



96/2012 - ČZ

**Smlouva o nájmu pozemku
a smlouva o budoucí darovací smlouvě
č. 2012000146 (114L-/1470/12)**

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely

Statutární město České Budějovice,
se sídlem České Budějovice 1, nám. Přemysla Otakara II. 1, 2
zastoupené primátorem Mgr. Jurajem Thomou
IČ 00244732,

dále také *pronajímatel a budoucí dárce*

a

Židovská obec v Praze,
se sídlem Maiselova 18, 110 01 Praha 1,
za kterou jedná předseda obce pan František Bányai
IČ 00445258

dále také *nájemce a budoucí nabyvatel*

I.

Statutární město České Budějovice je vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice na LV č. 1 pro obec České Budějovice a k.ú. České Budějovice 7, a to **pozemku parc. č. 9/1**, ostatní plocha ostatní komunikace, o výměře 1902 m². Výpis z listu vlastnictví ohledně této nemovitosti je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Předmět nájmu

Statutární město České Budějovice (jako pronajímatel) přenechává touto smlouvou do nájmu za podmínek níže uvedených nájemci do užívání pozemek parc. č. 9/1 v k.ú. České Budějovice 7, když předmět nájmu je vyznačen na situačním nákrese, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 2.

Nájemce tento pozemek za níže uvedených podmínek do nájmu přijímá.

Souhlas s pronájmem byl dán Radou města České Budějovice usnesením č. 1636/2011 a č. 213/2012. Záměr pronájmu byl zveřejněn v souladu se zákonem o obcích na úřední desce Magistrátu města České Budějovice od 31.10.2011 do 16.11.2011.

48c1

III.

Účel nájmu

1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu za účelem obstarání (zajištění) výstavby a následného provozu trvalé stavby parkovacího domu. Nově vybudovaný parkovací dům bude mít minimální počet parkovacích míst 200, z toho nejméně 150 parkovacích míst bude využíváno veřejností za obvyklou hodinovou sazbu a 20 parkovacích míst bude bezúplatně využíváno pronajímatelem.
2. Obstarání výstavby parkovacího domu a souvisejících staveb a zařízení zabezpečí nájemce jako investor, a to bez nároku na náhradu jím vynaložených nákladů. Tyto budou jeho vlastnictvím, pokud budou mít ve smyslu právních předpisů povahu samostatné věci či její součásti nebo příslušenství.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn provádět na předmětu nájmu v souladu s obecně platnými předpisy, s územně plánovací dokumentací dotýkající se předmětu nájmu, rozhodnutím příslušných správních či jiných orgánů a s podmínkami této smlouvy, a to jak nad zemí, tak i pod povrchem země, stavební práce, stavby a zařízení, terénní a jiné povrchové úpravy, příp. další změny zasahující do jeho stavebně technického stavu. Za tímto účelem je nájemce oprávněn vystupovat v příslušných vztazích před správními úřady jako stavebník (viz příslušná ustanovení stavebního zákona, příp. dalších obecně platných právních předpisů).
2. Pronajímatel dává nájemci souhlas s tím, aby nájemce na předmětu nájmu připravil a provedl veškeré činnosti potřebné pro naplnění účelu nájmu specifikovaného v článku III., aby prováděl či zajistil provedení stavebních prací, staveb a zařízení, terénních a jiných povrchových úprav a dalších změn zasahujících do stavebně technického stavu předmětu nájmu.
3. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu za podmínky zachování všech jeho povinností jako nájemce. Tzn., že za řádné užívání předmětu nájmu podnajímcem a za zachování všech povinností vyplývajících z této smlouvy odpovídá vůči pronajímateli po celou dobu podnájmu nájemce.
4. Nájemce je povinen dodržovat po celou dobu platnosti nájemní smlouvy sjednaný účel nájmu, tj. výstavba a provoz parkovacího domu v souladu s podmínkami této nájemní smlouvy.
5. Nájemce nesmí jím zbudovanou stavbu a zařízení včetně jejich součástí a příslušenství, které budou v jeho vlastnictví, vybudované na předmětu nájmu, jejich část nebo podíl na nich prodat, darovat, vložit do obchodní společnosti nebo jinak zcizit, aniž by zajistil převzetí všech práv a povinností, které plynou pro nájemce jako vlastníka těchto staveb z této smlouvy vůči pronajímateli.
6. Nájemce se zavazuje realizovat shora uvedenou stavbu parkovacího domu tak, aby nejpozději do tří let od podpisu této smlouvy bylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, kterým bude povoleno užívání parkovacího domu. Splnění tohoto závazku je ze strany nájemce zajištěno formou poskytnutí bankovní záruky podle § 313 a násl. Obchodního zákoníku ve výši 10.000.000,- Kč, slovy deseti milionů korun českých. Záruční listina banky bude pronajímateli předložena nejpozději do 10 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení na stavbu parkovacího domu. Nesplnění této podmínky se považuje za vážné porušení této smlouvy se všemi dohodnutými důsledky (viz čl. VI. odst.1).

