

zu 17. 12. 2003

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTI

Č.I.

Smluvní strany

1. Město Votice, Identifikační číslo 00232963, sídlem Votice, Komenského nám. 700, jehož jménem jedná starosta města pan Jiří Slavík

dále jen **Pronajímatel**, na straně jedné

a

2. Firma **INDES INVEST s.r.o.**, se sídlem 400 01 Ústí nad Labem, Masarykova 213/107, IČ: 25431552, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 18022, jednající statutárním orgánem – jednatelem Petrem Touškem

dále jen **Nájemce**, na straně druhé

(dále společně nazýváni jako **Smluvní strany**)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle §663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších novel tuto:

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITOSTI

(dále jen **Nájemní smlouva**);

Č.II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí – pozemků
 - parc. č. 16/2 o výměře 311 m2 ostatní plocha, jiná plocha
 - parc. č. 1114/7 o výměře 1305m2 ostatní plocha, ostatní komunikace
 - parc. č.33/1 o výměře 3047m2 ostatní plocha, manipulační plocha
 - parc. č. 33/3 o výměře 457m2 ostatní plocha, neplodná půda
 - parc.č. 16/4 o výměře 424m2 ostatní plocha, jiná plocha
 - st. parc.č.300/1 o výměře 208m2 zastavěná plocha a nádvoří

vše v katastrálním území Votice, obec Votice, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Benešově.

Předmětem nájmu dle této Nájemní smlouvy tvoří všechny shora specifikované nemovitosti (dále společně označovány jako **Předmět nájmu**).

2. Pronajímatel prohlašuje, že jeho vlastnické právo k Předmětu nájmu není, nikterak omezeno věcnými břemeny, jinými věcnými právy či jinými právy třetích osob, která by jakkoli bránila smluvenému užívání dle této smlouvy. Smluvní strany se shodly na tom, že smluvenému užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy nebrání případná vedení inženýrských sítí uložená pod povrchem pozemků, které tvoří Předmětu nájmu, ledaže by tato znemožnila nebo podstatným způsobem ztížila možnost výstavby Obchodního centra. Podstatným ztížením možnosti realizovat stavbu Obchodního centra se rozumí např. nutnost přeložení inženýrských sítí, či jiná skutečnost, kterou by došlo ke zvýšení nákladů na výstavbu Obchodního centra o více než 50 %.)

Čl. III.

Pronájem

V souladu s rozhodnutím Rady města Votice ze dne 8.12.2003 Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Předmět nájmu označený v čl. II. smlouvy za podmínek dohodnutých níže v Nájemní smlouvě a Nájemce jej do užívání přijímá a zavazuje se platit nájemné řádně a včas. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s účelem nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Shora citované rozhodnutí Rady města Votice tvoří nedílnou přílohu k této smlouvě.

Čl. IV.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu za účelem výstavby a provozování obchodního střediska s parkovacími a manipulačními plochami (dále jen Obchodní centrum) na pozemcích shora uvedených a za účelem umístění stavby reklamního pylonu na pozemku st. parc. č. 300/1 v k.ú. Votice.
2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že vydání příslušného územního rozhodnutí a stavebního povolení ke stavbě Obchodního centra na Předmětu nájmu bude a musí předcházet pravomocné rozhodnutí příslušného správního úřadu o odstranění stavby stávajícího autobusového nádraží, která se nachází ke dni uzavření této smlouvy na Předmětu nájmu a tato stavba musí být odstraněna. Pronajímatel a Nájemce se v této souvislosti dohodli, že sobě navzájem poskytnou veškerou potřebnou součinnost při odstranění stavby stávajícího autobusového nádraží a při vybudování nového autobusového nádraží na pozemcích určených pronajímatelem.
3. Nájemce se zavazuje ve lhůtě do 90 dnů předat pronajímateli architektonickou studii řešení zástavby, tj. obchodního centra a nového autobusového nádraží.

Čl. V.

