

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 56/2 – 02/14-PZI

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

## PRONAJÍMATELEM :

**MĚSTO VSETÍN**, se sídlem Svárov 1080, 755 01 Vsetín, v této smlouvě  
zastoupené starostou města Jiřím Čunkem, IČ: 00 304 450

## A

## NÁJEMCEM :

**FANYCO s.r.o.**, se sídlem Na Vyhlídce 1003, 755 01 Vsetín, IČ: 278 15 005,  
v této smlouvě zastoupené jednatelem společnosti

## V tomto znění :

### I.

I.1 Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zák. č. 172/91 Sb. a kupní smlouvy V 11 598 výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu ve Vsetíně na LV č. 10001 pro obec Vsetín, kat. území Vsetín, mimo jiné i níže specifikovaného pozemku katastru nemovitostí :

p.č. 11573/1, ostatní plocha o výměře 35 843 m<sup>2</sup>, v k.ú. Vsetín.

Tento pozemek je graficky vyznačen ve snímku z katastrální mapy, který tvoří grafickou přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součást.

I.2 Nájemce proti tomu prohlašuje a za níže uvedeným účelem uzavírá s pronajímatelem tuto nájemní smlouvu, že jeho prioritním záměrem v době uzavření této smlouvy, je výstavba výrobní haly v jižní části Průmyslové zóny – Vsetín Bobrky I. Dopravně je areál FANYCO napojen na stávající obslužnou a příjezdovou komunikaci. Areál je tvořen zpevněnými dopravními a manipulačními plochami, parkovištěm pro osobní vozidla zaměstnanců a návštěvníků tvořící zázemí výrobní haly a to na pozemku uvedeného v čl. I.1 této smlouvy, konkrétně v místech vyznačených v grafické příloze č. 2 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást, přičemž celková výměra plochy pozemků pro realizaci záměru nájemce činí cca 3 030 m<sup>2</sup> ( předmět nájmu – dále také jako „stavební parcela“).

K tomuto účelu nájemce předložil zpracovanou architektonickou objemovou studii objektu „PZ Bobrky I., výrobní hala FANYCO, s.r.o.“ Tato studie byla zpracována firmou DIMENSE BRNO, Ing. Arch. Petr Hovořák, v listopadu 2011. Technicko-urbanistické podmínky, vyplývající z předložené studie, jsou pro nájemce závazné pro další stupně projektové dokumentace, tj. jak pro projektovou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, tak i projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení.

I.3 Nájemce výslovně prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy disponuje, případně má jinak zajištěny finanční prostředky potřebné pro realizaci tohoto svého investičního záměru, specifikovaného v čl. I.2 této smlouvy, a to v celém jeho rozsahu.

I.4 Nájemce se zavazuje svůj investiční záměr specifikovaný v čl. I.2 této smlouvy realizovat v souladu s předloženou objemovou architektonickou studií, se stavebním povolením a příslušnou projektovou dokumentací. Nájemce se v tomto smyslu zavazuje dodržet následující harmonogram realizace tohoto investičního záměru:

- a) zajistit předmětné stavební povolení u Odboru územního plánování, stavebního řádu a dopravy MěÚ Vsetín, včetně doložky o nabytí jeho právní moci, nejpozději do 10-ti měsíců od uzavření této smlouvy. Pro účely této smlouvy se zajištěním stavebního povolení rozumí vydání stavebního povolení, kterým budou povolena stavba všech budov (objektů) blíže popsanych v čl. I.2 této smlouvy, a to plně v souladu s předloženou objemovou architektonickou studií uvedenou v čl. I.2 této smlouvy,
- b) zahájit výstavbu záměru specifikovaného v čl. I.2 nejpozději do 10 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení,
- c) zrealizovat svůj závazek specifikovaný v čl. I.2 této smlouvy do 24 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení pro výstavbu předmětného záměru, kdy pro účely této smlouvy bude tento závazek považován za splněný dnem, ve kterém nabude právní moci rozhodnutí Odboru územního plánování, stavebního řádu a dopravy při MěÚ Vsetín, kterým bude povoleno užívání všech staveb popsanych v čl. I.2 této smlouvy,
- d) předložit pronajímateli shora uvedené územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí, a to vždy ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy nabudou právní moci.

V případě, že nájemci bude zřejmé, že nebude moci dodržet termíny stanovené pod písmeny a)-d) odst. I.4 z důvodů nemajících původ v činnosti nájemce (zejména podání opravných prostředků do rozhodnutí Odboru územního plánování, stavebního řádu a dopravy MěÚ Vsetín ze strany zájmových skupin s cílem prodloužení doby řízení za účelem vymození případných plnění či jiného prospěchu), je nájemce oprávněn podat žádost o prodloužení termínů v důsledku vzniku takových okolností a pronajímatel je povinen mu vyhovět.

