

DOŠLO DNE: 5.2.2016 ČÍSLO JEDNACÍ: 3726/2016

Žadatel: DanCars CZ s.r.o., U Opavice 15, Opava

Věc: Žádost o odpuštění sankce za porušení povinností nájemce vyplývající ze smlouvy

Předmět a důvod: Se společností DanCars CZ byla dne 11.7.2013 uzavřena Smlouva o nájmu a o budoucí kupní smlouvě na jejímž základě je společnost oprávněna realizovat přístavbu k autosalonu SUBARU.

Společnost jako nájemce a budoucí kupující se ve smlouvě zavázala dodržet při realizaci stavby následující lhůty:

- do 2 měsíců ode dne uzavření smlouvy podat stavebnímu úřadu návrh na vydání územního rozhodnutí
- do 2 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby požádat o stavební povolení pro realizaci stavby
- do 6 měsíců ode dne právní moci stavebního povolení, nejpozději však do dvou let ode dne uzavření smlouvy zahájit realizaci stavby (tj. do 11.7.2015)
- do 12 měsíců ode dne zahájení stavby nejpozději však do 5 let ode dne uzavření smlouvy je nájemce povinen stavbu řádně dokončit a požádat stavební úřad o vydání kolaudačního souhlasu

Při nedodržení lhůt harmonogramu realizace stavby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každý den prodlení se splněním příslušné povinnosti. V současné době je již zahájeno stavební řízení. K porušení lhůt harmonogramu došlo při nedodržení termínu podání žádosti o územní rozhodnutí a následně stavebního povolení. Celková pokuta dle smlouvy by nyní činila 727.000,00 Kč.

Společnost doposud řádně hradí nájemné a je ochotna uhradit sankce vyplývající z nedodržení smlouvy v případě, že do 5 let od uzavření smlouvy (tj. 11.7.2018) stavbu nezkolauduje.

Společnost DanCars CZ s.r.o. žádá o odpuštění sankce vyplývající ze smlouvy a přikládá jako zdůvodnění seznam příčin prodlení stavby.

Situace: Krnovská ulice - naproti budovy Magistrátu (viz. snímek katastrální mapy)

DanCars CZ s.r.o.
U Opavice 1758/15, 746 01 OPAVA
IČ: 26819309, DIČ: CZ26819309
jednající: Danem Hromadou
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 26677

| | | |
|--------------------------|----------------|--------------|
| MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY | | Spis. značka |
| odbor majetku města -33- | | |
| Došlo: - 5. 02. 2016 | | Zprac. |
| Č.j.: 16169/2016 | | Sk.znač. |
| Přílohy | Počet listů: 4 | |



Sp Zm 3726/2016/MMI

Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 746 26 OPAVA
IČ: 00300535
Mgr. Bc. Pavel Vltavský
vedoucí odboru majetku města

V Opavě dne 29.1.2016

Věc: Žádost o úpravu (dodatek) smlouvy o nájmu a o budoucí kupní smlouvě
MMOPPOBOH3P ze dne 11.7.2013 spolu s žádostí o odpuštění sankce za porušení povinností
nájemce.

Žádáme Vás tímto zdvořile o odpuštění sankce za nedodržení lhůty (harmonogramu realizace stavby) u výše uvedené smlouvy v článku IV. , odstavci 3. a bodu a) a b).

Na prodlení s touto povinností jsme byli upozorněni paní Tomšíkovou z odboru majetku města v minulých dnech. Prostudovali jsme pečlivě obsah smlouvy a uznáváme naše pochybení. Toto vzniklo založením smlouvy po jejím podpisu v roce 2013, když jsme měli na paměti pouze termín 5 let, což je termín pro dobu platnosti nájemní smlouvy i termín dokončení stavby a následné koupi pozemku od Statutárního města Opavy.

K tomuto termínu pak směřovala a směřuje veškerá naše snaha o realizaci stavby. Je to naše priorita a nutnost pro další fungování naší společnosti, tak abychom nadále plnili standardy výrobce a importéra vozidel značky Subaru na českém trhu s ohledem na kvalitu a rozměry prodejní plochy.

Jedná se v našem podání o obrovskou investici spojenou s realizací stavby, na kterou si naše společnost bere půjčku (úvěr) od bankovní instituce, a kterou bude společnost naší velikosti a s naším obratem splácet řadu let. Máme uhrazen nájem za 3,5 roku, který činí k dnešnímu dni 57.225,-Kč za pozemek, na kterém nemůžeme podnikat a v žádném případě není v našem zájmu tento stav prodlužovat.

