

Žadatel: [redacted] za společnost ZAALLEX s.r.o

Sídlo: [redacted]

Věc: dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu a budoucí kupní smlouvě

Předmět a důvod :

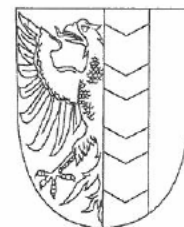
S [redacted] byla uzavřena dne 29.5.2009 smlouva o nájmu a budoucí kupní smlouvě na pozemky za účelem výstavby dvou bytových domů, kdy byl 26.3.2015 vystaven kolaudační souhlas k dokončené 1. etapě bytového domu (pozemek pod domem byl již prodán do vlastnictví žadatele) a výstavba 2. etapy je zahájena v současné době.

Žadatel požaduje změnu termínu odprodeje pozemku, kdy v čl. VIII odst. 1 je dohodnut odprodej pozemku pod 2. etapou bytového domu **po vystavení kolaudačního souhlasu na 2. etapu**. Vzhledem k platnosti nového občanského zákoníku vznikla nemožnost zapsat do KN rozestavěnou stavbu na cizím pozemku (tudíž celá investice po dobu výstavby by nebyla majetkem investora, ale majetkem vlastníka pozemku – rozsah cca 20 mil. Kč), žádá aby prodej pozemku byl realizován **po vybudování hrubé stavby 1. NP**, na základě geometrického plánu (náklady spojené s vypracováním GP bude hradit žadatel).

Dále požaduje omezení nájmu o část pozemku, kde je vybudovaný veřejný chodník (viz příloha), který bude zkolaudován až s 2. etapou výstavby. Souhlasí s ponecháním pozemku ve správě a údržbě do doby zkolaudování a předání Technickým službám.

RMO dne 19.8. 2015 schválila záměr změny nájemce a budoucího kupujícího pozemku z fyzické osoby [redacted] na právnickou osobu ZAALLEX s.r.o., která je 100% vlastněna manžely [redacted]. Změnu [redacted] požadoval na základě změněných daňových zákonů od doby sjednání původní smlouvy.

RMO: 23.9.2015, schvaluje záměr sjednání změn, č.u: 731/22 RM15, 6)
zveřejněno: č. 680/15 (24.9. - 12.10.2015)



MMOPP00EO9N2

DODATEK č. 3

ke Smlouvě o nájmu a o budoucí kupní smlouvě ze dne 29. 5. 2009

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel a budoucí
prodávající: **Statutární město Opava**

Sídlo: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**

IČ: **00300535**

DIČ: **CZ00300535**

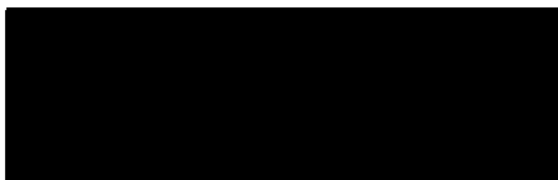
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, v. s. 9050012117**

Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**

Zastoupeno: **Ing. Martinem Vítečkem, primátorem**

dále jen „pronajímatel“ nebo „budoucí prodávající“

Nájemce a budoucí
kupující:
Bytem:
Datum narození:



dále jen „nájemce“ nebo „budoucí kupující“

Článek II.

Smlouvou o nájmu a o budoucí kupní smlouvě uzavřenou mezi výše uvedenými smluvními stranami dne 29. 5. 2009, ve znění jejího Dodatku č. 1 ze dne 8. 7. 2010 a Dodatku č. 2 ze dne 15. 1. 2014 (dále také jen „Smlouva“), byly nájemci přenechány do nájmu pozemky v katastrálním území Opava-Předměstí:

- parc. č. 283/2, zastavěná plocha a nádvoří,
- parc. č. 285, zahrada,
- parc. č. 283/1, zastavěná plocha a nádvoří,
- parc. č. 286/2, ostatní plocha,
- část pozemku parc. č. 278/2, zahrada, o výměře cca 96 m²,

- část pozemku parc. č. 278/13, ostatní plocha, o výměře cca 112 m²,
- část pozemku parc. č. 2912/19, ostatní plocha, o výměře cca 69 m²,
- část pozemku parc. č. 2912/18, ostatní plocha, o výměře cca 276 m²,

a to za účelem realizace stavby s názvem „Dostavba nároží ulic Kasárenská – Nákladní, projektanta Ing. Martiníka Miloše, ze dne 8. 10. 2009“, která je blíže popsána v zastavovací studii zpracované Ing. Milošem Martiníkem ze dne 8. 10. 2009 a která spočívá ve vybudování dvou bytových domů včetně vybudování přístupového chodníku a parkoviště s 21 stáními.

Kupní smlouvou ze dne 31. 3. 2015, uzavřenou mezi výše uvedenými smluvními stranami, byl nájemci po realizaci 1. etapy výše uvedené stavby v souladu s článkem VII. Smlouvy prodán pozemek parc. č. 283/2 o výměře 245 m² v k. ú. Opava-Předměstí (tento pozemek vznikl dle Geometrického plánu pro vyznačení a změnu obvodu budovy v KN a pro změnu hranice pozemku č. 4906-289/2013 sloučením částí pozemků parc. č. 283/2, parc. č. 283/1 a parc. č. 278/2), právní účinky vkladu práva nastaly ke dni 3. 4. 2015.

Článek III.

Smluvní strany se dohodly na následujících změnách Smlouvy:

1. **Článek VIII. odstavec 1** nově zní: „Smluvní strany se zavazují, že po výstavbě obvodových zdí 1. NP 2. etapy stavby uzavřou do šesti měsíců ode dne, kdy nájemce v souladu s odstavcem 2 tohoto článku smlouvy předá pronajímateli geometrický plán specifikovaný v odstavci 2 tohoto článku smlouvy, kupní smlouvu, na základě které pronajímatel (budoucí prodávající) jako prodávající prodá nájemci (budoucímu kupujícímu) jakožto kupujícímu za níže uvedenou kupní cenu část předmětných pozemků, která bude přímo zastavěna stavbou 2. etapy předmětné stavby (dále také jen „předmět druhé koupě“).“
2. **Článek VIII. odstavec 2** nově zní: „Předmět druhé koupě, tzn. část předmětných pozemků, která bude přímo zastavěna 2. etapou předmětné stavby, bude vymezen v geometrickém plánu, který se na vlastní náklady zavazuje vypracovat nájemce neprodleně po výstavbě obvodových zdí 1. NP 2. etapy stavby (geometrický plán bude vypracován v době, kdy je 2. etapa stavby geodeticky zaměřitelná); geometrický plán musí obsahovat rovněž výměru předmětu druhé koupě v metrech čtverečních. Tento geometrický plán, který se nájemce zavazuje ihned po jeho vypracování předložit k odsouhlasení příslušnému katastrálnímu úřadu, se nájemce zavazuje předat pronajímateli, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne odsouhlasení tohoto geometrického plánu příslušným katastrálním úřadem; poruší-li nájemce tuto povinnost, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.“
3. Dále se tímto dodatkem vyčleňují z nájmu části pozemků parc. č. 2912/18, 286/2, 283/1, 278/13, vše v k. ú. Opava-Předměstí (pozemky pod přístupovým chodníkem), které jsou zakresleny růžovou barvou v Příloze tohoto dodatku.
Předmětem nájmu již není ani pozemek parc. č. 283/2 v k.ú. Opava-Předměstí, jehož vlastníkem se na základě výše zmíněné Kupní smlouvy ze dne 31. 3. 2015 stal nájemce.
Na základě výše uvedeného předmětem nájmu zůstávají následující pozemky či jejich části v katastrálním území Opava-Předměstí:
 - pozemek parc. č. 285 o výměře 118 m²,
 - část pozemku parc. č. 2912/18 o výměře cca 246 m²,
 - část pozemku parc. č. 2912/19 o výměře cca 69 m²,
 - část pozemku parc. č. 286/2 o výměře cca 15 m²,
 - část pozemku parc. č. 278/13 o výměře cca 88 m²,
 - část pozemku parc. č. 283/1 o výměře cca 381 m²,
 - část pozemku parc. č. 278/2 o výměře cca 58 m²,
 které jsou vymezeny zelenou barvou v Příloze tohoto dodatku (dále také jen „**předmětné pozemky**“). V tomto dodatku specifikované předmětné pozemky nahrazují předmětné pozemky uvedené v **článku II. odstavci 2** Smlouvy.
4. V **článku III. odstavci 3** se upravuje výše nájemného za oprávnění užívat předmětné pozemky, které jsou předmětem nájmu, na částku 34.125,-Kč (slovy: třicetčtyřítisícstodvacetpět korunčeských) ročně, a to s účinností ode dne uzavření tohoto dodatku.