Nájemné, jeho výše a splatnost, způsob platby

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu je stanoveno dohodou Smluvních stran a činí
 - a) za období ode dne převzetí Předmětu nájmu do dne právní moci rozhodnutí o kolaudaci stavby Obchodního centra I,- Kč (slovy: jednu korunu českou),
 - b) za období počínaje prvním dnem po právní moci kolaudačního rozhodnutí 35,-- Kč/1m²/1 rok (slovy: třicet pět korun českých za jeden metr čtvereční a rok, tj. 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců).
2. Nájemné podle odst. 1 písm. a) je splatné ke dni podpisu této smlouvy.
3. Nájemné podle odst. 1 písm. b) je splatná jedenkrát ročně vždy nejpozději do 28.2 příslušného kalendářního roku.
4. Nájemce hradí nájemné Pronajímateli převodem na jeho účet číslo spec. symbol 36392131 a var. symbol 331333.
5. Výše nájemného stanoveného v odst. 1 písm. b) tohoto článku smlouvy bude upravována na základě míry inflace, oznamované Českým statistickým úřadem. Míra inflace bude vyjadřována přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Nájemné bude upravováno s účinností k 1.1. každého roku o míru inflace oznámenou za rok předcházející. První zvýšení proběhne k 1.1. roku následujícího po roce, kdy bylo vydáno kolaudační rozhodnutí vztahující se ke stavbě Obchodního centra s nabytím právní moci. V případě změn institucí vyhlášujících míru inflace se bude výše nájmu upravovat podle oznámení té instituce, která bude vyhlášovat oficiální míru inflace na území České republiky.

Čl. VI.

Náklady na údržbu Předmětu nájmu, jiné náklady

1. Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu zajišťovat na své náklady údržbu Předmětu nájmu. Do doby zahájení stavby Obchodního centra zajišťuje údržbu Předmětu nájmu na své náklady pronajímatel.
2. Nájemce hradí veškeré náklady spojené s přípravou a realizací stavby Obchodního centra a reklamního pylonu.

Čl. VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou. Počátek nájmu se stanovuje na den právní moci stavebního povolení ke stavbě Obchodního centra. Tento den je zároveň dnem předání a převzetí Předmětu nájmu Nájemcem. Nájemce je povinen k tomuto dni Předmět nájmu do užívání převzít.
2. Nájem skončí uplynutím 35 let ode dne právní moci rozhodnutí o kolaudaci stavby Obchodního centra.
3. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději 12 měsíců před uplynutím doby nájmu zahájí jednání o dalším užívání Předmětu nájmu. V případě, že po uplynutí doby stanovené v odst. 2 nedojde k prodloužení doby nájmu a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je

nájemce povinen nejpozději do šesti měsíců po skončení doby nájmu uvést Předmět nájmu do původního stavu (tj. před zahájení stavby Obchodního centra) na své náklady.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Předmět nájmu do užívání se všemi právy a povinnosti ve smyslu této Nájemní smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu jsou Nájemce a Pronajímatel povinni sepsat písemný protokol.
2. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci užívání přístupu a příjezdu k Předmětu nájmu v případě, že přístupové a příjezdové komunikace se nacházejí na pozemcích ve vlastnictví Pronajímatele.

Čl. IX.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen:

- převzít Předmět nájmu do užívání v rozsahu a za podmínek dle této smlouvy,

- platit řádně a včas nájemné a ostatní úhrady spojené s užíváním Předmětu nájmu,

- dodržovat veškeré předpisy a normy vztahující se k činnosti prováděné Nájemcem v Předmětu nájmu (ochrana bezpečnosti práce, požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena apod.); jakož i povinnosti vyplývající z postavení Nájemce jako zaměstnavatele,

- na své náklady odstranit nedostatky zjištěné pracovníky kontrolních orgánů hygienické služby, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a veterinární služby,

- užívat Předmět nájmu tak, aby nebylo poškozeno dobré jméno a majetek Pronajímatele.

2. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škodu způsobenou na Předmětu nájmu, zaviněnou Nájemcem, zaměstnanci Nájemce nebo třetími osobami vykonávajícími na základě pověření Nájemcem činnosti na Předmětu nájmu a zákazníci Nájemce.
3. Nájemce se zavazuje, že skladová plocha Obchodního centra nebude činit více jak 35% z celkové zastavěné plochy.
4. Nájemce prohlašuje, že obchodní prostory, které budou součástí Obchodního centra pronajme či jinak poskytne do užívání jen uživatelům s dobrou pověstí.

Čl. X.

Údržba Předmětu nájmu

Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v řádném stavu a nést náklady spojené s jeho běžnou údržbou. Nájemce zajišťuje veškerou běžnou údržbu Předmětu nájmu, včetně

příslušenství a přístupu, na své náklady. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v čistotě a v pořádku a vlastním nákladem je povinen si zajistit úklid Předmětu nájmu.

Čl. XI.

Poskytování součinnosti

1. Pronajimatel je oprávněn a povinen podat bez zbytečného odkladu nejpozději však do 15 dnů své připomínky k Nájemcem předložené projektové dokumentaci stavby obchodního centra pro územní a stavební řízení týkající se obchodního centra.
2. Pronajimatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost v územním a ve stavebním řízení, zejména se zavazuje mu dát kladné vyjádření v těchto řízeních na základě pronajimatelem odsouhlasené projektové dokumentace.
3. Pronajimatel se jako vlastník Předmětu nájmu zavazuje poskytovat Nájemci veškerou potřebnou součinnost v průběhu výstavby obchodního centra až do jejího dokončení. Potřebnou součinností se rozumí zejména součinnost ve věcech správních řízení souvisejících s výstavbou Obchodního centra, které pro pronajimatele vyplynou s ohledem na to, že je vlastníkem pozemků, na kterých se stavba realizuje.

Čl. XII.

Smluvní sankce

1. Za každé podstatné porušení této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 500.000,-- Kč.
2. Za podstatné porušení smlouvy se pro uplatnění majetkové sankce ze strany pronajimatele považuje nesplnění závazků vyplývajících z čl. VIII odst. 1 této smlouvy.
3. Za podstatné porušení smlouvy se pro uplatnění majetkové sankce ze strany nájemce považuje nesplnění závazků vyplývajících z čl. V odst. 1 a,b, z čl. VII odst. 3, čl. IX odst. 3 této smlouvy.

Čl. XIII.

Skončení nájmu

1. Nájem je možno ukončit kdykoli písemnou dohodou Smluvních stran. Nájem skončí také uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájem je možno ukončit před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, výpovědí.
 - a) Pronajimatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v případě, že Nájemce neobdrží nejpozději do 30.6.2005 rozhodnutí o povolení stavby obchodního centra s právní mocí. Pronajimatel však nemůže tuto smlouvu vypovědět v případě, že by stavební povolení nebylo vydáno z důvodů, které nestojí na straně nájemce, tj. v případě, že pravomocné stavební povolení pro stavbu Obchodního centra nebude vydáno ve sjednaném termínu nikoli zaviněním nájemce, tedy např. z důvodů nepředpokládaných skutečností, které ovlivní vydání stavebního povolení (např. odvolání účastníků řízení případně žaloba u správního soud apod.).

- b) Nájemce je tuto smlouvu oprávněn vypovědět v případě, že mu Pronajimatel ani po opakované výzvě nevydá kladné stanovisko v územním nebo stavebním řízení v souvislosti se stavbou Obchodního centra či se nevyjádří k nájemcem předložené projektové dokumentaci pro stavbu Obchodního centra.
- c) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že s ním pronajimatel neuzavře nájemní smlouvu na pozemky oddělené z pozemků 1114/3 a 16/3 vše v k.ú. Votice na základě geometrického plánu v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí uzavřenou mezi pronajimatelem a nájemcem dne 17.12. 2003.
- d) Pronajimatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, jestliže nájemce podstatným způsobem porušuje smlouvu a přes písemné upozornění pronajimatele nezjedná nápravu. Pronajimatel je povinen stanovit v písemné výzvě přiměřenou dobu ke sjednání nápravy. Za podstatné porušení smlouvy ze strany nájemce se považují případy, kdy
- nájemce je více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo ostatních úhrad spojených s užíváním Předmětu nájmu,
 - nájemce nezahájí stavbu Obchodního centra nejpozději do 90 dnů od právní moci rozhodnutí příslušného správního úřadu o povolení stavby
 - nájemce provádí stavbu Obchodního centra v rozporu se stavebním povolením,
 - nájemce bez závažného důvodu (např. nepříznivé klimatické podmínky, vyšší moc) nepokračuje déle jak 90 dnů ve stavbě Obchodního centra.
 - nájemce je více jak dva měsíce v prodlení se splněním závazku vyplývajícího z čl. IV., odst. 3
3. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.
4. Pronajimatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud Rada města Votice nechválí architektonickou studii zástavby, kterou má zajistit Nájemce podle čl. IV., odst. 3 této smlouvy.