Hrozba či povinnost úhrady této sankce by znamenala pro naši společnost nejen ukončení záměru výstavby, ale ohrozila by další fungování a existenci celé společnosti i jejich zaměstnanců, kterých je v současné době 9 a kteří by po zániku společnosti jen těžko hledali uplatnění v tomto oboru a v našem regionu. Z největší pravděpodobností by tak skončili na Úřadu práce. Naopak po rozšíření prodejních prostor bychom rádi zaměstnali až další 3 nové pracovníky.

Vzhledem k tomu, že se stavba nachází na exponovaném místě ve stísněných podmínkách, kde se nachází množství podzemních objektů, bylo nutné zahrnout do celkové stavby i další inženýrské objekty jež je nutno přeložit či odstranit a tak došlo k navýšení počtu dokladů oproti běžnému předpokladu, které podmiňovaly vyřízení územního rozhodnutí. Přes veškeré neočekávané skutečnosti a těžkosti spojené s vyřízením všech povolení, schválení od všech zúčastněných organizací a institucí, které zapříčinily časový skluz v harmonogramu realizace stavby a které jsme v době uzavírání smlouvy nemohli předvídat, **jsme stále připraveni stavbu dokončit a zkolaudovat ve lhůtě 5 let**, kterou jsme jako jedinou měli od začátku na paměti.

V příloze této žádosti si dovoluujeme doložit některé objektivní příčiny a termíny, které měly zásadní vliv na době prodlení v jednotlivých bodech smlouvy. Předem velmi děkujeme za jejich prostudování a zohlednění i shovívavost ve Vašem rozhodování o sankci za nedodržení termínů, které dle uvedených skutečností opravdu nebylo z naší strany možné splnit.

Na naši obranu a jako vysvětlení našeho opomenutí uvádím také skutečnost, že společnost DanCars CZ s.r.o. již měla se Statutárním městem Opava v minulosti uzavřenou Smlouvu o nájmu a následně smlouvu o prodeji pozemků, kde nebyla stanovena lhůta pro realizaci stavby, ale pouze doba platnosti smlouvy (nájmu). Tehdy bylo vše dodrženo, postaveno, zkolaudováno a prodáno.

I toto nás zmátlo a vedlo od samého počátku k přesvědčení o stejném postupu. Již tehdy jsme žádali přímo o prodej pozemku a následnou stavbu, čímž bychom se vyvarovali této vzniklé situaci. To nám však na rozdíl od současnosti, tehdy ani v roce 2013 nebylo ze strany Statutárního města Opavy umožněno.

Jako projev dobré vůle a snahy o nápravu svého pochybení se zároveň zavazujeme bezodkladně uhradit celou výši penále, v případě že by stavba nebyla realizována a zkolaudována do 11.7.2018, tedy do 5 let od uzavření smlouvy.

Myslíme si, že jsme nyní už tak dosti finančně potrestáni protahováním vyřízení všech potřebných povolení, které přispěli k současnému oddalování realizace stavby, a které komplikuje naše podnikání a znemožňuje další rozvoj firmy i jejich aktivit a tak snižuje její zisk, potřebný ke splácení úvěru na stavbu.

Ještě jednou se hluboce a upřímně omlouváme za způsobení vzniklé situace, velice Vám děkujeme za akceptování objektivních příčin našeho pochybení a především předem děkujeme za kladné vyřízení naší žádosti.

S úctou

Dan Hromada
jednatel společnosti



DanCars CZ s.r.o.
U Opavice 1758/15
746 01 OPAVA 1
DIČ: CZ26819309

Přílohy: seznam příčin a termínů prodlení s realizací stavby

Příloha k žádosti o odpuštění sankce za porušení povinností nájemce, ve které se snažíme doložit zásadní skutečnosti, které ovlivnily nedodržení termínu pro vydání územního a stavebního rozhodnutí.

| | | |
|------------|---|--|
| 25.1.2016 | - | Podání žádosti o stavební povolení |
| 25.1.2016 | - | Technické služby – vyjádření k DSP |
| 20.1.2016 | - | Krajská hygienická stanice – vyjádření k DSP |
| 14.1.2016 | - | MMO Odbor ŽP – stanovisko k DSP |
| 11.1.2016 | - | MMO Odbor přípravy a realizace investic – vyjádření k DSP |
| 14.12.2015 | - | HZS MSK – vyjádření k DSP |
| 8./2015 | - | pokračování na zpracování projektové dokumentace a dokladové části (KHS, výpočet osvětlení, HZS, životní prostředí MMO a další doklady vyplývající z podmínek územního rozhodnutí) |