I.5 Smluvní strany se zároveň dohodly, že spolu následně uzavřou smlouvu o budoucí kupní smlouvě, předmětem které bude ujednání o budoucím prodeji předmětné stavební parcely z vlastnictví pronajímatele do vlastnictví nájemce, a to za podmínek daných usnesením orgánů obce. Samotná kupní smlouva bude uzavřena pouze v případě splnění všech podmínek plynoucích nájemci z ujednání této nájemní smlouvy, zejména realizace a řádná kolaudace jeho záměru.



I.6 Smluvní strany se dále dohodly, že spolu nejpozději do 2 měsíců od vydání stavebního povolení uvedeného v článku I. odst. 4 písm. a) této smlouvy uzavřou smlouvu o zřízení práva stavby spočívající v právu zřídit a provozovat na stavební parcele předmětnou stavbu výrobní haly. Právo stavby bude zřízeno bezúplatně a to na dobu určitou v délce 24 měsíců od právní moci předmětného stavebního povolení, když uzavření této smlouvy podléhá předchozímu schválení příslušného orgánu města Vsetína. Pokud nebude smlouva o zřízení práva stavby uzavřena ani do 3 měsíců od právní moci předmětného stavebního povolení, je oprávněna kterákoliv ze smluvních stran od této smlouvy odstoupit.

## II.

II.1 Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu stavební parcelu vytvořenou způsobem specifikovaným v čl. I.2 této smlouvy z části pozemků specifikovaných v čl. I.1 této smlouvy za účelem realizace jeho investičního záměru blíže specifikovaného v čl. I.2 a I.4 této smlouvy. Smluvní strany se ve vztahu k takto vymezenému rozsahu ploch přenechaných pronajímatelem nájemci do užívání, dohodly, že celková výměra předmětné stavební parcely činí cca 3 030 m<sup>2</sup>.

II.2 Nájemce není oprávněn činit jiné dispozice s tímto majetkem, zejména jej přenechat do užívání třetí osobě (to však neplatí pro subjekty realizující výstavbu víceúčelové haly s příslušenstvím) a smí jej užívat jen způsobem touto smlouvou vymezeným.

II.3 Nájemné za užívání stavební parcely nájemce je stanoveno dohodou smluvních stran a činí při sazbě 5,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, ročně celkem 15 150,- Kč (slovy: patnácttisícstopadesát korunčeských).

II.4 Takto sjednané roční nájemné je splatné ve čtyřech pravidelných splátkách, kdy jedna tato splátka činí 3787,50 , - Kč (slovy: třítisícsešadesátosmdesátšestpadesát haléřů) Nájemce se zavazuje nájemné hradit ve čtyřech pravidelných splátkách, kdy první tři splátky činí 3 787,- Kč a čtvrtá splátka činí 3 889,- Kč. Nájemce se zavazuje nájemné hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem v měsíci březnu, červnu, září a prosinci na účet pronajímatele u ČSOB Vsetín a.s., (variabilní symbol – číslo faktury) ve splatnosti 14 dní od data vystavení.

II.5 Smluvní strany se zároveň dohodly, že nájemné uvedené v článku II.3 je pronajímatel oprávněn počínaje rokem 2016 každoročně navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen), vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to s účinností vždy od 1.1. aktuálního kalendářního roku. Oznámení o zvýšení nájemného je pronajímatel povinen doručit nájemci vždy nejpozději do 30.4. aktuálního kalendářního roku s tím, že případný rozdíl mezi do té doby zaplaceným nájemným či jeho splátkou 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-ti dnů ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného nájemci.

II.6 Nájemce je povinen do doby zahájení zemních prací stavební parcelu v souladu s § 3 odst. 1) zákona 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči, udržovat a to včetně zeleně na ní se vyskytující. Touto údržbou se rozumí sečení těchto ploch, omezování výskytu a šíření

škodlivých organismů včetně plevelů tak, aby nevznikla škoda jiným osobám, nebo nedošlo k poškození životního prostředí nebo zdraví lidí či zvířat.

### III.

III.1 Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do doby odprodeje předmětné stavební parcely z vlastnictví pronajímatele do vlastnictví nájemce, a to za podmínek specifikovaných v čl. I.4 této smlouvy. Nájemní vztah lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran k určitému datu.