7. Nájemce nese veškeré náklady spojené s výstavbou parkovacího domu. Zavazuje se, že během doby nájmu neučiní nic, co by poškodilo životní prostředí či zamořilo půdu.

8. Nájemce nese sám nebo prostřednictvím svého smluvního partnera dále veškeré náklady spojené se správou předmětu nájmu a náklady na zachování předmětu nájmu včetně jeho řádné údržby.

9. Do doby zahájení stavby (zahájením stavby se rozumí, že bude vydané pravomocné stavební povolení na stavbu dle této smlouvy a zároveň budou zahájeny stavební práce na předmětu nájmu) bude na předmětu nájmu v zájmu zachování stávající parkovací kapacity ve městě zachován současný parkovací režim provozovaný pronajímatelem, včetně práva výběru parkovného pro pronajímatele

V.

Doba a zánik nájmu

Nájemní poměr je sjednán na dobu určitou, a to na dobu od podpisu této smlouvy do uzavření darovací smlouvy jejíž podmínky jsou upraveny touto smlouvou, nejdéle však na dobu 6 let ode dne uzavření této nájemní smlouvy.

Nestanoví-li tato smlouva jinak, zaniká nájemní poměr :

- a) písemnou dohodou smluvních stran,
- b) uplynutím sjednané doby nájmu
- c) odstoupením jedné ze smluvních stran od nájemní smlouvy z důvodů uvedených v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., v platném znění nebo z důvodů uvedených v této smlouvě.

VI.

Odstoupení od smlouvy

1. Každá ze smluvních stran může od této nájemní smlouvy odstoupit z důvodu vážného porušení ujednání nájemní smlouvy druhou smluvní stranou. Odstoupení nabývá účinnosti okamžikem, kdy bylo doručeno druhé smluvní straně.

2. Za vážné porušení ujednání se považuje skutečnost, že nájemce nedodržel při užívání předmětu sjednaný účel nájmu či skutečnost, že do dvou let ode dne podpisu této smlouvy nezačíná na předmětu pronájmu stavbu parkovacího domu (zahájením stavby se rozumí, že bude vydané pravomocné stavební povolení na stavbu dle této smlouvy a zároveň budou zahájeny stavební práce na předmětu nájmu) nebo že nedokončí kolaudační řízení na tuto stavbu do tří let od podpisu této smlouvy. Uvedené lhůty se prodlužují o dobu průtahů či zdržení v územním a stavebním (kolaudačním) řízení, mimo důvodů a průtahů zaviněných nájemcem.

3. Nájemce má právo odstoupit od nájemní smlouvy, pokud se v řízení podle příslušného stavebního zákona ukáže, že zamýšlenou stavbu nelze v daném území povolit.