Žádost o stavební povolení byla podána dne 25.1.2016

| | | |
|------------|---|---|
| 8.7.2015 | - | nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby |
| 16.6.2015 | - | MMO Odbor výstavby - vydání Územní rozhodnutí o umístění stavby |
| 1.6.2015 | - | RWE - souhlasné stanovisko k přeložce STL |
| 18.5.2015 | - | MMO Odbor dopravy - rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace |
| 15.5.2015 | - | OpavaNet – dotčení sítí |
| 30.4.2015 | - | podána žádost o územní řízení |
| 20.4.2015 | - | Statutární Město Opava – uzavření o zabezpečení přeložky veřejného osvětlení z důvodu investiční výstavby. |
| 20.4.2015 | - | RWE, Statutární město Opava, DanCars CZ – po složitých jednáních podepsána Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a souhlasu se zřízením stavby (přeložky NTL plynovodu, přípojky STL plynu) |
| 16.4.2015 | - | MMO Odbor majetku – souhlas a podmínky s umístěním přeložek |
| 8.4.2015 | - | rada Statutárního města Opavy na svém 11. zasedání usnesením č.346/11RM15c) schválila přeložky a umístění přístavby autosalonu Subaru, teprve na základě tohoto vyjádření bylo možné podat žádost o územní řízení |
| 3.4.2015 | - | MMO Odbor majetku – vyjádření k požárně nebezpečnému prostoru |
| 23.3.2015 | - | MMO Odbor dopravy – vyjádření odboru |
| 31.3.2015 | - | MMO Odbor životního prostředí – vyjádření odboru k DUR a DSP |
| 30.3.2015 | - | jednání s urbanistickou komisí rady města |
| 18.3.2015 | - | Vyjádření HZS MSK - (hasiči) |
| 6.3.2015 | - | MMO Odbor přípravy a realizace investic – vyjádření |
| 27.2.2015 | - | Technické služby Opava – vyjádření |
| 23.2.2015 | - | Světelně technický projekt – měření umělého osvětlení veřejného osvětlení |
| 26.2.2015 | - | SmVaK – stanovisko k DUR a DSP |
| 10.2.2015 | - | RWE – uzavření smlouvy s RWE o připojení k distr. soustavě |
| 11.2.2015 | - | SmVaK – dohoda o činnosti v ochranném pásmu |
| 6.2.2015 | - | MMO Odbor životního prostředí – předprojektová příprava |
| 2.2.2015 | - | MMO OHA a ÚP – vyjádření k zeleni a odbourání schodiště a soklu |
| 1./2015 | - | do připravované projektové dokumentace vstoupila nově vzniklá urbanistická komise a projektová dokumentace tak byla předložena urbanistické komisi k posouzení záměru umístění stavby |
| 1.-4./2015 | - | vyřízení dokladů ohledně životního prostředí , dotčených správců sítí, techn. služeb a podobně |

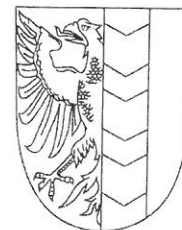
- 14.1.2015 - RWE – stanovisko určující podmínky možnosti záměru
- 5.11.2014 - MMO OHA a ÚP – vyjádření k vhodnosti záměru a jeho souladu s platnou ÚPD jako podklad pro zahájení dokladové části pro územní řízení
- 17.10.2014 - vypracování výsledné studie
- 1.10.2014 - konzultace s MMO OHA nad záměrem
- 12.8.2014 - SmVaK – stanovisko k existenci sítí
- 11.8.2014 - Technické služby - vyjádření
- 28.7.2014 - O2 – vyjádření k existenci sítí
- 24.7.2014 - RWE – vytýčení trasy NTL
- 24.7.2014 - RWE – vyjádření k existenci sítí
- 22.7.2014 - ČEZ Distribuce – vyjádření k existenci sítí

Vypracovávání variant návrhů studie a hledání prostorového kompromisu mezi požadavky stavebníka, norem, zákonů, vyhlášek, vlastníků pozemků, účastníků řízení a dotčených orgánů.

