzení o splnění určitého splatného dluhu podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně uveden Smluvní strany si výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve. Stejně tak nedokládá potvrzení o splnění jistiny dluhu, že bylo splněno i příslušenství tohoto dluhu.

VI.6 Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.

VI.7 Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou.

VI.8 Nájemce prohlašuje, že nemá ke dni podpisu této smlouvy vůči pronajímateli žádné nesplacené dluhy po lhůtě splatnosti. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že se toto prohlášení nájemce v budoucnu ukáže jako nepravdivé či neúplné.

VI.9 Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, což obě smluvní strany stvrzují svými podpisy.

VI.10 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá strana obdrží dvě vyhotovení.

VI.11 Záměr pronajímatele poskytnout Pozemek do pronájmu byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Vsetín od 12. 2. 2016 do 29. 2. 2016.

VI.12 Uzavření této smlouvy schválila Rad města Vsetín na svém zasedání dne 7. 6. 2017 č. 34/51/RM/2017 Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření.

VI.13 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

VI.14 Tato smlouva zavazuje právní nástupce smluvních stran.

VI.15 Nájemce bere na vědomí, že město Vsetín je povinný subjekt k poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále „registr smluv“). Tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv a Město Vsetín jako smluvní strana této smlouvy se zavazuje, že provede zveřejnění této smlouvy v registru smluv, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

Přílohy:

1. Kopie Geometrického plánu č. 7006-21/2015
2. Kopie Geometrického plánu č. 6377-006/2011
- 3 Výpis z katastru nemovitostí

Ve Vsetíně dne : 11.6.2017

Ve Vsetíně dne: 11.6.2017

za město Vsetín

za STABET, spol. s r.o.

Mgr. Ing. Jiří Růžička

Miroslav Adámek, jednatel



STABET, spol. s r.o.
755 01 Vsetín, 4. května 175
DIČ: CZ48395242