Článek IV.
Souhlas s postoupením smlouvy

Pronajímatel jakožto postoupená strana tímto dodatkem uděluje nájemci jakožto postupiteli souhlas s postoupením Smlouvy, ve znění jejích dodatků včetně tohoto Dodatku č. 3, na společnost ZAALOX s.r.o., se sídlem K Rybníčkům 9, 747 81 Otice, IČ: 47666978, DIČ: CZ47666978, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložce 10021, jakožto postupníka. Postoupením Smlouvy přechází práva a povinnosti ze Smlouvy z postupitele na postupníka, a to v rozsahu, v jakém ještě Smlouva nebyla splněna.

Postoupení Smlouvy je vůči pronajímateli (budoucím prodávajícím) účinné okamžikem, kdy mu postupitel postoupení Smlouvy písemně oznámí nebo kdy mu postupník postoupení Smlouvy prokáže. Postoupená strana ve smyslu § 1899 občanského zákoníku prohlašuje, že odmítá osvobození postupitele od jeho povinností ze Smlouvy v rozsahu postoupení dle § 1898 občanského zákoníku. Nesplní-li tedy převzaté povinnosti postupník, je tyto povinnosti povinen splnit postupitel.

Pronajímatel jakožto postoupená strana si vyhrazuje ve smyslu věty druhé § 1900 občanského zákoníku právo uplatňovat vůči postupníkovi i jiné námitky vůči postupiteli.

Článek V.

Ostatní ujednání Smlouvy tímto Dodatkem č. 3 nedotčená zůstávají v platnosti a lze je změnit pouze písemnou formou na základě dohody smluvních stran.

Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 3 je Příloha obsahující zakres omezení rozsahu nájmu a zakres předmětu nájmu (předmětných pozemků), jak je vymezen tímto Dodatkem č. 3.

Záměr udělení souhlasu s postoupením Smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 21. 8. 2015 do 7. 9. 2015 pod pořadovým číslem 583/15 a záměr sjednání změn Smlouvy uvedených v článku III. tohoto dodatku byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 24. 9. 2015 do 12. 10. 2015 pod pořadovým číslem 680/15.

Tento Dodatek č. 3 je vyhotoven ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

Uzavření tohoto Dodatku č. 3 bylo schváleno Radou Statutárního města Opavy dne usnesením číslo RM 1., odst. . písm. .) a Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 1., odst. ., písm. .).

Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tento Dodatek č. 3 včetně Smlouvy může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněn na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy (www.opava-city.cz). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v tomto Dodatku č. 3 nebo Smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v tomto Dodatku č. 3 nebo Smlouvě obsažené.

V Opavě dne

V dne

Za pronajímatele a budoucího prodávajícího:

Nájemce a budoucí kupující:

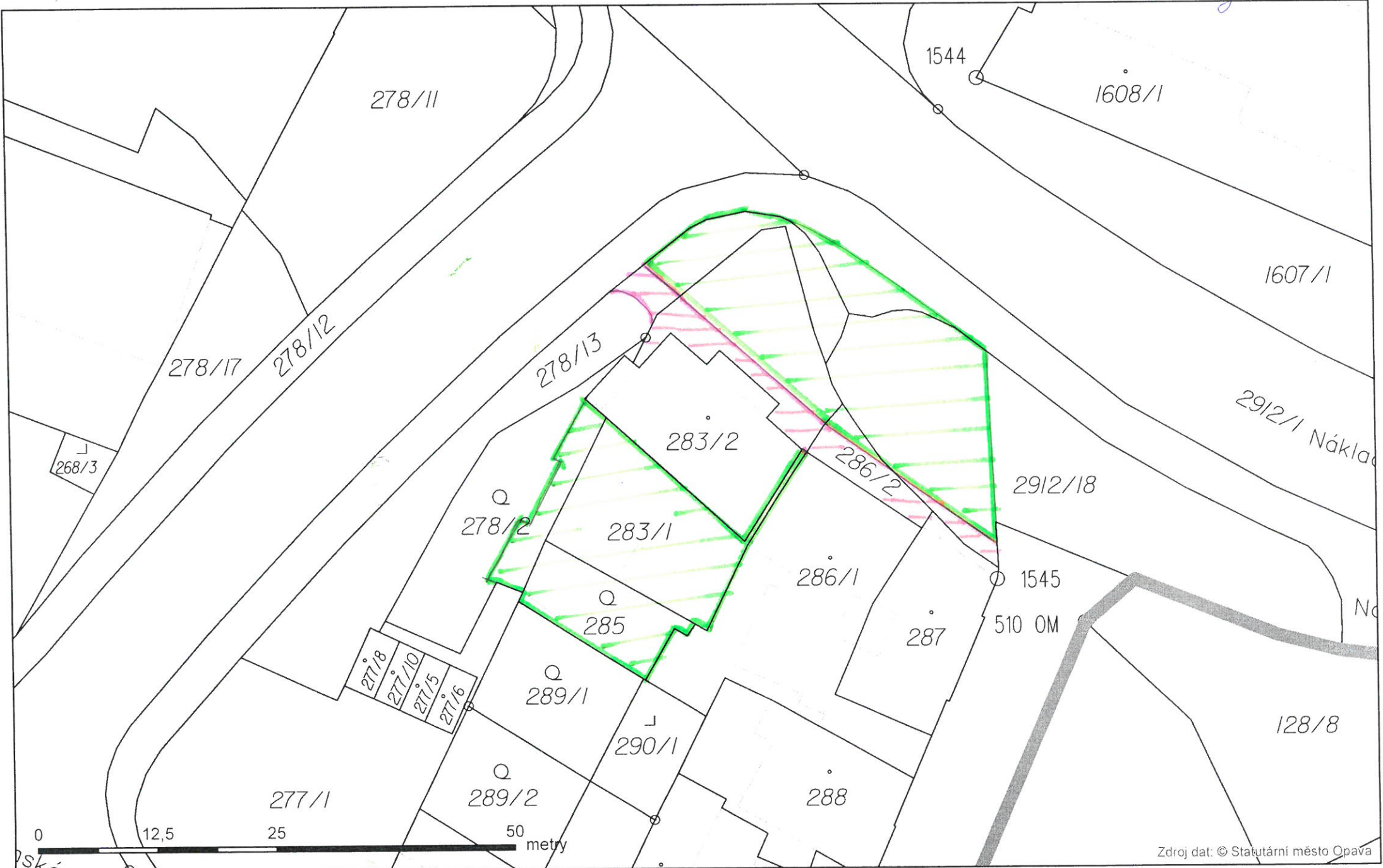
Ing. Martin Víteček
primátor



pozemky v nájmu
pozemky - omezení

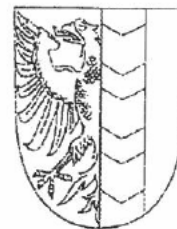
1:500

MHO PPO 06 E 09 N 2



PSK

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP0004C60

SMLOUVA O NÁJMU A O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLouvĚ

uzavřená dle ustanovení § 663 a násl. a § 50a občanského zákoníku

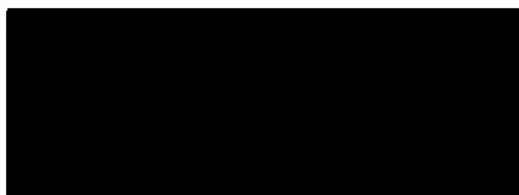
Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel a budoucí prodávající:	Statutární město Opava
Se sídlem:	Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26
IČ:	00300535
DIČ:	CZ00300535
Číslo účtu:	19-1842619349/0800
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
Zastoupen:	Ing. Zbyňkem Stanjurou, primátorem

dále také jen „pronajímatel“ nebo „budoucí prodávající“

Nájemce
a budoucí kupující:
Bytem :
Datum narození:



dále také jen „nájemce“ nebo „budoucí kupující“

Článek II.
Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků parc.č.:
 - 283/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 124 m²
 - 285, zahrada, o výměře 118 m²
 - 283/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 566 m²
 - 278/2, zahrada, o výměře 291 m²,zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava na LV č. 3618 vedeném pro katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.
2. Nájemce hodlá na pozemcích parc.č. 283/2 a 285 a na částech pozemků parc.č. 283/1 (o výměře cca 375 m²) a 278/2 (o výměře cca 96 m²), kteréžto pozemky a jejich příslušné části jsou vymezeny v Příloze č. 1 této smlouvy (dále také jen „předmětné pozemky“), realizovat stavbu s názvem „Dostavba nároží ulic Nákladní – Oblouková Opava“, která je blíže popsána v zastavovací studii zpracované společností ATELIER GHM v měsíci září roku 2008, tvořící Přílohu č. 2 této smlouvy (dále také jen „zastavovací studie“), a která spočívá ve vybudování dvou bytových domů (dále také jen „předmětná stavba“ nebo „stavba“).
3. Pronajímatel je ochoten umožnit nájemci za podmínek sjednaných v této smlouvě realizovat předmětnou stavbu na předmětných pozemcích v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
4. Předmětem této smlouvy tedy je úprava vzájemných práv a povinností mezi smluvními stranami souvisejících s přenecháním předmětných pozemků nájemci do nájmu za účelem realizace předmětné stavby na těchto pozemcích a s následným prodejem těchto pozemků nájemci, přičemž tato smlouva bude sloužit rovněž k doložení práva nájemce předmětnou stavbu na předmětných pozemcích provést ve vztahu k příslušnému stavebnímu úřadu.

Článek III.
Nájem předmětných pozemků

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci do nájmu předmětné pozemky, aby je dočasně ke sjednanému účelu užíval, a nájemce předmětné pozemky přijímá do svého užívání a zavazuje se předmětné pozemky užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmětné pozemky výhradně jako stavební a manipulační plochu za účelem realizace předmětné stavby na předmětných pozemcích v souladu s projektovou dokumentací odsouhlasenou pronajímatelem.
3. Nájemce se zavazuje za oprávnění užívat předmětné pozemky platit pronajímateli nájemné ve výši 10.695,- Kč (slovy: desettisícšestsetdevadesátpětkorunčeských) ročně. V případě trvání nájmu pouze po část kalendářního roku se výše nájemného poměrně krátí tak, že za každý započatý kalendářní měsíc trvání nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli jednu dvanáctinu ročního nájemného.
4. Nájemné se nájemce zavazuje platit pronajímateli ročně tak, že nájemné za daný kalendářní rok je splatné do 31. března kalendářního roku, za který se nájemné platí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele číslo 19-1842619349/0800 vedený u České spořitelny, a.s., variabilní symbol: 9050012117. Poměrnou část nájemného za kalendářní rok 2009 se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli do jednoho měsíce ode dne uzavření této smlouvy.
5. V případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
6. Nájem předmětných pozemků se sjednává s účinností ode dne uzavření této smlouvy na dobu trvání této smlouvy.
7. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmětné pozemky do deseti dnů ode dne uzavření této smlouvy, přičemž při předání budou v terénu orientačně vyznačeny hranice předmětných pozemků, resp. pozemků, které jsou předmětem nájmu pouze zčásti. O předání předmětných pozemků nájemci sepíší smluvní strany protokol, který bude obsahovat alespoň popis stavu předmětných pozemků a datum předání předmětných pozemků nájemci. Protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana.
8. Nájemce je oprávněn dát předmětné pozemky do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a jen za podmínek pronajímatelem stanovených.

Článek IV.