- 11.7.2013 - Statutární město Opava – DanCars CZ – smlouva o nájmu a o budoucí smlouvě
- 11.2.2013 - znalecký posudek k stanovení ceny obvyklé
- 18.12.2012 - MMO OHA – souhlas k pronájmu pozemku
- 6.4.2012 - MMO OHA a ÚP – vytýčení hranic možné přístavby

Hlavní příčinou prodloužení předpokládaných termínů byla složitost hledání vhodného tvaru přístavby autosalonu tak, aby bylo docíleno vhodného umístění přístavby. Řešila se např. Velikost a tvar přístavby vzhledem k požárně bezpečnostním odstupům, staveb vůči obytným domům v okolí, vhodnost velikosti prosklených ploch versus možné oslňování vedlejších obytných budov, velikost šíře pěších komunikací kolem plánované přístavby, prostorové uspořádání interiéru stavby apod. Z cílové varianty a po vytýčení inženýrských sítí v majetku a správě jiných právních subjektů vznikly požadavky na jejich přeložení či úplné odstranění. Toto si vyžádalo množství administrativní i inženýrské a projekční práce, která rovněž přispěla k prodloužení původně plánovaných termínů.

Do současné doby činily naše náklady, tj. za projektovou dokumentaci, inženýrskou činnost, poplatky Magistrátu, za vyjádření dotčených orgánů, úhrada za studii a protokol o venkovním osvětlení (dle požadavku TS Opava), nájemné pozemku atd. celkem 212.000 Kč. Před samotným započítáním stavby budou ještě další výdaje tj. poplatek za vydání stavebního povolení, úhrada projektové dokumentace pro stavební povolení, inženýrskou činnost, rozpočet cca 150.000 Kč.



MMOPP00BOH3P

SMLOUVA O NÁJMU A O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

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

Článek I.

Smluvní strany

| | |
|--|---|
| Pronajimatel a budoucí prodávající: | Statutární město Opava |
| Se sídlem: | Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26 |
| IČ: | 00300535 |
| DIČ: | CZ00300535 |
| Číslo účtu: | 19-1842619349/0800, v. s. 9050012284 |
| Bankovní spojení: | Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava |
| Zastoupen: | prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc., primátorem |

dále také jen „pronajimatel“ nebo „budoucí prodávající“

| | |
|--------------------------------|--|
| Nájemce a budoucí kupující: | DanCars CZ s.r.o. |
| Se sídlem : | U Opavice 1758/15, 746 01 Opava |
| IČ: | 26819309 |
| DIČ: | 26819309 |
| jednající: | Danem Hromadou |

**zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě,
oddíl C, vložka 26677**

dále také jen „nájemce“ nebo „budoucí kupující“

Článek II.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 2154/1, ostatní plocha o výměře 11081 m², který je zapsaný 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 části pozemku parc. č. 2154/1 o výměře 109 m², kterýžto pozemek je vymezen v Příloze č. 1 této smlouvy (dále také jen „předmětný pozemek“), realizovat stavbu s názvem „Autosalon SUBARU“, která je blíže popsána ve studii zpracované společností AMG Studio s.r.o. v měsíci listopadu roku 2012. Přílohu č. 2 této smlouvy tvoří situace (dále také jen „situace“), a která spočívá ve vybudování přístavby autosalonu (dále také jen „předmětná stavba“ nebo „stavba“).
3. Pronajímatel je ochoten umožnit nájemci za podmínek sjednaných v této smlouvě realizovat předmětnou stavbu na předmětném pozemku 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 předmětného pozemku nájemci do nájmu za účelem realizace předmětné stavby na tomto pozemku a s následným prodejem tohoto pozemku nájemci, přičemž tato smlouva bude sloužit rovněž k doložení práva nájemce předmětnou stavbu na předmětném pozemku provést ve vztahu k příslušnému stavebnímu úřadu.

Článek III.