ČL. XIV.

Oznamování a doručování

1. Veškerá oznámení nebo sdělení prováděná kteroukoli Smluvní stranou v souvislosti s Nájemní smlouvou musí mít písemnou formu a musí být řádně doručena druhé Smluvní straně.
2. Za řádně doručené se považují písemnosti jsou-li :
 - a) předány odesílatelem do podatelny příjemce. Podatelnou příjemce je kancelář Městského úřadu Votice označená jako podatelny. Podatelnou nájemce je kancelář na adrese sídla nebo pobočky nájemce označená jako sekretariát nájemce.
 - b) odeslány v elektronické podobě, faxem nebo telegraficky, pokud je toto sdělení nejpozději ve lhůtě tří dnů potvrzeno písemně podáním doručeným do podatelny příjemce nebo doporučeným dopisem doručeným v téže lhůtě na adresu příjemce.

- c) doručení doporučeným dopisem. Doporučený dopis se považuje za doručení třetím dnem od uložení u držitele poštovní licence v sídle příjemce zásilky. Za sídlo účastníka této smlouvy se považuje sídlo uvedené v této smlouvě nebo pobočka nájemce sdělená písemně pronajimateli. V případě změny je třeba tuto sdělit druhému účastníkovi.
3. Písemnosti lze doručit také přímo zaměstnancem odesílatele zaměstnanci příjemce, pokud z obsahu písemnosti vyplývá, že zaměstnanec příjemce je svým zaměstnavatelem pověřen obsah písemnosti vyřizovat. Taková písemnost se považuje za řádně doručenu, pokud zaměstnanec příjemce na kopii převzetí listiny svým podpisem potvrdí, že listinu převzal a uvede hodinu, den, měsíc a rok převzetí.

Čl. XV.

Ustanovení závěrečná

1. Právní vztahy Smluvních stran, které nejsou v této Nájemní smlouvě upraveny, se řídí podle zákona č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník.
2. Nájemce je oprávněn veškerá práva a povinnosti z této smlouvy kdykoli převést na třetí osobu, právního nástupce tohoto projektu, která je minimálně stejně obchodně bonitním partnerem jako Nájemce, a to se souhlasem Pronajimatele formou trojstranné dohody. Pronajimatel se zavazuje takový souhlas bez zbytečného odkladu udělit Nájemci na jeho žádost. Pronajimatel není oprávněn žádost o souhlas Nájemci odmítnout, ledaže osobou, která má vstoupit do práv a povinností Nájemce, je osoba, která není stejně obchodně bonitní jako Nájemce.
3. Nedílnou součástí Nájemní smlouvy tvoří tyto přílohy:

výpis z katastru nemovitostí obsahující identifikaci Předmětu nájmu

rozhodnutí Rady Města Votice

4. Každá změna nebo doplnění Nájemní smlouvy musí být provedeno písemně.

Smluvní strany na důkaz souhlasu s obsahem Nájemní smlouvy níže připojují podpisy svých oprávněných statutárních zástupců.

Ve Voticích dne 17.12.2003

VE VOTICÍCH dne 12.1. 2004

Jiří Slavík
starosta Města Votice
Pronajimatel

Petr Toušek, jednatel
Indes Invest, s.r.o.
Nájemce