Realizace předmětné stavby

1. Nájemce se zavazuje v souladu s touto smlouvou a příslušnými právními předpisy vybudovat na předmětných pozemcích předmětnou stavbu.
2. Jelikož v současnosti na pozemku parc.č. 283/1 leží budova č.p. 72, objekt občanské vybavenosti, a na pozemku parc.č. 283/2 leží budova bez čp/če, jiná stavba (dále také jen „stávající budovy“), jejichž vlastníkem je pronajímatel, zavazuje se nájemce stávající budovy zcela na své náklady a odpovědnost před zahájením realizace předmětné stavby odstranit, a to tak, aby nebyl narušen níže uvedený harmonogram realizace stavby. Pronajímatel touto smlouvou uděluje nájemci souhlas s odstraněním stávajících budov. Nájemce se zavazuje odstranění stávajících budov provést v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména v souladu se stavebním zákonem; pronajímatel k tomu poskytne nájemci potřebnou součinnost.
3. Nájemce se zavazuje, že předmětnou stavbu na předmětných pozemcích vybuduje v souladu s projektovou dokumentací předem písemně odsouhlasenou pronajímatelem; nájemce se v této souvislosti zavazuje před zahájením stavby, resp. nejpozději před podáním žádosti o stavební povolení, předložit projektovou dokumentaci pronajímateli k odsouhlasení. Bez souhlasu pronajímatele s projektovou dokumentací nesmí nájemce požádat o stavební povolení ani zahájit realizaci stavby. Jakékoli změny oproti odsouhlasené projektové dokumentaci, s výjimkou stavebně technických úprav nemajících vliv na celkový vzhled a funkci stavby, může nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za pronajímatele je v této věci oprávněn rozhodovat a jednat vedoucí odboru hlavního architekta a územního plánu Magistrátu města Opavy, nevyhradí-li si rozhodnutí o této věci jiný příslušný orgán pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje stavbu vybudovat ve dvou etapách; v rámci 1. etapy bude vybudován první bytový dům na příslušných částech pozemků parc.č. 283/1, 283/2 a 278/2, v rámci 2. etapy bude vybudován druhý bytový dům na příslušných částech pozemků parc.č. 283/1, 283/2 278/2 a 285, jak vyplývá ze zastavovací studie.
5. Nájemce se zavazuje dodržet při realizaci 1. etapy stavby následující lhůty (harmonogram realizace stavby):
 - a) Do 2 měsíců ode dne uzavření této smlouvy je nájemce povinen podat příslušnému stavebnímu úřadu řádný návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby (celé stavby, tzn. obou etap – obou bytových domů), který bude splňovat veškeré náležitosti a obsahovat veškeré podklady stanovené příslušnými právními předpisy, zejména stavebním zákonem.
 - b) Do 2 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby je nájemce povinen požádat příslušný stavební úřad o stavební povolení pro realizaci stavby (celé stavby, tzn. obou etap – obou bytových domů), kterážto žádost musí splňovat veškeré náležitosti a obsahovat veškeré podklady stanovené příslušnými právními předpisy, zejména stavebním zákonem. Jako podklad pro vydání stavebního povolení musí nájemce předložit příslušnému stavebnímu úřadu výhradně projektovou dokumentaci odsouhlasenou pronajímatelem.
 - c) Do 6 měsíců ode dne právní moci stavebního povolení pro realizaci stavby, nejpozději však do dvou let ode dne uzavření této smlouvy, je nájemce povinen zahájit realizaci 1. etapy stavby; zahájením realizace 1. etapy stavby se rozumí předání staveniště zhotoviteli stavby (tzn. osobě, která bude stavbu skutečně provádět) a současně faktické zahájení stavebních prací souvisejících s realizací 1. etapy předmětné stavby. Nájemce je povinen v uvedené lhůtě předat pronajímateli protokol o předání staveniště zhotoviteli stavby.
 - d) Do 36 měsíců ode dne zahájení realizace 1. etapy stavby, nejpozději však do pěti let ode dne uzavření této smlouvy, je nájemce povinen 1. etapu stavby řádně dokončit a požádat příslušný stavební úřad o vydání kolaudačního souhlasu pro 1. etapu stavby, kterážto žádost musí splňovat veškeré náležitosti a obsahovat veškeré podklady stanovené příslušnými právními předpisy, zejména stavebním zákonem.
6. Nájemce se zavazuje dodržet při realizaci 2. etapy stavby následující lhůty (harmonogram realizace stavby):
 - a) Do pěti let ode dne vydání kolaudačního souhlasu pro 1. etapu stavby, nejpozději však do deseti let ode dne uzavření této smlouvy, je nájemce povinen zahájit realizaci 2. etapy stavby; zahájením realizace 2. etapy stavby se rozumí předání staveniště zhotoviteli stavby a současně faktické zahájení stavebních prací souvisejících s realizací 2. etapy předmětné stavby. Nájemce je povinen v uvedené lhůtě předat pronajímateli protokol o předání staveniště zhotoviteli stavby.

- b) Do 36 měsíců ode dne zahájení realizace 2. etapy stavby, nejpozději však do třinácti let ode dne uzavření této smlouvy, je nájemce povinen 2. etapu stavby řádně dokončit a požádat příslušný stavební úřad o vydání kolaudačního souhlasu pro 2. etapu stavby, kterážto žádost musí splňovat veškeré náležitosti a obsahovat veškeré podklady stanovené příslušnými právními předpisy, zejména stavebním zákonem.
- 7. Nájemce je povinen v zahájených řízeních řádně pokračovat a učinit vše pro to, aby příslušný stavební úřad mohl rozhodnutí o umístění stavby, stavební povolení a kolaudační souhlas bez zbytečných odkladů vydat.
- 8. Dostane-li se nájemce do prodlení s plněním výše uvedených povinností při realizaci stavby, které bude způsobeno objektivními skutečnostmi, které nájemce nemůže ovlivnit (živelná pohroma, výjimečně nepříznivé klimatické podmínky, provádění archeologického průzkumu), prodlužují se výše uvedené lhůty o dobu, po kterou se nájemce v důsledku těchto překážek dostal do prodlení.

Článek V.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu nezbytnou pro realizaci předmětné stavby na předmětných pozemcích, nejdéle však na dobu třinácti let ode dne jejího uzavření.
2. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:
 - a) poruší-li nájemce povinnost vybudovat stavbu výhradně v souladu s projektovou dokumentací předem písemně odsouhlasenou pronajímatelem nebo poruší-li nájemce povinnost nepožádat o stavební povolení ani nezahájit realizaci stavby bez souhlasu pronajímatele s projektovou dokumentací anebo poruší-li nájemce povinnost neprovést změnu oproti odsouhlasené projektové dokumentaci, s výjimkou stavebně technických úprav nemajících vliv na celkový vzhled a funkci stavby, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) poruší-li nájemce povinnost předložit příslušnému stavebnímu úřadu jako podklad pro vydání stavebního povolení výhradně projektovou dokumentaci odsouhlasenou pronajímatelem,
 - c) bude-li nájemce v prodlení s plněním kterékoli povinnosti při realizaci stavby delším než 4 měsíce oproti příslušné lhůtě uvedené v článku IV. odstavcích 5 a 6 této smlouvy,
 - d) bude-li nájemce i přes písemné upozornění pronajímatele užívat předmětné pozemky v rozporu se sjednaným účelem anebo
 - e) poruší-li nájemce jinou povinnost stanovenou touto smlouvou a na výzvu pronajímatele nezjedná v přiměřené lhůtě pronajímatelem stanovené nápravu, resp. nesplní-li ve stanovené lhůtě porušenou povinnost.
3. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit v případě, že do 15 měsíců ode dne uzavření této smlouvy nenabude stavební povolení pro realizaci stavby právní mocí.
4. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva v celém rozsahu ruší.
5. Smluvní strany se pro případ zrušení této smlouvy dohodly, že nájemce je v rámci vypořádání povinen zaplatit pronajímateli za dobu ode dne uzavření této smlouvy do dne účinnosti odstoupení (tzn. do dne doručení odstoupení druhé smluvní straně) peněžní částku rovnající se výši nájemného za uvedenou dobu dle této smlouvy.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě zrušení této smlouvy je nájemce povinen neprodleně, nejpozději do deseti dnů ode dne zrušení smlouvy, předmětné pozemky vrátit pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházely v době jejich předání nájemci do nájmu; v případě, že na předmětných pozemcích bude vybudována stavba či její část, je nájemce povinen tuto stavbu, resp. vše, co se na předmětných pozemcích nachází, na své náklady a odpovědnost odstranit a předmětné pozemky vyklidit, a to nejpozději do tří měsíců ode dne zrušení této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn domáhat se splnění uvedené povinnosti nájemce soudně.
7. Odstoupením od smlouvy nezaniká nárok na smluvní pokutu sjednanou v této smlouvě, vznikl-li ještě před odstoupením od smlouvy z důvodu dřívějšího porušení smluvní povinnosti.

Článek VI.

Sankce za porušení povinností nájemce

1. V případě, že nájemce poruší povinnost dodržet při realizaci stavby kteroukoli lhůtu uvedenou v článku IV. odstavcích 5 a 6 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení se splněním příslušné povinnosti.
2. V případě, že nájemce poruší povinnost vybudovat stavbu výhradně v souladu s projektovou dokumentací předem písemně odsouhlasenou pronajímatelem nebo poruší-li nájemce povinnost

nepožádat o stavební povolení ani ne zahájit realizaci stavby bez souhlasu pronajímatele s projektovou dokumentací nebo poruší-li nájemce povinnost neprovést změnu oproti odsouhlasené projektové dokumentaci, s výjimkou stavebně technických úprav nemajících vliv na celkový vzhled a funkci stavby, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele anebo poruší-li nájemce povinnost předložit příslušnému stavebnímu úřadu jako podklad pro vydání stavebního povolení výhradně projektovou dokumentaci odsouhlasenou pronajímatelem, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každé jednotlivé porušení povinnosti smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč.

3. Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit pronajímateli bez ohledu na své zavinění.
4. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek VII.

Smlouva o budoucí kupní smlouvě – 1. etapa stavby

1. Smluvní strany se zavazují, že za podmínky, že nájemce na předemných pozemcích vybuduje a řádně dokončí 1. etapu stavby v souladu s projektovou dokumentací odsouhlasenou pronajímatelem a že příslušný stavební úřad vydá pro 1. etapu stavby kolaudační souhlas, uzavřou do šesti měsíců ode dne vydání kolaudačního souhlasu pro 1. etapu stavby kupní smlouvu, na základě které pronajímatel (budoucí prodávající) jako prodávající prodá nájemci (budoucímu kupujícímu) jakožto kupujícímu za níže uvedenou kupní cenu část předemných pozemků, která bude přímo zastavěna stavbou 1. etapy předemné stavby (dále také jen „předmět koupě“).
2. Předmět koupě, tzn. část předemných pozemků, která bude přímo zastavěna 1. etapou předemné stavby, bude vymezen v geometrickém plánu, který se na vlastní náklady zavazuje vypracovat nájemce neprodleně po dokončení 1. etapy stavby; geometrický plán musí obsahovat rovněž výměru předmětu koupě v metrech čtverečních. Tento geometrický plán se nájemce zavazuje předat pronajímateli, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne vydání kolaudačního souhlasu pro 1. etapu stavby; poruší-li nájemce tuto povinnost, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
3. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena předmětu koupě bude stanovena jako součin výměry předmětu koupě v metrech čtverečních a částky 2.374,- Kč (kterážto částka byla jako obvyklá cena za metr čtvereční předemných pozemků stanovena na základě znaleckého posudku č. 1487-8/2009, zpracovaného dne 4. 2. 2009 soudním znalcem Ing. Janem Sedláčkem) s tím, že od takto stanovené částky bude odečtena částka 450.000,- Kč, která představuje paušální a konečnou kompenzaci nákladů souvisejících s odstraněním stávajících budov nacházejících se v době uzavření této smlouvy na předemných pozemcích, kteréžto odstranění je dle této smlouvy na vlastní náklady povinen provést nájemce. Smluvní strany se přitom dohodly, že kupní cena bude v každém případě činit alespoň 1.000,- Kč.
/Matematický výpočet kupní ceny: (výměra předmětu koupě v metrech čtverečních krát 2.374,- Kč) minus 450.000,- Kč = kupní cena v Kč (minimálně však 1.000,- Kč)/.
4. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude splatná do čtrnácti dnů ode dne uzavření kupní smlouvy s tím, že podmínkou pro podání návrhu na vklad vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí a pro převod vlastnického práva dle kupní smlouvy bude zaplacení kupní ceny v celém rozsahu. Nezaplatí-li kupující kupní cenu do jednoho měsíce ode dne uzavření kupní smlouvy, bude prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit.
5. Výzvu k uzavření kupní smlouvy je oprávněna učinit ve výše uvedené lhůtě kterákoli smluvní strana s tím, že nájemce je výzvu k uzavření kupní smlouvy povinen učinit, a to řádně a včas; výzva je učiněna řádně a včas, je-li učiněna ve výše uvedené lhůtě pro uzavření kupní smlouvy a je-li součástí výzvy – návrhu na uzavření kupní smlouvy – rovněž geometrický plán dle odstavce 2 tohoto článku smlouvy. Každá smluvní strana se zavazuje kupní smlouvu s druhou smluvní stranou bez zbytečného odkladu uzavřít.
6. Poruší-li nájemce (budoucí kupující) povinnost řádně a včas vyzvat pronajímatele (budoucího prodávajícího) k uzavření kupní smlouvy nebo povinnost uzavřít s pronajímatelem (budoucí prodávajícím) ve stanovené lhůtě kupní smlouvu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
7. Nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření kupní smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody a smluvní pokutu tím není dotčeno.

Článek VIII.

Smlouva o budoucí kupní smlouvě – 2. etapa stavby

1. Smluvní strany se zavazují, že za podmínky, že nájemce na předemětných pozemcích vybuduje a řádně dokončí 2. etapu stavby v souladu s projektovou dokumentací odsouhlasenou pronajímatelem a že příslušný stavební úřad vydá pro 2. etapu stavby kolaudační souhlas, uzavřou do šesti měsíců ode dne vydání kolaudačního souhlasu pro 2. etapu stavby kupní smlouvu, na základě které pronajímatel (budoucí prodávající) jako prodávající prodá nájemci (budoucímu kupujícímu) jakožto kupujícímu za níže uvedenou kupní cenu část předemětných pozemků, která bude přímo zastavěna stavbou 2. etapy předemětné stavby (dále také jen „předmět druhé koupě“).
2. Předmět druhé koupě, tzn. část předemětných pozemků, která bude přímo zastavěna 2. etapou předemětné stavby, bude vymezen v geometrickém plánu, který se na vlastní náklady zavazuje vypracovat nájemce neprodleně po dokončení 2. etapy stavby; geometrický plán musí obsahovat rovněž výměru předmětu druhé koupě v metrech čtverečních. Tento geometrický plán se nájemce zavazuje předat pronajímateli, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne vydání kolaudačního souhlasu pro 2. etapu stavby; poruší-li nájemce tuto povinnost, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
3. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena předmětu druhé koupě bude stanovena jako součin výměry předmětu druhé koupě v metrech čtverečních a částky 2.374,- Kč (kterážto částka byla jako obvyklá cena za metr čtvereční předemětných pozemků stanovena na základě znaleckého posudku č. 1487-8/2009, zpracovaného dne 4. 2. 2009 soudním znalcem Ing. Janem Sedláčkem) s tím, že pakliže kupní cena předmětu koupě dle článku VII. této smlouvy nebyla snížena o celých 450.000,- Kč, bude od takto stanovené částky odečtena částka, o kterou nebyla kupní cena předmětu koupě dle článku VII. této smlouvy snížena v rozsahu celých 450.000,- Kč. Smluvní strany se přitom dohodly, že kupní cena bude v každém případě činit alespoň 1.000,- Kč.
/Matematický výpočet kupní ceny: (výměra předmětu druhé koupě v metrech čtverečních krát 2.374,- Kč) případně minus rozdíl mezi částkou 450.000,- Kč a částkou, která byla odečtena od kupní ceny předmětu koupě dle článku VII. této smlouvy = kupní cena v Kč (minimálně však 1.000,- Kč)/.
4. Smluvní strany se dohodly, že na další podmínky a postupy uzavření budoucí kupní smlouvy týkající se prodeje předmětu druhé koupě, jakož i na obsah budoucí kupní smlouvy se použijí obdobně ujednání uvedená v článku VII. odstavcích 4 až 7 této smlouvy.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy: Příloha č. 1 – vymezení předemětných pozemků a Příloha č. 2 – zastavovací studie.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, na důkaz čehož smluvní strany připojují své podpisy.
5. Záměr pronájmu a prodeje předemětných pozemků byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 19. 1. do 3. 2. 2009.
6. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 7. 4. 2009 usnesením číslo 1865/53 RM 09, odst. 3, písm. k), pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušná rada, tedy zejména pokud jde o nájem předemětných pozemků, a Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne 21. 4. 2009 usnesením číslo 366/19 ZM 09, odst. 1, písm. r), pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušné zastupitelstvo, tedy zejména pokud jde o budoucí prodej předemětných pozemků.