Nájem předmětného pozemku

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci do nájmu předmětný pozemek, aby je dočasně ke sjednanému účelu užíval, a nájemce předmětný pozemek přijímá do svého užívání a zavazuje se předmětný pozemek 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 předmětný pozemek výhradně jako stavební a manipulační plochu za účelem realizace předmětné stavby na předmětném pozemku v souladu s projektovou dokumentací odsouhlasenou pronajímatelem.
3. Nájemce se zavazuje za oprávnění užívat předmětný pozemek platit pronajímateli nájemné ve výši 16.350,- Kč (slovy: šestnáctitisícitřístapadesátkorunčeských) ročně. Nájemné je ve smyslu § 56 odst. 3) zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění, osvobozeno. Den uskutečnění osvobozeného plnění je stanoven nejpozději na 31. 12. příslušného kalendářního roku. 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: 9050012284. Poměrnou část nájemného za kalendářní rok 2013 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 předmětného pozemku se sjednává s účinností ode dne uzavření této smlouvy na dobu trvání této smlouvy.
7. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmětný pozemek do deseti dnů ode dne uzavření této smlouvy, přičemž při předání budou v terénu orientačně vyznačeny hranice předmětného pozemku. O předání předmětného pozemku nájemci sepíší smluvní strany protokol, který bude obsahovat alespoň popis stavu předmětného pozemku a datum předání předmětného pozemku nájemci. Protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana.
8. Nájemce je oprávněn dát předmětný pozemek 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 předmětném pozemku předmětnou stavbu.
2. Nájemce se zavazuje, že předmětnou stavbu na předmětném pozemku 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.
3. Nájemce se zavazuje dodržet při realizaci 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, 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, 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 stavby; zahájením realizace stavby se rozumí předání staveniště zhotoviteli stavby (tzn. osobě, která bude stavbu skutečně provádět) a současně faktické zahájení stavebních prací souvisejících s realizací předmětné stavby. Nájemce je povinen v uvedené lhůtě předat pronajímateli protokol o předání staveniště zhotoviteli stavby.
 - d) Do 12 měsíců ode dne zahájení realizace stavby, nejpozději však do 5 let ode dne uzavření této smlouvy, je nájemce povinen stavbu řádně dokončit a požádat příslušný stavební úřad o vydání kolaudačního souhlasu pro stavbu, kterážto žádost musí splňovat veškeré náležitosti a obsahovat veškeré podklady stanovené příslušnými právními předpisy, zejména stavebním zákonem.
4. 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.
5. 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 předmětném pozemku, nejdéle však na dobu 5 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. odstavci 3 této smlouvy,

- d) bude-li nájemce i přes písemné upozornění pronajímatele užívat předmětný pozemek 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 moci.
 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, předmětný pozemek vrátit pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházel v době jeho předání nájemci do nájmu; v případě, že na předmětném pozemku bude vybudována stavba či její část, je nájemce povinen tuto stavbu, resp. vše, co se na předmětném pozemku nachází, na své náklady a odpovědnost odstranit a předmětný pozemek 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, vznikli-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. odstavci 3 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- 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 dokumentací odsouhlasenou pronajímatelem, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každé jednotlivé porušení povinnosti smluvní pokutu ve výši 100.000,- 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. Smluvní strany se zavazují, že za podmínky, že nájemce na předmětném pozemku vybuduje a řádně dokončí stavbu v souladu s projektovou dokumentací odsouhlasenou pronajímatelem a že příslušný stavební úřad vydá pro stavbu kolaudační souhlas, uzavřou do šesti měsíců ode dne vydání kolaudačního souhlasu pro stavbu kupní smlouvu, na základě které pronajímatel (budoucí prodávající) jako prodávající prodá nájemci (budoucímu kupujícímu) jakožto kupujícímu za níže uvedenou kupní cenu část předmětného pozemku (dále také jen „předmět koupě“).
2. Předmět koupě, tzn. část předmětného pozemku, která bude přímo zastavěna předmětnou stavbou, bude vymezen v geometrickém plánu, který se na vlastní náklady zavazuje vypracovat nájemce neprodleně po dokončení předmětné 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 předmětnou stavbu; 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 na základě znaleckého posudku č. 1876-013/13 zpracovaného dne 11. 2. 2013 znalcem Ing. Jitkou Ševčíkovou, která činí 1.044,-Kč/m².
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. Nezaplátí-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. 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 (budoucím 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.

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 předmětného pozemku a Příloha č. 2 – situace.
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 předmětného pozemku byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 22. 1. 2013 do 7. 2. 2013 pod poř. č. 57/13.
6. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 10. 6. 2013 usnesením číslo 2198/63 RM 13, odst. 1, písm. a), pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušná rada, tedy zejména pokud jde o nájem předmětného pozemku, a Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne 24. 6. 2013 usnesením číslo 370/18 ZM 13, odst. 1, písm. i), pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušné zastupitelstvo, tedy zejména pokud jde o budoucí prodej předmětného pozemku.

V Opavě dne 11 -07- 2013

Za pronajímatele a budoucího prodávajícího:

