

Město Roudnice nad Labem

odbor majetku a rozvoje města

Předkladatel: Ing.Zdenka Horecká

Zpracovatel: Robert Mann, Ing.Zdenka Horecká, Mgr.Tereza Fišerová

Předmět jednání: Žádost o pozemek k výstavbě haly – Basketbalová akademie 2006

Do jednání ZM dne: 4.6.2014

Důvodová zpráva:

Basketbalová akademie 2006, IČ 27034437, Na Kolečku 2422, Roudnice n.L. žádá o pronájem pozemku parc.č.3204/157 v k.ú.Roudnice n.L. a zřízení práva stavby k tomuto pozemku za účelem výstavby sportovní haly.

Město tento pozemek nabylo na základě zákona č.172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Na pozemku se nachází dětské asfaltové hřiště, které bylo vystavěno z dotace v rámci projektu Prevence kriminality – dle vyjádření MV doba udržitelnosti již proběhla - viz příloha.

Uvedená organizace již dříve jednala o převodu části parc.č.3204/1 v k.ú.Roudnice nad Labem, k převodu však nedošlo na základě vyjádření Státního pozemkového úřadu a Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (viz příloha).

Dětské hřiště se původně nacházelo v areálu školy a později bylo ze správy školy vyčleněno. Ředitelka školy s výstavbou haly na uvedeném pozemku **nesouhlasí** - viz příloha.

Rada města dne 26.3.2014 projednávala žádost Basketbalové akademie 2006 o odkoupení pozemku parc.č.3204/157 v k.ú.Roudnice n.L. a nebylo přijato žádné usnesení.

Usnesení RM č. 343/2014 ze dne 23.4.2014

Rada města v y h l a š u j e ve smyslu § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, záměr pronájmu pozemku parc. č. 3204/157 v k. ú. Roudnice nad Labem o výměře 1864 m², druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha a záměr práva stavby k pozemku parc. č. 3204/157 v k. ú. Roudnice nad Labem o výměře 1864 m², druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha za účelem výstavby víceúčelové sportovní haly a p o v ě ř u j e OMRM zveřejněním záměru na úřední desce města v termínu ihned

Záměr byl zveřejněn od 30.4.2014 do 16.5.2014.

Basketbalová akademie navrhovala symbolické nájemné ve výši 1000,- Kč za celý prostor a rok.

JUDr.Vávra vydal následující stanovisko:

V daném případě pronájem pozemku za cenu 1000 Kč a za hodnotu zhodnocení a bezplatné zřízení práva stavby veřejnou podporu představuje, nicméně by se jednalo pravděpodobně o veřejnou podporu de minimis, která je povolena.

Podmínkou veřejné podpory de minimis je, aby celková výše veřejné podpory pro Basketbalovou akademii za 3 roky činila maximálně 200.000 EUR. Pokud tedy stanovíme tržní nájem pozemku za tři roky, který bude pronajímán a bude k němu zřizováno právo stavby, nesmí spolu s ostatními veřejnými podporami pro Basketbalovou akademii přesáhnout 200.000 EUR.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek velikosti cca 1900 m², nepředpokládám, že by tržní hodnota nájmu ani vzdáleně dosahovala hranice de minimis podpory, nicméně mi není známa výše obvyklého nájmu za užívání předmětného pozemku a výše jiných dotací Basketbalové akademie, od kterého se posouzení veřejné podpory odvíjí.

Správně bychom měli postupovat tak, že město si zjistí hodnotu veřejné podpory, kterou poskytne Basketbalové akademii, která odpovídá tržnímu nájemnému za užívání pozemku za tři roky. Zhodnocení pozemku vzhledem k jeho nejasné výši bych od této částky neodečítal. Tato částka se sdělí Basketbalové akademii a tato se požádá o prohlášení o všech dalších podporách de minimis, které tento podnik v předchozích dvou fiskálních letech a v současném fiskálním roce obdržel. Pokud celková výše nepřesahuje 200.000 EUR jedná se o povolenou veřejnou podporu de minimis podporu.

Usnesení RM č. 433/2014 ze dne 21.5.2014:

Rada města p o v ě ř u j e odbor majetku a rozvoje města objednaním znaleckého posudku na tržní hodnotu pronájmu pozemku parc. č. 3204/157 v k. ú. Roudnice n. L.