III.2 Smluvní strany se dohodly, že smlouva může být ukončena:

- a) uplynutím lhůty uvedené v čl. III.1
- b) dohodou smluvních stran
- c) písemnou výpovědí. Výpověď této smlouvy je možno podat toliko v případě, že druhá smluvní strana porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou a ani na základě písemné výzvy tento stav neodstraní. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi
- d) odstoupením od smlouvy ze zákonem stanovených důvodů a z důvodů dohodnutých v čl. III.5

III.3 Nájemce při zpracování projektové dokumentace bude vycházet z tras inženýrských sítí, které částečně zasahují do stavebních pozemků. Vymezení inženýrských sítí je přílohou č. 3 a nedílnou součástí této smlouvy.

III.4 Smluvní strany se rovněž dohodly, že pokud nájemce podstatně poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Za podstatné porušení povinností nájemce se pro účely této smlouvy rozumí zejména:

1. Nájemce přenechá předmětný pozemek do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, vyjma užívání pozemku ze strany zhotovitele díla či jeho subdodavatelů.
2. Nájemce nedoloží stavební povolení, včetně doložky o jeho nabytí právní moci, na realizaci jeho záměru specifikovaného v čl. I.2 této smlouvy, ani ve lhůtě do 10-ti měsíců ode dne uzavření této smlouvy.
3. Nájemce bude déle než 30 dnů v prodlení s některou ze splátek touto smlouvou sjednaného nájemného za předpokladu, že byl na prodlení písemně upozorněn a bez zbytečného odkladu nesjedná nápravu.
4. Nájemce nebude na předmětné stavební parcele realizovat svůj záměr dle podmínek specifikovaných v čl. I.2 a této smlouvy.
5. Nájemce při zpracování příslušné projektové dokumentace nebude respektovat vymezení tras inženýrských sítí, jak je uvedeno v čl. III.4 této smlouvy.
6. Nájemce nebude ani přes výzvu pronajímatele plnit podmínky stanovené předmětným stavebním povolením.



7. Nájemce nedokončí realizaci svého investičního záměru specifikovaného v čl. I.2 této smlouvy ani do 24 měsíců od dne právní moci stavebního povolení pro výstavbu předmětného záměru, kdy pro účely této smlouvy bude tento závazek považován za splněný dnem, ve kterém nabude právní moci rozhodnutí Městského úřadu ve Vsetíně, Odboru územního plánování, stavebního řádu a dopravy při MěÚ Vsetín, kterým bude povoleno užívání či zkušební provoz všech budov blíže popsanych v čl. I.2.
8. Nájemce jakožto budoucí kupující neuzavře s pronajímatelem jakožto budoucím prodávajícím kupní smlouvu na převod předmětného pozemku, dle smlouvy o smlouvě budoucí kupní, uvedené v čl. 1.5. této smlouvy, ani do 60 dnů od doručení písemné výzvy od pronajímatele k uzavření kupní smlouvy.

III.6 Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručeno nájemci. Smluvní strany se dále dohodly, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší až okamžikem doručení druhé smluvní straně. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na právo vymáhání smluvní pokuty ve smyslu ujednání následujícího čl. III.9 této smlouvy.

III.7 Pokud dojde k ukončení nájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu dle čl. III.2, a na předmětu nájmu nebude nájemcem realizována stavba či její část, zavazuje se nájemce převést veškerá práva a povinnosti plynoucí z územního rozhodnutí, případně i ze stavebního povolení jeho investičního záměru specifikovaného v čl. I.2 a I.4 této smlouvy, na pronajímatele, a to bezúplatnou formou, a to nejpozději do 30 dnů od ukončení této nájemní smlouvy.

Pokud dojde k ukončení nájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu dle čl. III.2, 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. 9 níže.

III.8 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. 9 Nájemce je povinen předat stavební parcelu pronajímateli nejpozději ve lhůtě do 3 měsíců od skončení smluvního vztahu. Stavební parcela bude nájemcem pronajímateli předána 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 stavební parcele, a to na své vlastní náklady nejpozději do 3 měsíců od skončení smluvního vztahu. V případě, že nájemce vyklidí a nepředá zpět stavební parcelu pronajímateli tak, jak je shora popsáno, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.

#### IV.

IV.1 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.

IV.2 Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

IV.3 Pokud je k některému úkonu dle této nájemní smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenou 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 doručenou 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.

IV.4 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.

IV.5 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.

IV.6 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.

## V.

V.1 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.

V.2 Tato smlouva je vyhotovena celkem ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.

V.3 Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů, uzavřené nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv v tísní, což stvrzují svými podpisy.

V.4 Uzavření této smlouvy schválila Rada města Vsetín na svém zasedání dne 22. 1. 2015 pod bodem 67/2/RM/2015-2. Tato smlouva o pronájmu pozemků byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000Sb., o obcích v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření

(§41 citovaného zákona). Záměr pronajmout stavební parcelu byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Vsetín v době od 6. 5. do 22. 5. 2008.