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

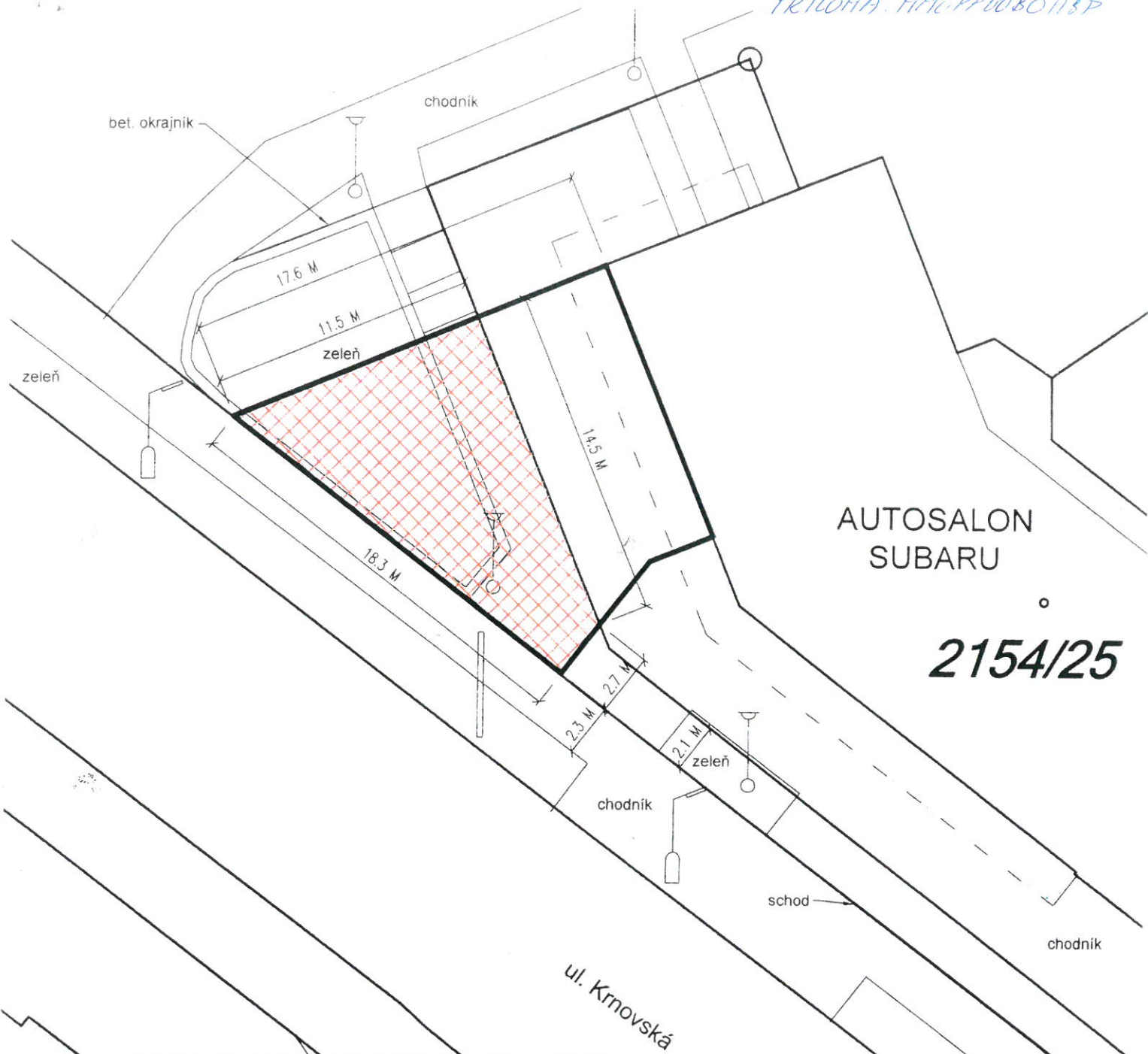


V Opavě dne 10 -07- 2013

Za nájemce a budoucí kupující:

.....
 Dan Hromada
 jednatel

DanCars CZ s.r.o.
 U Opavice 1758/15
 746 01 OPAVA 1
 DIČ: CZ26819309




AUTOSALON
SUBARU

2154/25

LEGENDA:



PŘEDMĚTNÁ ČÁST POZEMKU
 parc.č.2154/1, k.ú.:Opava-předměstí
 Výměra žádané označené části - 109m².
 Celková výměra parc.č.2154/1 - 11081m².

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|--|---|--|
| AUTOR NÁVRHU : | | ZODP.PROJEKTANT : | VYPRACOVAL : |  | AMG Studio s.r.o. architektonická kancelář Šafaříkova 1221/3 74801 Opava +420 602 711 505 info@amgstudio.cz |
| Ing.arch. Martin Matušek | | Ing.arch. Martin Matušek | Ing.arch. Martin Matušek | | |
| INVESTOR : DANCARS CZ s.r.o., Krnovská 1171/82, Opava, 74601 | | | MÍSTO : parc.č.2154/25, 2154/94, 2154/1 k.ú.:Opava-předměstí | | |
| NÁZEV STAVBY : Autosalon SUBARU | | | | ZAK.Č. : AMG/12/2012 | Č.VÝKR. : <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">02</div> |
| NÁZEV VÝKRESU : SITUACE - stávající stav (podklady pro koupi pozemku) | | | | STUP.PD : - | |
| | | | | DATUM : 11/2012 | |
| | | | | MĚŘÍTKO : 1:250 | |