V Opavě dne 29. 05. 2009

Za pronajímatele a budoucího prodávajícího:

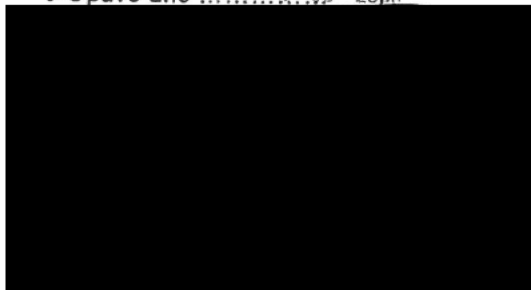
Ing. Zbyněk Stanjura
primátor

J. Horáček

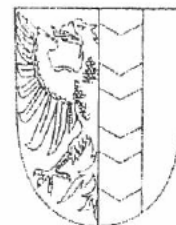
Po dobu nepřítomnosti zastoupen
Mgr. Jaroslavem Horáčkem
náměstkem primátora



V Opavě dne 28. 05. 2009



STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP008TTZJ

DODATEK Č. 1

ke smlouvě o nájmu a o budoucí kupní smlouvě ze dne 29.5.2009

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel a budoucí prodávající:	Statutární město Opava
Sídlo:	Horní náměstí 69, 746 26 Opava
IČ:	00300535
DIČ:	CZ00300535
Číslo účtu:	19-1842619349/0800
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
Zastoupeno:	Ing. Zbyňkem Stanjurou, primátorem

dále jen „pronajímatel“ nebo „budoucí prodávající“

Nájemce a budoucí
kupující:
Bytem:

Datum narození:



dále jen „nájemce“ nebo „budoucí kupující“

Článek II.

Smlouvou o nájmu a o budoucí kupní smlouvě uzavřenou dne 29.5.2009 mezi pronajímatelem a nájemcem byly nájemci přenechány do nájmu pozemky parc. č. 283/2 a parc. č. 285 a části pozemků parc. č. 283/1 a 278/2 (které jsou vymezeny v Příloze č.1), vše v katastrálním území Opava – Předměstí, za účelem realizace stavby s názvem „Dostavba nároží ulic Nákladní - Oblouková Opava“ (dále jen „Smlouva“).

Článek III.

Smluvní strany se dohodly na následujících úpravách ve Smlouvě:

- **čl. II., odst. 1** se doplňuje o pozemky parc. č.
 - 278/13, ostatní plocha, o výměře 447 m²
 - 2912/19, ostatní plocha, o výměře 1680 m²
 - 286/2, ostatní plocha, o výměře 56 m²
 - 2912/18, ostatní plocha, o výměře 746 m²zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava na LV č. 3618 vedeném pro katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.
- **čl. II, odst. 2** se doplňuje o pozemek parc. č. 286/2 a o zbývající část pozemku parc.č.283/1 (o výměře cca 191 m²). Dále se doplňuje o části pozemků parc. č. 278/13 (o výměře cca 112 m²), parc. č. 2912/19 (o výměře cca 69 m²) a parc. č. 2912/18 (o výměře cca 276 m²) kteréžto pozemky a jejich příslušné části jsou vymezeny v Příloze č. 1 tohoto dodatku (dále také jen „předmětné pozemky“).
Dále se upřesňuje název stavby: „Dostavba nároží ulic Kasárenská-Nákladní, projektanta ing. Martiníka Miloše, ze dne 8. 10. 2009“, která je blíže popsána v zastavovací studii zpracované ing. Milošem Martiníkem ze dne 8. 10. 2009, tvořící Přílohu č. 2 tohoto dodatku (dále také jen „zastavovací studie“), a která spočívá ve vybudování dvou bytových domů včetně vybudování přístupového chodníku a parkoviště s 21 stání (dále také jen „předmětná stavba“ nebo „stavba“).
- **v čl. III, odst. 3** se upravuje výše nájemného na částku 21.255,- Kč (slovy: dvacetjednatiscdvěstěpadesátpětikorunčeských) ročně, s účinností ode dne uzavření tohoto dodatku.
- **čl. III., odst. 8.** se doplňuje o větu: Pozemky (či jejich části) přímo dotčené výstavbou parkoviště, k jehož užívání bude vydán příslušný pravomocný kolaudační souhlas, je nájemce oprávněn podnájemat vlastníkům nebo nájemcům bytů v nově vybudovaných bytových domech, které vzniknou v rámci etapy č. 1 a č. 2.
- **čl. IV., odst. 2** se doplňuje o větu: Část budovy č.p. 72 na pozemku parc. č. 283/1 o výměře cca 150 m² (viz Příloha č. 3) bude bezplatně nájemcem využívána po dobu realizace výstavby 1. etapy jako zařízení staveniště, včetně dílčí elektroinstalace, vodovodní přípojky a kanalizace.
- **čl. IV., odst. 4.** se doplňuje o pozemky parc. č. 278/13, 2912/19, 286/2 a 2912/18 včetně vybudování přístupového chodníku a parkoviště s 21 stání v rámci etapy č. 1.
- **čl. V., odst. 1** se doplňuje o větu: Po kolaudaci vybudovaného parkoviště a přístupového chodníku včetně příjezdní komunikace budou tyto geometricky zaměřeny a z nájemní smlouvy budou vyčleněny pozemky pod přístupovými chodníky včetně příjezdní komunikace dle Přílohy č. 4. Doba pronájmu pozemků pod parkovištěm se stanovuje na 10 let ode dne nabytí právní moci příslušného kolaudačního souhlasu.

Článek IV.

Ostatní ujednání nájemní Smlouvy tímto dodatkem č.1 nedotčená zůstávají v platnosti a lze je změnit pouze písemnou formou na základě dohody smluvních stran.

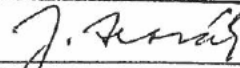
Článek V.

Tento dodatek č. 1 je vyhotoven ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

Uzavření tohoto dodatku č.1 bylo schváleno Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne 21. 6. 2010, č. usnesení 508/27 ZM 10, odst. 1, písm. ap) a záměr pronájmu a výpůjčky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Opavy pod poř. č. 131/10 od 28.1.2010 do 12.2.2010 a pod poř. č. 883/10 od 19.5.2010 do 4. 6. 2010.