Za účelem zjištění obvyklé ceny nájemného za pronájem pozemku parc. č. 3204/157 v k. ú. Roudnice nad Labem nechalo město vyhotovit znalecký posudek. Podle tohoto znaleckého posudku činí obvyklá cena nájemného za pronájem pozemku 46.100 Kč/rok. Basketbalová akademie chce platit co nejnižší nájemné s ohledem na podporu sportu ve městě.

Mgr.Fišerová vypracovala návrh smlouvy – viz příloha.

Usnesení RM č. 434/2014 ze dne 21.5.2014:

Rada města d o p o r u č u j e ZM schválit návrh nájemní smlouvy s právem stavby na pozemku parc. č. 3204/157 v k. ú. Roudnice nad Labem mezi městem a Basketbalovou akademií 2006, výše nájemného bude doplněna dle výše znaleckého posudku.

Rada města p o v ě ř u j e odbor majetku a rozvoje města vytipováním vhodného pozemku pro výstavbu dětského dopravního hřiště

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města souhlasí se zřízením práva stavby na parc.č.3204/157 v k.ú. Roudnice nad Labem a rozhodlo o uzavření Smlouvy o nájmu pozemku a zřízení práva stavby na pozemku parc.č.3204/157 v k.ú.Roudnice nad Labem s Basketbalovou akademií 2006, IČ 27034437, se sídlem Na Kolečku 2422, Roudnice nad Labem dle předloženého návrhu smlouvy s tím, že výše nájemného dle čl. III. odst. 1 této smlouvy bude [...] Kč ročně. Výše nájemného je sjednána nižší než obvyklá s ohledem na zájem Města vytvářet podmínky pro sport ve Městě, jak předpokládá § 6 zákona 115/2001 Sb., zákon o podpoře sportu.

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU A ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY NA POZEMKU

(dále jen "smlouva")

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, v platném a účinném znění

mezi těmito smluvními stranami:

Město Roudnice nad Labem, IČ: 00264334

se sídlem: Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
zastoupené: Vladimírem Urbanem, starostou a
Zdeňkem Kubínkem, místostarostou

dále jen jako „pronajímatel“ a „povinný“

a

Basketbalová akademie 2006, IČ: 27034437

se sídlem: Na Kolečku 2422, 413 01 Roudnice nad Labem
zastoupené: Jaroslavem Pazourkem, předsedou

dále jen jako „nájemce“ a „stavebník“

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 3204/157, zapsaného ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice na listu vlastnictví č.1 pro obec a k.ú. Roudnice nad Labem.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává výše specifikovaný pozemek o výměře 1864 m² nájemci k užívání za podmínek dále sjednaných v této smlouvě. Nájemce předmětný pozemek za podmínek uvedených v této smlouvě do nájmu přijímá s tím, že se zavazuje pronajatý pozemek užívat výhradně k účelu sjednanému v této smlouvě.

II. Účel nájmu

Touto smlouvou pronajímaný pozemek je oprávněn nájemce užívat pouze ke sjednanému účelu, a to jako Sportovní a společenské centrum sloužící občanům, dětem a mládeži k provozování volnočasových aktivit. Sportovní centrum bude provozováno nájemcem a to včetně činností souvisejících s ekonomickou udržitelností jejího provozu (např. pronájem plakátovacích ploch). Nájemce (stavebník) má dále záměr vybudovat na pozemku pronajímatele víceúčelovou sportovní halu spolu s parkovací plochou a jejím zázemím.

III. Nájemné, splatnost a způsob placení

1. Nájemné je sjednáno mezi smluvními stranami ve výši ... ročně, přičemž jej lze započítat oproti prokazatelně a účelně vynaloženým investicím do předmětu nájmu dle čl. IV. odst. 6. smlouvy, které je nájemce povinen pronajímateli doložit. V případě, že hodnota investic bude vyšší než

výše nájemného, vzniká v tomto rozsahu nájemci pohledávka vůči povinnému, kterou je oprávněn započíst za nájemné dle odst. 2. Pokud nájemce v uvedené lhůtě investice nedoloží, je povinen nájemné uhradit na účet pronajímatele bez ohledu na provedené investice. Nájemné je splatné ve lhůtě dle čl. VIII. odst. 1 smlouvy.