PŘEVZAL: Malušek (17)
6. 11. 2014



MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY

Horní nám. 69, 746 26 Opava
Odbor hlavního architekta a ÚP



MMOPX012XDNM

Váš dopis zní:

Ze dne:

Naše značka: MMOP 118873/2014 / BeZ

Vyřizuje: Ing. arch. Zdeněk Bendík

Pracoviště: Krnovská 71

Telefon: 553 756 850

Fax: 553 624 092

E-mail: zdenek.bendik@opava-city.cz

Datum: 05.11.2014

AMG Studio s.r.o.

Šafaříkova 3

746 01 Opava

Vyjádření Přístavba a stavební úpravy autosalonu Subaru, Krnovská č.p. 1171/82, Opava, DÚR, DSP

Magistrát města Opavy, odbor hlavního architekta a územního plánu jako úřad územního plánování příslušný podle ustanovení § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 22. 10. 2014 od AMG STUDIO, Komárovská 13, Opava žádost o vyjádření záměru Přístavba a stavební úpravy autosalonu Subaru, Krnovská č.p. 1171/82, Opava, pro účely územního a stavebního řízení.

Tento záměr byl doložen popisem, půdorysy 1 NP stávajícího stavu a navrženého řešení, vizualizacemi, zpracované projektantem ing. arch. Martinem Maluškem. Stávající zastavěná plocha autosalonu činí 619 m², plocha přístavby 236 m², která zvýší stávající počet vystavených vozidel z 5 na 14. V návrhu je počítáno s rozšířením prodejní plochy autosalonu směrem k ul. Krnovská.

URBANISTCKÉ, ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY ÚZEMÍ

Stávající autosalon byl původně využíván jako prodejna potravin a cukrárna - občanská vybavenost, jež byla součástí realizovaného souboru atypicky řešených bodových výškových bytových domů v 70 – tých letech 20. století. Celková urbanistická a architektonická hodnota objektů na trojúhelníkové parcele je ukázkou v minulosti citlivého přístupu k území navazující na historickou zástavbu, výjimečná ve zvládnutí vysoké hustoty zástavby, kvalitním hmotovým a architektonickým řešením, realizovanými předstupujícími a ustupujícími stavebními čarami původních a nově navržených stavebních objektů. Navržená přístavba autosalonu hodnoty v území respektuje. Architektonicky přístavba prodejní části autosalonu navazuje v uliční frontě výškově na stávající jednopodlažní objem, který sjednocuje obě hmoty ve formě horizontálních atikových pásů s velkoplošnými prosklenými výkladi s povrchy ve firemních barvách Subaru - bílé a modré.

ÚZEMNÍ PLÁN

Předmětné území dotčené záměrem se nachází podle platného územního plánu v funkční ploše bytových domů (BD), které je podle obecně závazné vyhlášky vymezeno jako území bydlení městského charakteru o 2 a více nadzemních podlažích, zařízení občanské vybavenosti významem odpovídající danému území. Provozování činnosti autosalonu lze charakterizovat jako stavbu pro obchod a služby s nerušivým vlivem na okolí.

