

**Smlouva o nájmu pozemku
a postoupení práv a povinností ze stavebního povolení
č. A 07-10032/2010**

1. Smluvní strany

1.1. Pronajímatel:

Město Česká Lípa,
zastoupené starostkou města Mgr. Hanou Moudrou
IČ: 00260428
DIČ: CZ00260428
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Česká Lípa
č. účtu: 19-1229421/0100, VS 7192/1/271
sídlo: Městský úřad, nám. T. G. Masaryka čp. 1, Česká Lípa, PSČ 470 36
(dále jen „Město“)

1.2. Nájemce:

Horova Immo s.r.o.,
zastoupena jednatelem Zuzanou Hofmanovou a Jaroslavem Třešňákem
IČ: 25138 324
DIČ: CZ25138324
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Ústí nad Labem pod spisovou zn. oddíl C, vložka 20933
bankovní spojení: ČSOB, a.s.
č. účtu: 195016546/0300
sídlo: Krupská 33/20, Teplice, PSČ 415 01
(dále jen „Nájemce“)

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem této smlouvy je pronájem části pozemku ve vlastnictví Města spojený s převodem práv a povinností stavebníka z níže specifikovaného stavebního povolení na stavbu na pronajímaném pozemku.
- 2.2. Město je vlastníkem pozemku p. č. 5813/1 v k. ú. Česká Lípa, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 1.
- 2.3. Město má k pozemku p.č. 5813/1 v k.ú. Česká Lípa pravomocné stavební povolení vydané Městským úřadem Česká Lípa, odborem dopravy pod č.j. OD 16122/2002-332/4 ze dne 11.2.2003 ve znění rozhodnutí č.j. MUCL 64368/07 ze dne 3.9.2007 – změna stavby před dokončením na stavbu „Komunikace vč. veřejného osvětlení pro bytové domy Česká Lípa – lokalita Špičák“ podle projektové dokumentace zpracované Dopravně inženýrskou kanceláří Hradec Králové v červenci 2007 v níže uvedeném rozsahu (II. etapa stavby):
- a) SO 101 Komunikace – ve staničení 0,000-0,202 km
 - b) SO 201 Gabionová opěrná zeď
 - c) SO 301 Kanalizace (dešťová) – napojení UV 01 a UV 02 na šachtu DŠ 06
 - d) SO 302 Kolektor
 - e) SO 303 Přeložka splaškové kanalizace

- f) SO 441 Veřejné osvětlení – provedení trasy od stožáru B0943 po napojení na stávající okruh VO u OD Interspar
- g) SO 801 Vegetační úpravy – ve staničení 0,000-0,202 km
(dále jen „stavební povolení“)
- 2.4. Město pronajímá Nájemci část pozemku uvedeného v odst. 2.2. této smlouvy, o celkové výměře 6300 m² (dále jen „pozemek“), dle plánu, který tvoří přílohu této smlouvy a Nájemce tuto část pozemku do nájmu přijímá.
- 2.5. Pozemek se dává Nájemci do užívání za účelem výstavby účelové komunikace k nově budovanému obchodnímu centru a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 2.6. Na základě této smlouvy postupuje Město Nájemci všechna práva a povinnosti ze stavebního povolení, která se týkají II. etapy stavby specifikované v bodě 2.3 této smlouvy a Nájemce tato práva a povinnosti přijímá.

3. Doba nájmu

- 3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne podpisu smluvními stranami.

4. Cena nájmu

- 4.1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením rady města ve výši 1,- Kč/m²/rok, tj. ročně Kč 6.300,- bez DPH.
Nájemce bude hradit nájemné jednou ročně ve výši Kč 6.300,- převodem na účet Města uvedený v záhlaví této smlouvy, vždy do 15. března příslušného kalendářního roku.
Poměrná část nájemného za období od účinnosti smlouvy do 31. 12. 2010 bude zaplacena do 30. 11. 2010.
- 4.2. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit Městu úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.
- 4.3. Nájemné se každoročně zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovenou Českým statistickým úřadem. Zvýšené nájemné bude Nájemce platit na základě písemné výzvy Města. Pokud Město nevyzve Nájemce k platbě nájemného navýšeného o inflaci, bude Nájemce platit nájemné ve stávající výši.
- 4.4. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě změny podmínek v úhradě DPH u Města, tj. odvod DPH z vybraného nájemného, se roční nájemné uvedené v odst. 4.1. zvýší o příslušné DPH.

5. Podmínky převodu práv a povinností ze stavebního povolení

- 5.1. Nájemce zajistí kolaudaci všech stavebních objektů II. etapy stavby vč. písemného souhlasu SČVK a.s. s touto kolaudací.
- 5.2. Stavební objekty uvedené v odst. 2.3. a), b) a g) zůstanou po realizaci ve vlastnictví Nájemce.
- 5.3. Vlastnická práva ke stavebním objektům uvedeným v odst. 2.3. c) a f) převede nájemce po kolaudaci II. etapy stavby na Město za úplatou.

- 5.4. Vlastnická práva ke stavebním objektům uvedeným v odst. 2.3. d) a e) převede nájemce po kolaudaci II. etapy stavby na SVS a.s. Teplice bezúplatně.
- 5.5. Cena stavebních objektů uvedených v odst. 2.3. c) a f) pro případný odkup bude stanovena znaleckým posudkem objednaným Městem.