2. V případě, že nebude naplněn čl. VIII. odst. 1 smlouvy, bude výše nájemného určena způsobem popsaným v odstavci 1. Nájemné je v tomto případě splatné jednou ročně vždy dopředu nejpozději k datu výročí účinnosti této smlouvy. V případě, že dojde k vybudování víceúčelové sportovní haly dle čl. VIII. odst. 1 smlouvy, bude výše nájemného s ohledem na tuto skutečnost určena nově dle znaleckého posudku. V tomto případě je nájemné splatné jednou ročně do 90 dní od data vybudování sportovní haly dle čl. VIII. odst. 1 smlouvy a v dalších letech vždy ke stejnému dni.

IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu sjednanému podle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné ve sjednané výši, lhůtách a způsobem uvedeným v článku III. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen užívat pronajatý pozemek s péčí řádného hospodáře tak, aby nedocházelo k jeho znehodnocení. V opačném případě odpovídá nájemce za vzniklé škody v plném rozsahu.
4. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu (včetně jeho součástí) do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele a to za podmínky, že účel podnájmu nebude v rozporu s účelem nájmu deklarovaným v článku II. smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn za účelem kontroly plnění povinností ze strany nájemce vstupovat na pronajatý pozemek. Nájemce se zavazuje přístup na pozemek umožnit.
6. Nájemce se zavazuje rekonstruovat předmět nájmu dle svých aktuálních finančních možností, zejména opravit povrch hrací plochy a oplocení a vybudovat vybavení hřiště zabudované do hřiště a to na své vlastní náklady. Nájemce se zavazuje ve lhůtě dle čl. VIII. odst. 1 smlouvy investovat do předmětu nájmu částku nejméně 200.000,- Kč včetně DPH. Rekonstrukci se zavazuje provádět tak, aby nebyla v rozporu s účelem nájmu deklarovaným v článku II. smlouvy. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas se stavebními úpravami.
7. Skončí-li nájem, je nájemce povinen pozemek vyklidit a předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a s přihlédnutím k provedenému zhodnocení. Dojde-li ke zhodnocení pozemku, má nájemce právo na vyrovnání podle míry zhodnocení.

V.

Doba trvání nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu 60 let s účinností od data podpisu této smlouvy.

VI.

Skončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran o zániku nájmu, a to ke dni v této dohodě uvedenému,
 - b) výpovědí; pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět, pokud bude předmět nájmu užíván v rozporu s účelem smlouvy deklarovaným v jejím čl. II. nebo pokud nájemce poruší povinnosti specifikované v čl. IV. smlouvy. Výpověď musí být učiněna písemně, v měsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Nájemní vztah zanikne uplynutím výpovědní lhůty.
 - c) výpovědí bez udání důvodu; pronajímatel je oprávněn, v případě, že nedojde k naplnění čl. VIII. odst. 1 smlouvy, nájem sjednaný dle této smlouvy po 25ti letech ukončit bez udání důvodu a to písemnou výpovědí doručenu nájemci. Nájem v takovém případě končí ke konci kalendářního roku, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.

VII. Zřízení práva stavby

1. Povinný tímto zřizuje podle ust. § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve prospěch stavebníka na pozemku p.č. 3204/157, zapsaného ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice na listu vlastnictví č.1 pro obec a k.ú. Roudnice nad Labem právo stavby: **vybudovat na nezastavěném pozemku stavbu víceúčelové sportovní haly. Předpokládaná zastavitelnost pozemku o celkové výměře 1864 m², bude objektem sportovní haly o maximálních půdorysných rozměrech 31 x 46 m (1426 m²) a maximální celkové výšce 10 m nad úrovní stávajícího terénu. Hala může být na západní straně doplněna objektem zázemí lichoběžníkového půdorysu o zastavěné ploše do 320 m² a maximální celkové výšce 10 m nad úrovní stávajícího terénu. Využití pozemku pro účel sportovní haly předpokládá téměř 95% zastavěnost (dále jen „právo stavby“).** Stavebník právo stavby dle této smlouvy přijímá.
2. Právo stavby se zřizuje bezúplatně na dobu 60 let ode dne zápisu práva stavby dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