4. Při zániku nájmu sjednaného touto smlouvou z jakéhokoliv důvodu před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, je nájemce povinen na písemnou výzvu pronajímatele uzavřít bez zbytečného odkladu s pronajímatelem jako vlastníkem pozemků, které tvoří předmět této nájemní smlouvy, kupní smlouvu, na základě které převede veškeré existující stavby a zařízení pevně spojené s pronajatými (příp. přílehlými) pozemky, a to se všemi součástmi, příslušenstvím a venkovními úpravami, bez jakýchkoliv omezení, do jeho vlastnictví. Výzva pronajímatele bude učiněna nejpozději do 2 měsíců od zániku nájmu a kupní cena bude stanovena u nedokončené či dokončené stavby vždy na základě znaleckého ohodnocení stavby (znalecký posudek). Znalecký posudek bude vypracován soudním znalcem, stanoveným na základě dohody obou smluvních stran.

VII. Nájemné

1. Nájemné za pronájem bylo stanoveno dohodou smluvních stran takto:
 - a) na dobu 2 let ode dne podpisu této smlouvy, se nájemné stanovuje ve výši 100,- Kč, slovy jedno sto korun českých ročně včetně DPH.
 - b) počínaje 3. rokem ode dne podpisu této nájemní smlouvy se nájemné navyšuje na částku ve výši 150 000,- Kč ročně, slovy jedno stopadesát tisíc korun českých.
2. Pro případ prodlení nájemce s placením nájemného sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného na dobu delší než 3 měsíce, má se za to, že vážným způsobem porušil ustanovení této nájemní smlouvy se všemi dohodnutými důsledky (čl. VI. odst. 1).
4. V zájmu zajištění reálné hodnoty nájemného se smluvní strany dohodly, že výše nájemného bude každoročně upravena s platností pro příslušný rok podle roční míry inflace 31. prosinci předchozího roku (indexu nárůstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem).
5. Sjednané nájemné bude placeno nájemcem předem v pravidelných pololetních splátkách vždy do 31.3. a 30.9. příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele, vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu 4209282/0800, VS 3152601470.

VIII. Ostatní ujednání

Pronajímatel zároveň uděluje nájemci plnou moc k zastupování v řízení před orgány státní správy, zejména při územním a stavebním řízení, k jednání s ostatními účastníky stavebního a územního řízení, k přijímání veškeré korespondence, převzetí rozhodnutí a vzdání se práva odvolání a ke všem dalším úkonům, spojeným s přípravou a následnou kolaudací stavby parkovacího domu.

IX.

1. Pronajímatel jako budoucí dárce se zavazuje po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, kterým bude povoleno užívání parkovacího domu a do 30ti dnů od splnění podmínky uvedené v odstavci 2) tohoto článku převést bezúplatně nájemci jako budoucímu nabyvateli pozemek označený ve čl. I. této smlouvy, a to pozemek parc. č. 9/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 1902 m², k. ú. České Budějovice 7 a nájemce jako budoucí nabyvatel se zavazuje pozemek převzít. Budoucí darování schválilo Zastupitelstvo města České Budějovice dne 10.11.2011 pod č.usn. 292/2011. Záměr budoucího darování byl zveřejněn v souladu se zákonem o obcích na úřední desce Magistrátu města České Budějovice od 19.10. do 4.11.2011.

2. Podmínkou uzavření darovací smlouvy na výše uvedený pozemek je uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene zatěžujícího vybudovaný parkovací dům na předmětu budoucího daru, jejímž obsahem bude

- a) bezplatné parkování pro statutární město České Budějovice v rozsahu 20ti parkovacích míst

b) ponechání minimálně 150 parkovacích míst pro veřejnost za obvyklou hodinovou sazbu.

Toto věcné břemeno bude zřízeno bezúplatně a na dobu neurčitou.

3. Obě smluvní strany se zároveň dohodly, že v darovací smlouvě bude upraveno právo zpětného daru na darovanou nemovitost (pozemek parc. č. 9/1 k.ú. České Budějovice 7), bude-li chtít obdarovaný tuto nemovitost prodat nebo jiným způsobem zcizit.