## VI.

VI.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběmi smluvními stranami.

VI.2 Smluvní strany se zároveň dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající platí dnem podání žádosti nájemce o vydání stavebního povolení jeho záměru ve smyslu ujednání I.4 této smlouvy. S odkazem na toto ujednání smluvních stran se zároveň nájemce zavazuje, že pronajímatele neprodleně písemnou formou vyrozumí, že požádal ve výše uvedeném smyslu o vydání stavebního povolení, čímž nabývá tato nájemní smlouva účinnosti.

03-02-2015  
Ve Vsetíně dne .....

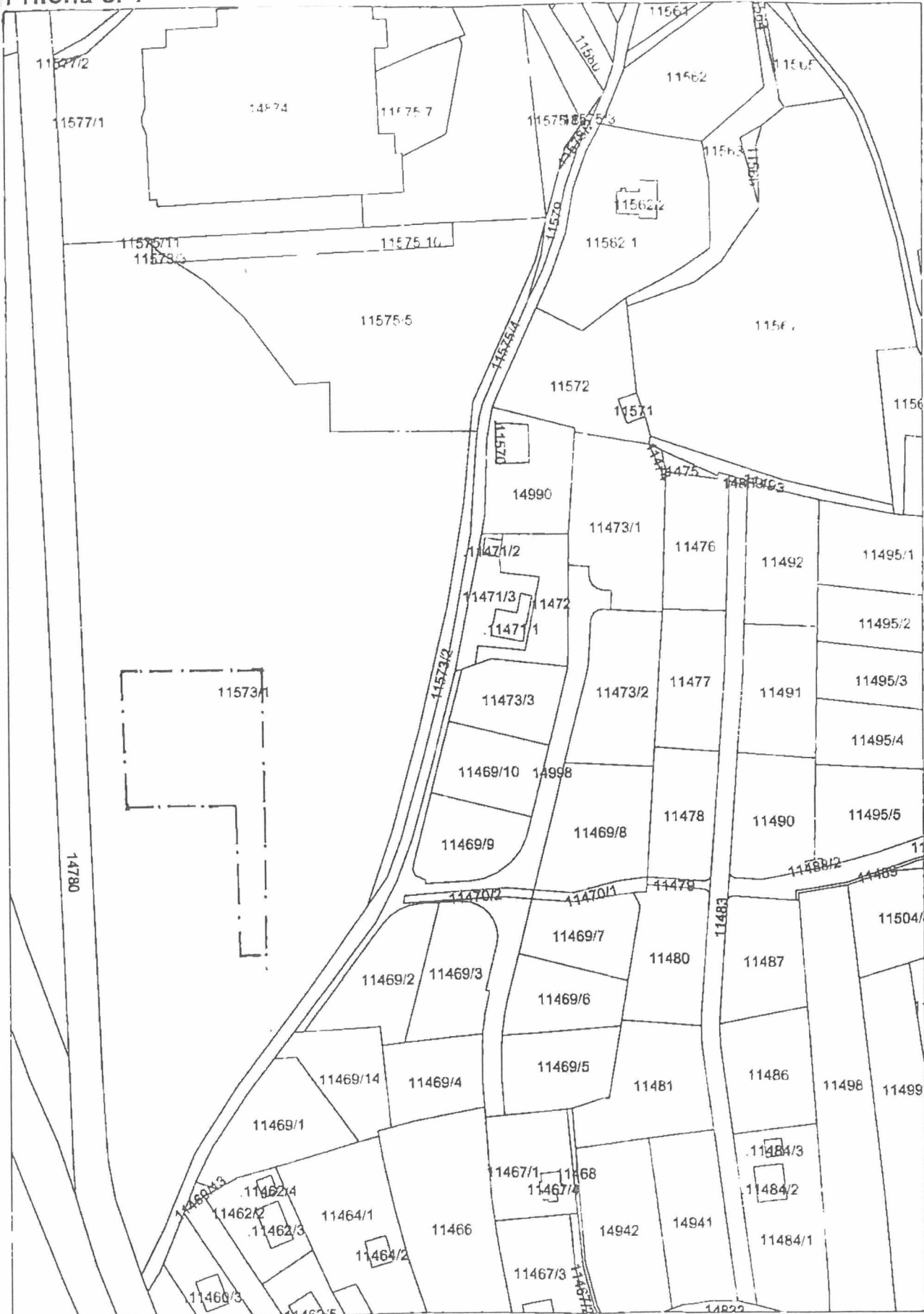
29.1.2015  
Ve Vsetíně dne.....

.....  
za město VSETÍN

.....



Příloha č. 1



Mapa v měřítku 1:2000

FL