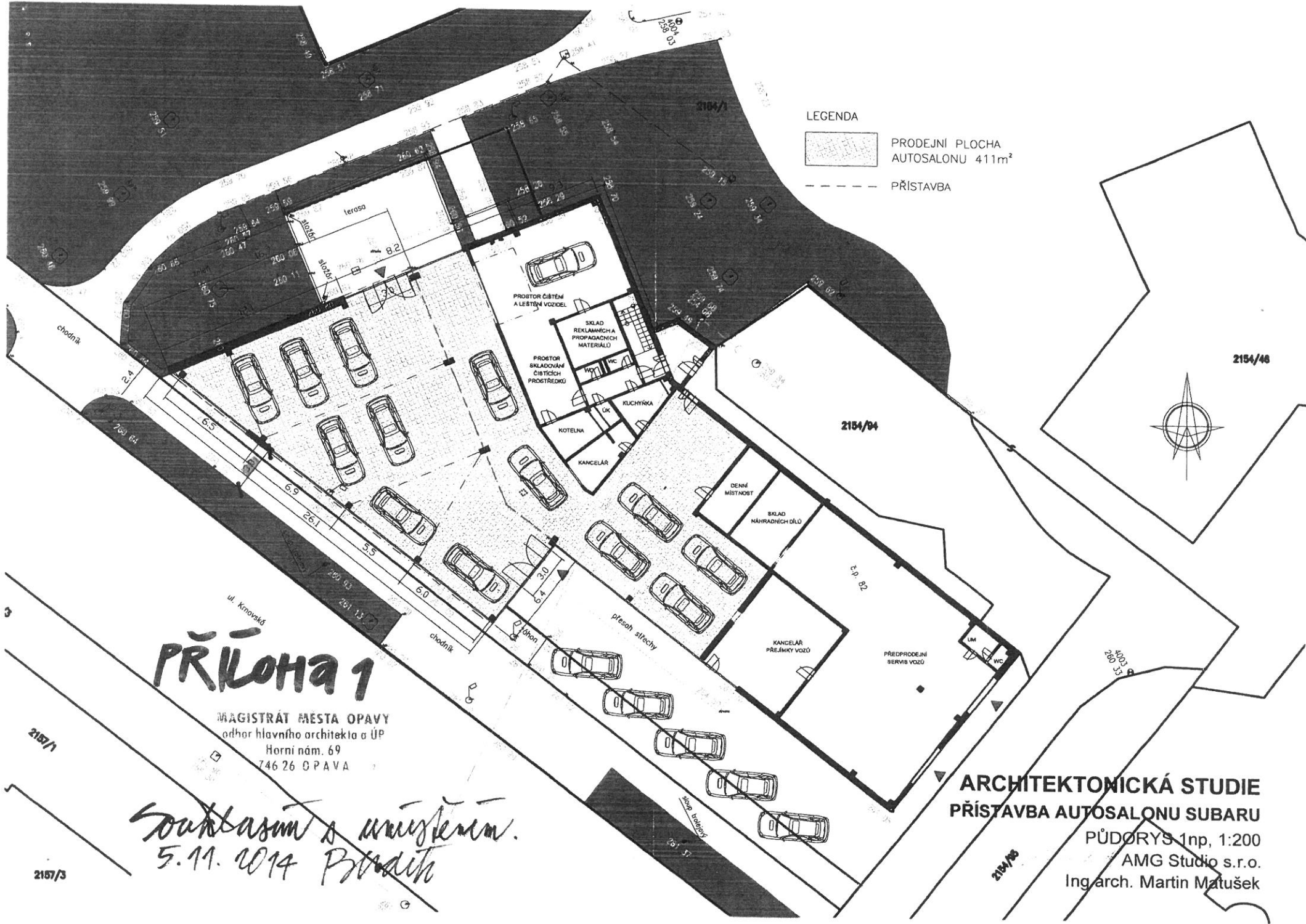
Záměr Přístavby a stavebních úprav autosalonu Subaru vyhodnotil úřad územního plánování v souvislosti s cíli a úkoly územního plánování jako soulad s regulativy obecně závazné vyhlášky územního plánu města Opavy naplňující předpoklady pro udržitelný rozvoj území, jeho účelného využití a prostorové uspořádání s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Na ulici Krnovská požaduje OHA a ÚP umístění přístavby autosalonu ve vzdálenosti min 3 m od stávajícího pruhu zeleně sousedícího se stávajícím chodníkem (příloha 1), dále souhlasí s návrhem architektonického řešení (příloha 2).


Ing. arch. Zdeněk Bendík
vedoucí odboru hlavního architekta
a územního plánu Magistrát města Opavy

MMOP 118873/2014 / BeZ
Odbor hlavního architekta a ÚP
Horní nám. 69
746 26 Opava

Přílohy : Příloha 1 – architektonická studie, přístavba autosalonu Subaru, půdorys 1 NP,
Příloha 2 - architektonická studie, přístavba autosalonu Subaru, vizualizace



LEGENDA

- PRODEJNÍ PLOCHA AUTOSALONU 411m²
- PŘÍSTAVBA

PŘÍLOHA 1

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY
 odbor hlavního architekta a ÚP
 Horní nám. 69
 746 26 OPAVA

*Souhlasím s umístěním.
 5.11.2014 Bradař*

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE PŘÍSTAVBA AUTOSALONU SUBARU

PŮDORYS 1np, 1:200
 AMG Studio s.r.o.
 Ing. arch. Martin Matušek





PRILOHA 2

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY
odbor hlavního architekta a ÚP
Horní nám. 69
746 26 OPAVA

5.11.2014 *B. M. S.*
souhlasím s architektonickým řešením



VIZUALIZACE