~~08-07-2010~~
V Opavě dne ~~08-07-2010~~ **zastoupen**
Mgr. Jaroslavem Horákem
náměstkem primátora

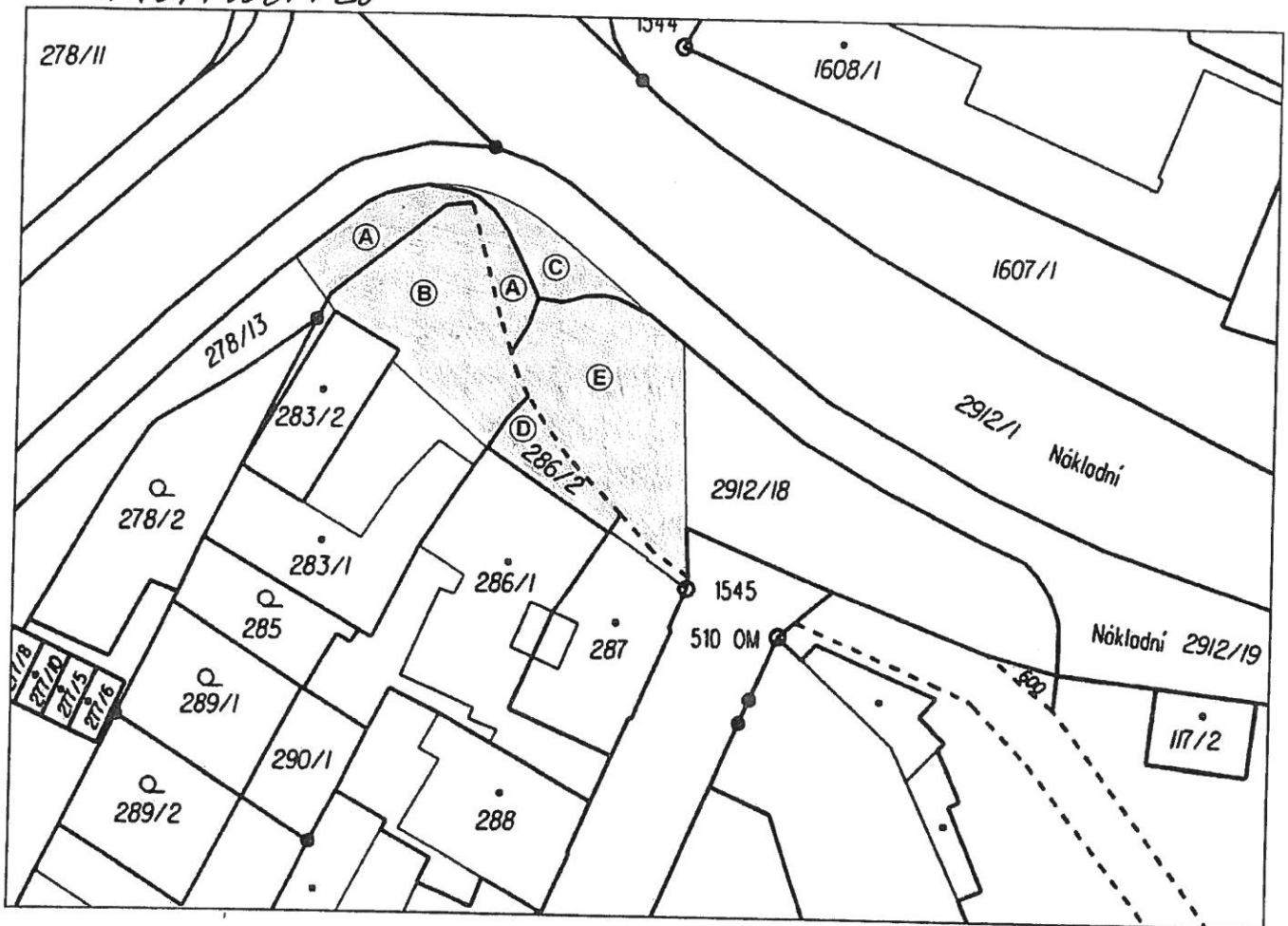
V Opavě dne ...


Za pronajímatele
Ing. Zbyněk Stanjura
primátor



Příloha č. 1

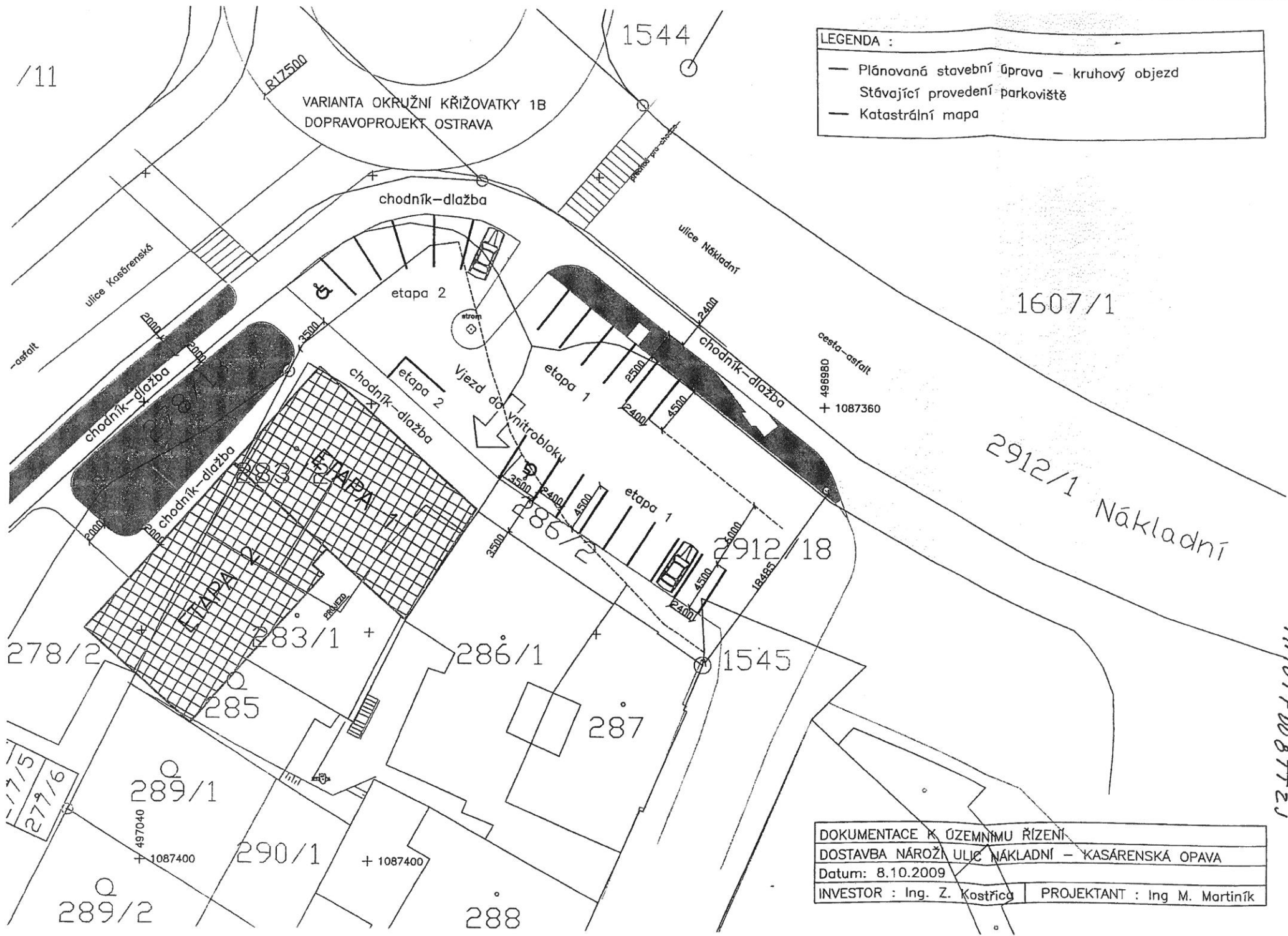
MMOPP008TTZJ



VARIANTA OKRUŽNÍ KŘIŽOVATKY 1B
DOPRAVOPROJEKT OSTRAVA

LEGENDA :