4. Za účelem zajištění povinností nájemce uvedených v článku IV. odst. 5 a v článku IX. odst. 2 a 3 složil nájemce na účet pronajímatele finanční jistotu ve výši 1 000.000,- (jedenmilion korun českých). V případě, že nájemce nesplní některou z těchto povinností, propadá tato jistota ve výši 1.000.000,-Kč ve prospěch pronajímatele, statutárního města České Budějovice.

X.

1. Změnu této smlouvy je možné provést pouze se souhlasem obou stran písemným dodatkem.

2. Práva a povinnosti účastníků vyplývající z této smlouvy se řídí ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dva stejnopisy.

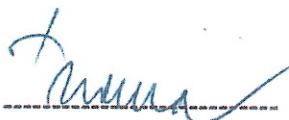
4. Účastníci prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům bez omezení, že tuto smlouvu uzavřeli podle své pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují vlastnoruční podpisy. Dále po dohodě souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na oficiálních webových stránkách statutárního města České Budějovice (www.c-budejovice.cz), s výjimkou osobních a citlivých údajů fyzických osob, uvedených v této smlouvě.

V Českých Budějovicích

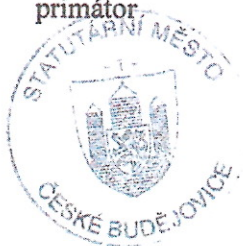
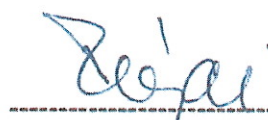
pronajímatel:

19. 04 2012

nájemce:



Mgr. Juraj Thoma
primátor



p. František Bányai
předseda obce

Židovská obec v Praze
Maiselova 18
110 01 Praha 1

-2-

D o d a t e k č. 1
ke smlouvě o nájmu pozemku a smlouvě o budoucí darovací smlouvě
č. 2012000146 (114L-/1470/12)
na pronájem pozemku parc. č. 9/1 v k.ú. České Budějovice 7

který dnešního dne uzavřely

statutární město České Budějovice,
náměstí Přemysla Otakara II. č. 1,2 České Budějovice,
IČ 00244732

zastoupené primátorem Mgr. Jurajem Thomou
jako pronajímatel a budoucí dárce

a
Židovská obec v Praze,
se sídlem Maiselova 18, 110 01 Praha 1,
za kterou jedná předseda obce PhDr. Jan Munk, CSc.
IČ 004 45 258

jako nájemce a budoucí nabyvatel

Výše uvedené smluvní strany se dohodly na změně citované smlouvy takto:

I.

V článku IV. se mění odstavce 6.

6. Nájemce se zavazuje realizovat shora uvedenou stavbu parkovacího domu tak, aby nejpozději do tří let od podpisu této smlouvy byl vydán kolaudační souhlas, kterým bude povoleno užívání parkovacího domu nebo byl zahájen zkušební provoz parkovacího domu v souladu se stavebním povolením na tuto stavbu. Splnění tohoto závazku je ze strany nájemce zajištěno formou poskytnutí bankovní záruky podle § 2029 občanského zákoníku ve výši 10.000.000 Kč, slovy desetimilionů korun českých. Záruční listina banky bude pronajímateli předložena nejpozději do 10.2.2014. Nesplnění této podmínky se považuje za vážné porušení této smlouvy se všemi dohodnutými důsledky (viz čl. VI. odst.1).

II.

Ostatní ujednání smlouvy zůstávají nedotčena.

Tento dodatek schválila Rada města České Budějovice dne 15.1.2014 usnesením číslo 44/2014.

Smluvní strany po dohodě souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na oficiálních webových stránkách statutárního města České Budějovice (www.c-budejovice.cz), s výjimkou osobních a citlivých údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.

v Českých Budějovicích dne

v Praze dne 10. 1. 2014

pronajímatel:

28. 01. 2014

nájemce:



Mgr. Juraj Thoma
primátor

PhDr. Jan Munk, CSc.
Židovská obec v Praze
Maiselova 18
110 01 Praha 1