VIII. Povinnosti stavebníka

1. Stavebník se zavazuje zahájit stavbu sportovní haly popsanou v čl. VII odst. 1 smlouvy nejpozději do 7mi let od uzavření této smlouvy. Zahájením stavby se rozumí započetí s fyzickými stavebními pracemi po získání všech povinných povolení, souhlasů či vyjádření. Stavebník se zavazuje dokončit stavbu sportovní haly popsanou v čl. VII odst. 1 smlouvy nejpozději do dvou let od jejího zahájení. V případě, že jednu z těchto povinností nesplní, je povinný oprávněn právo stavby jednostranně zrušit a to písemným oznámením doručeným stavebníkovi. V takovém případě právo stavby uvedené v čl. VII. odst. 1 této smlouvy zaniká a smluvní strany se zavazují si poskytnout veškerou potřebnou součinnost k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí.
2. Povinný si vyhrazuje právo vyjádřit se k projektové dokumentaci stavby. V případě, že se projektová dokumentace bude odlišovat od záměru uvedeného v článku VII. odst. 1 smlouvy, si povinný vyhrazuje právo neudělit souhlas s realizací stavby. Za těchto okolností není stavebník oprávněn stavbu sportovní haly realizovat. Povinný si rovněž vyhrazuje, že je třeba jeho písemného souhlasu se změnou stavby sportovní haly.
3. Povinný si vyhrazuje, že je třeba jeho písemného souhlasu k nájmu, propachtování, zcizení nebo zatížení práva stavby.
4. Stavebník je povinen při stavbě sportovní haly postupovat v souladu s právními předpisy.
5. V případě, že stavebník bude v případě odst. 2 a 3 postupovat bez písemného souhlasu/vyjádření povinného anebo poruší svou povinnost dle odst. 4, je povinný oprávněn právo stavby jednostranně zrušit a to písemným oznámením doručeným stavebníkovi. V takovém případě právo stavby uvedené v čl. VII. odst. 1 této smlouvy zaniká a smluvní strany se zavazují si poskytnout veškerou potřebnou součinnost k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí.
6. V případě, že stavba nebude dokončena ve lhůtě dle odst. 1 tohoto článku alespoň ze 70 % dle projektové dokumentace, nemá stavebník právo na náhradu za rozestavěnou stavbu dle ust. § 1255 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.

IX. Návrh na vklad

Návrh na vklad práva stavby dle této smlouvy, včetně všech předepsaných podkladů, předloží na

Katastrální úřad pro Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Litoměřice, stavebník. Poplatky spojené s podáním návrhu na vklad práva stavby pro stavebníka do katastru nemovitostí hradí stavebník.

XI. Doložka

Město Roudnice nad Labem osvědčuje touto doložkou ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, že ohledně pronájmu a nabytí práva stavby dle této smlouvy od povinného byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, podmiňuje platnost právního úkonu obce. Pronájem a nabytí práva stavby za podmínek uvedených v této Smlouvě byl schválen usnesením Zastupitelstva města Roudnice nad Labem ze dne 28.5.2014 pod bodem č....

XII. Závěrečná ustanovení

1. Změna této smlouvy je možná pouze dohodou smluvních stran ve formě písemného vzestupně číslovaného dodatku k této smlouvě, který bude podepsán oprávněnými osobami, a to pod sankcí neplatnosti.
2. Na otázky touto smlouvou neupravené a na smluvní vztahy touto smlouvou založené se použije příslušná právní úprava obecně platných právních předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle a že se na všech člancích této smlouvy dohodly určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují smluvní strany svými vlastnoručními podpisy.
5. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, všechny s platností originálu. Jeden stejnopis bude předložen katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad práva stavby do katastru nemovitostí. Každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

V Roudnici nad Labem dne

Město Roudnice nad Labem

.....
Vladimír Urban, starosta

.....
Zdeněk Kubínek, místostarosta

V Roudnici nad Labem dne

Basketbalová akademie 2006

.....
Jaroslav Pazourek, předseda