6. Ostatní ujednání

- 6.1. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s udržováním pozemku a dále udržovat pozemek a jeho nejbližší okolí v naprosté čistotě a pořádku. V případě opakovaného porušení tohoto ustanovení s tím, že na předchozí porušení byl Nájemce písemně upozorněn a nezjednal nápravu, je nájemce povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši Kč 50.000,- a nápravu zjednat. Toto ustanovení o smluvní pokutě nemá vliv na právo Města na náhradu škody. Město se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.
- 6.2. Nájemce se zavazuje, že v žádném případě nebude předmětný pozemek ani sousední pozemky ve vlastnictví města využívat ke skladování zeminy z výkopů stavby, zabezpečí pozemek proti vstupu cizích osob oplocením a tím zamezí přístup na staveniště po dobu výstavby.
- 6.3. Nájemce odpovídá v plné výši za škodu vzniklou porušením jeho povinností vyplývajících z této smlouvy.
- 6.4. Nájemce je povinen umožnit Městu anebo jím zmocněným osobám vstup na pozemek za účelem provedení kontroly plnění podmínek této smlouvy podle potřeby.
- 6.5. Nájemce se zavazuje užívat pozemek výhradně k účelu uvedenému v odst. 2.5.
- 6.6. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Města pozemek podnajmout jiné osobě ani převést práva a povinnosti ze stavebního povolení na jinou osobu.
- 6.7. Nájemce akceptuje skutečnost, že na pozemku se nacházejí vodohospodářské sítě v rozsahu orientačního zákresu, které provozují Severočeské vodovody a kanalizace s tím, že tyto sítě je nutno respektovat včetně jejich ochranných pásem stanovených zák. č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, např. zák. č. 76/2006 Sb. a ČSN 73 60 05. V ochranných pásmech nelze navrhovat jakékoliv stavby se základy (včetně oplocení) ani vysazovat vzrostlou zeleň. Dále je nutné umožnit tyto sítě provozovat, případně opravovat. Totéž platí pro vodohospodářské sítě, které nejsou provozovány SČVK.
- 6.8. Nájemce dále akceptuje skutečnost, že pozemek p. č. 5813/1 je zatížen věcným břemenem souvisejícím se stavbou zařízení distribuční elektrizační soustavy, zřizováním a provozováním zařízení distribuční soustavy v rozsahu GP č. 5381-174/2007 ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s.
- 6.9. Nájemce se zavazuje provést změnu stavebního povolení uvedeného v čl. 2.3 této smlouvy na II. etapu stavby komunikace tak, že II. etapa stavby bude povolena jako dočasná stavba veřejné komunikace k obchodnímu centru.
- 6.10. Dále se Nájemce zavazuje na své náklady zajistit měření hluku pro potřeby uvedení do provozu I. i II. etapy stavby komunikace.
- 6.11. Nájemce bere na vědomí, že Město zajistí povolení zkušebního provozu na I. etapě komunikace na dobu určitou, ale nemůže zaručit zkolaudování této části komunikace pro trvalý provoz. Dále Nájemce bere na vědomí, že Město nemá zajištěno financování realizace protihlukové stěny, jejíž vybudování je podmínkou uvedení I. etapy stavby komunikace do trvalého provozu.
- 6.12. Umístění staveb na pozemku a provedení stavebních úprav měnicích zásadním způsobem předmět smlouvy smí nájemce realizovat pouze na základě písemného souhlasu Města a při splnění všech povinností vyplývajících z právních předpisů (stavební zákon apod.).



- 6.13. Tuto smlouvu může Město i Nájemce ukončit dohodou stran nebo výpovědí s tím, že výpovědní lhůta činí jeden rok a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 6.14. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen ke dni skončení nájmu odevzdat Městu pozemek ve stavu, v jakém jej převzal. Město není povinno uhradit Nájemci jakékoli zhodnocení pozemku. Dočasné stavby realizované na pronajatém pozemku je Nájemce povinen odstranit před skončením nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 6.15. Pokud Nájemce poruší povinnost, kterou mu stanoví tato smlouva, nebo poruší právní předpis ve vztahu k této smlouvě a neodstraní závadný stav v přiměřené lhůtě stanovené v písemném upozornění ze strany Města, je Město oprávněno tuto smlouvu vypovědět s tím, že výpověď nabývá účinnosti doručením Nájemci. V případě takového ukončení nájemní smlouvy je Nájemce povinen splnit povinnost stanovenou v bodě 6.14 této smlouvy nejpozději do 1 měsíce ode dne ukončení nájemní smlouvy.
- 6.16. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění a dalšími právními předpisy.
- 6.17. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemně, formou číslovaných dodatků, a vstupují v platnost až po podepsání oběma smluvními stranami.
- 6.18. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
- 6.19. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech majících platnost originálu, z nichž každá ze zúčastněných stran obdrží dvě vyhotovení.
- 6.20. Záměr pronajmout pozemek dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.
- 6.21. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na jednání Rady města Česká Lípa dne 29. 9. 2010 pod č. usn. 1177/2010/K.

V České Lípě dne 07-10-2010




Město Česká Lípa
starostka Mgr. Hana Moudrá

V Teplicích dne 6.10.2010

Horova Immo s.r.o.
jednatelé Zuzana Hofmanová
a Jaroslav Třešňák