- Plánovaná stavební úprava – kruhový objezd
- Stávající provedení parkoviště
- Katastrální mapa



1607/1

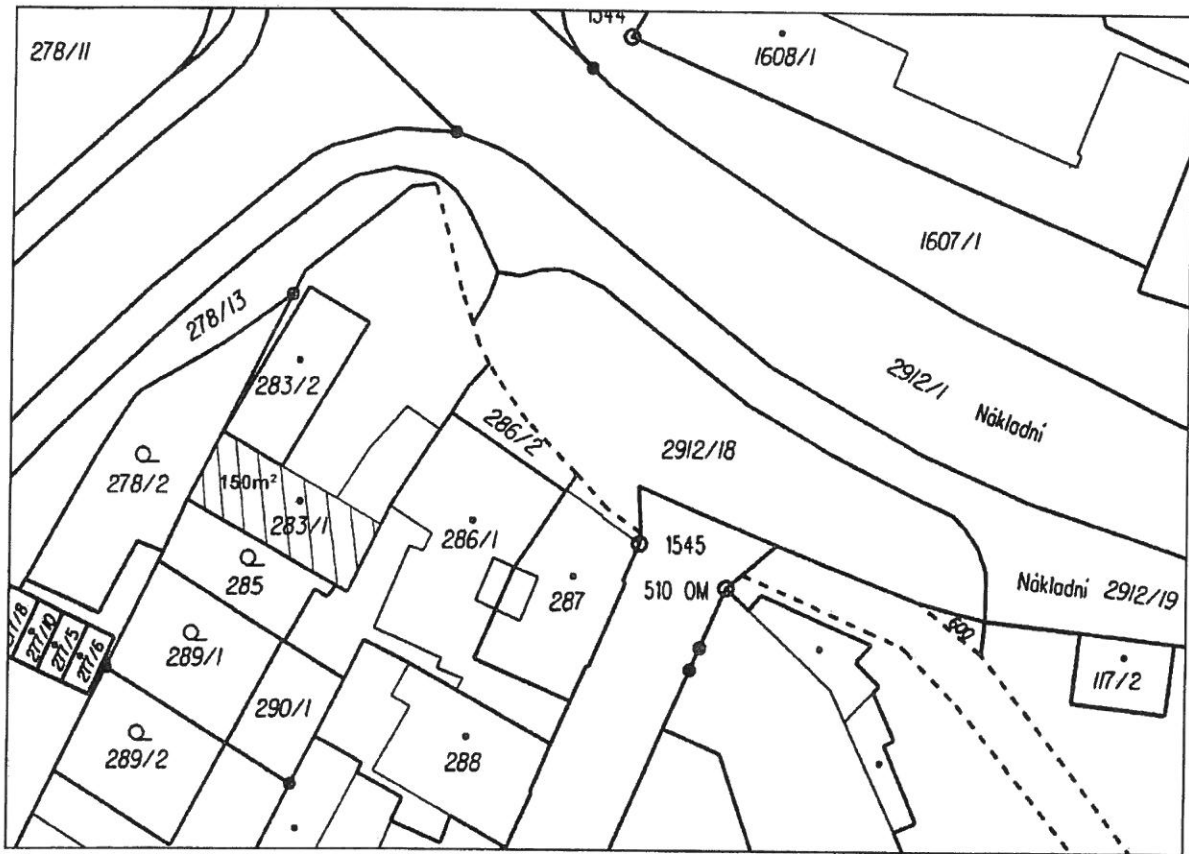
2912/1 Nákladní

PRÍLOHA č. 2
M 107 P 000 8 T T 2 J

DOKUMENTACE K ÚZEMNÍMU ŘÍZENÍ
 DOSTAVBA NÁROŽÍ ULICE NÁKLADNÍ – KASÁRENSKÁ OPAVA
 Datum: 8.10.2009
 INVESTOR : Ing. Z. Kostřička | PROJEKTANT : Ing. M. Martiník

Příloha č. 3

MMOPP008TT2J





DODATEK č. 2

ke Smlouvě o nájmu a o budoucí kupní smlouvě ze dne 29. 5. 2009

Článek I.

Smluvní strany

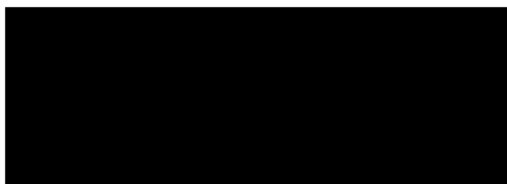
Pronajímatel a budoucí prodávající:	Statutární město Opava
Sídlo:	Horní náměstí 69, 746 26 Opava
IČ:	00300535
DIČ:	CZ00300535
Číslo účtu:	19-1842619349/0800, v. s. 9050012117
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
Zastoupeno:	prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc., primátorem

dále jen „pronajímatel“ nebo „budoucí prodávající“

Nájemce a budoucí
kupující:

Bytem:

Datum narození:



dále jen „nájemce“ nebo „budoucí kupující“

Článek II.

Smlouvou o nájmu a o budoucí kupní smlouvě uzavřenou mezi výše uvedenými smluvními stranami dne 29. 5. 2009, ve znění jejího Dodatku č. 1 ze dne 8. 7. 2010 (dále také jen „Smlouva“) byly nájemci přenechány do nájmu pozemky parc. č. 283/2, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 285, zahrada, parc. č. 283/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 286/2, ostatní plocha, a části pozemků parc. č. 278/2, zahrada, parc. č. 278/13, ostatní plocha, parc. č. 2912/19, ostatní plocha, a parc. č. 2912/18, ostatní plocha, vše v katastrálním území Opava – Předměstí (dále také jen „předmětné pozemky“), a to za účelem realizace stavby: „Dostavba nároží ulic Kasárenská -Nákladní, projektanta ing. Martinika Miloše, ze dne 8. 10. 2009“.

Článek III.

Smluvní strany se dohodly na následující změnách Smlouvy:

1. V článku III. odstavci 3 se zvyšuje výše nájemného za oprávnění užívat předmětné pozemky na částku 49.595,- Kč (slovy: čtyřicetdevětisícpětsetdevadesátpětkorunčeských) ročně, a to s účinností ode dne uzavření tohoto dodatku.
2. V článku IV. odstavci 5 písmenu d) se slova „nejpozději však do pěti let ode dne uzavření této smlouvy“ nahrazují slovy „nejpozději však do sedmi let ode dne uzavření této smlouvy“.

Článek IV.

Ostatní ujednání Smlouvy tímto Dodatkem č. 2 nedotčená zůstávají v platnosti a lze je změnit pouze písemnou formou na základě dohody smluvních stran.

Článek V.

Tento Dodatek č. 2 je vyhotoven ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

Uzavření tohoto Dodatku č. 2 bylo schváleno Radou Statutárního města Opavy dne 2. 12. 2013 usnesením číslo 2610/74 RM 13, odst. 2, písm. e a Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne 16. 12. 2013 usnesením číslo 427/21 ZM 13, odst. 1, písm. q.

Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tento Dodatek č. 2 včetně Smlouvy může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněn na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy (www.opava-city.cz). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v tomto Dodatku č. 2 nebo Smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v tomto Dodatku č. 2 nebo Smlouvě obsažené.

V Opavě dne 15 -01- 2014

V Opavě dne

Za pronajímatele
prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.
primátor

