

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 300 005

s dohodou o budoucí smlouvě kupní a zřízení věcného břemene

uzavřená mezi smluvními stranami:

Město Trutnov

IČ: 00 278 360

sídlo: Trutnov - Vnitřní Město, Slovanské náměstí 165, PSČ 541 16

zastoupení: Mgr. Ivan Adamec, starosta města

jako **pronajímatel** a budoucí prodávající (dále jen pronajímatel)MĚSTSKÝ ÚŘAD TRUTNOV
SMLOUVA ZAEVIDOVÁNA

pod číslem:

174/10/M

+ dot. č. 2 (20.3.2010)

+ dot. č. 2 (20.11.13)

a

MAPON, a.s.

IČ: 279 43 461

sídlo: Praha 3 – Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 130 83

zastoupení: Mgr. Daniel Kučera, člen představenstva

jako **nájemce** a budoucí kupující (dále jen nájemce)

I.

Pronajímatel je vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 10001:

| katastrální území | číslo parcely | výměra | pronajímá se |
|----------------------|---------------|----------------------|---|
| a) Dolní Staré Město | p. p. 102 | 24859 m ² | část I. o výměře 13 291 m ² |
| b) Dolní Staré Město | p. p. 496/1 | 1400 m ² | část I. o výměře 640 m ² |
| c) Dolní Staré Město | p. p. 179/29 | 33843 m ² | část I. o výměře 11920 m ² |
| d) Dolní Staré Město | p. p. 494/4 | 1110 m ² | část I. o výměře 491 m ² |
| e) Dolní Staré Město | p. p. 179/28 | 63070 m ² | část I. o výměře 37 942 m ² |
| f) Dolní Staré Město | p. p. 179/7 | 18625 m ² | část I. o výměře 9 089 m ² |
| g) Dolní Staré Město | p. p. 102 | 24859 m ² | část II. o výměře 11 568 m ² |
| h) Dolní Staré Město | p. p. 496/1 | 1400 m ² | část II. o výměře 760 m ² |
| i) Dolní Staré Město | p. p. 179/29 | 33843 m ² | část II. o výměře 21 923 m ² |
| j) Dolní Staré Město | p. p. 494/4 | 1110 m ² | část II. o výměře 619 m ² |
| k) Dolní Staré Město | p. p. 179/28 | 63070 m ² | část II. o výměře 25 128 m ² |
| l) Dolní Staré Město | p. p. 179/7 | 18625 m ² | část II. o výměře 9 536 m ² |
| m) Dolní Staré Město | p. p. 179/50 | 5234 m ² | celá parcela |
| n) Dolní Staré Město | p. p. 106/1 | 4581 m ² | celá parcela |
| o) Dolní Staré Město | p. p. 106/3 | 203 m ² | celá parcela |
| p) Dolní Staré Město | p. p. 105 | 10569 m ² | celá parcela |
| q) Trutnov | p. p. 2175/1 | 21868 m ² | celá parcela |
| r) Trutnov | p. p. 2175/2 | 20622 m ² | celá parcela |
| s) Trutnov | p. p. 980 | 2093 m ² | celá parcela |
| t) Trutnov | p. p. 2181 | 884 m ² | celá parcela |
| u) Trutnov | p. p. 2183/5 | 7748 m ² | celá parcela |
| v) Trutnov | p. p. 2183/1 | 15876 m ² | část o výměře 2300 m ² |

Předmětem nájmu a budoucího prodeje jsou části uvedených parcel o celkové výměře 219009 m².

II.

Záměr o pronájmu a budoucím prodeji nemovitostí uvedených v čl. I. byl zveřejněn od 2.2.2010 do 19.2.2010 a pronájem a budoucí prodej byl schválen usnesením zastupitelstva města č. 2010-17/1 ze dne 22.2.2010 a rady města č. 2010- 226/5 ze dne 1.3.2009. Pronajímatel pronajímá nájemci ve smyslu uvedených usnesení nemovitosti uvedené v článku I. této smlouvy v rozsahu vyznačeném na

výseku z katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1. této smlouvy (dále jen nemovitost), za níže uvedených podmínek:

1. a) nemovitost bude užívána za účelem přípravy územního a stavebního řízení a vydání územního rozhodnutí na výstavbu objektů včetně zpevněných ploch a přístupových komunikací v souladu s územním plánem (dále jen „stavba“),
b) žádost o vydání územního rozhodnutí na stavbu, která by měla být umístěna na nemovitostech uvedených v čl. I této smlouvy pod písmeny a) až r), bude podána nejpozději dne **31. 8. 2011**,
c) nájemce zajistí provedení příslušné dopravní a technické infrastruktury pro zajištění základního provozu průmyslové zóny Krkonošská, která by měla být umístěna na nemovitostech uvedených v čl. I této smlouvy pod písmeny s) až v), v rozsahu jak je vymezena v příloze č. 2, nejpozději do **30. 11. 2012**; po provedení této dopravní a technické infrastruktury nájemce zajistí převod okružní křižovatky na silnici I/14 do vlastnictví České republiky - Ředitelství silnic a dálnic Hradec Králové zdarma nebo za symbolickou cenu, dle dohody s vlastníkem silnice,
2. a) na pronajaté nemovitosti a v jejím nejbližším okolí bude nájemcem udržován pořádek a čistota, nemovitost bude ošetřována a udržována v řádném stavu, v případě nedodržení této podmínky bude nájemci pronajímatelem vyúčtován náklad na úklid,
b) nájemce zodpovídá za škody vzniklé nedbalostí nebo neodbornou manipulací, zejména ropnými látkami a jinými chemickými a zdraví škodlivými prostředky,
c) pronajímatel nezodpovídá za škody způsobené nájemci jinou osobou na pronajaté nemovitosti,
d) pronajímatel nezodpovídá za úrazy, či jiné újmy na zdraví osob, vzniklé při užívání pronajaté nemovitosti a jejího nejbližšího okolí,
e) nájemci se zakazuje obtěžovat nebo jinak omezovat sousedící vlastníky, zejména hlukem nad rámec zákonem stanovených limitů, odkládáním odpadů, sněhem a pod.; pronajímatel nezodpovídá za případně vzniklé spory.

III.

1. Nájem se uzavírá na dobu **určitou do 31.12.2012**.

IV.

1. Nájemné bylo sjednáno ve výši 1,- Kč/m²/rok, tj. celkem **219.009,- Kč/rok**, slovy: dvěštedevatenáctisícdevět korun českých.
2. Nájemné je splatné ve čtyřech stejných splátkách vždy do 5. dne prvního měsíce každého čtvrtletí kalendářního roku na účet města Trutnova, vedený u KB Trutnov, číslo 19-124601/0100, VS 2131300005. Splátka na nájemném za období od uzavření této smlouvy do 31.3.2010 je splatná do 5.4.2010.
3. V případě nedodržení termínů plateb je nájemce povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 142/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
4. Účastníci smlouvy se dále dohodli na smluvní pokutě při neplacení nájemného ve sjednané výši a lhůtě, která činí 5475,- Kč. Tuto smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli v případě, že neuhradí dlužné nájemné ani do 30 dnů po převzetí písemné upomínky od pronajímatele k uhrazení tohoto dlužného nájemného. Smluvní pokutu uhradí nájemce pronajímateli nejpozději do 3 dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu uhrazení nájemci.

V.

Dohoda o budoucí smlouvě kupní a zřízení věcného břemene

1. Pronajímatel odprodá nájemci nemovitost za celkovou kupní cenu 30.000.000,- Kč a nájemce nemovitost za tuto cenu koupí.

Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu o prodeji nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmeny a) až f) za kupní cenu ve výši 10.000.000,- Kč ve lhůtě uvedené v odstavci 2 tohoto článku. Návrh kupní smlouvy dle vzoru, který tvoří přílohu č. 3, v souladu s touto smlouvou vypracuje a předloží pronajímatel.

Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu o prodeji nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmeny g) až v) za kupní cenu ve výši 20.000.000,- Kč ve lhůtě uvedené v odstavci 3 tohoto článku. Návrh kupní smlouvy dle vzoru, který tvoří přílohu č. 4, v souladu s touto smlouvou vypracuje a předloží pronajímatel.

2. Kupní smlouva o prodeji nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmeny a) až f) bude uzavřena do 60 dnů po nabytí právní moci územního rozhodnutí na stavbu, která by měla být umístěna na nemovitostech uvedených v čl. I této smlouvy pod písmeny a) až r).

Součástí kupní smlouvy bude i dohoda o zřízení věcného břemene na nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmeny a) až e), a to v rozsahu, který je vyznačen v příloze č. 1 této smlouvy (cca o šíři 3 metry a délce 490 metrů). Věcné břemeno bude zřízeno ve prospěch vlastníka parcely 179/4 a parcely 179/56, k.ú. Dolní Staré Město. Věcné břemeno spočívá v právu chůze a jízdy za účelem zajištění přístupu na parcelu 179/4 a parcelu 179/56, k.ú. Dolní Staré Město.

Nájemce do 30 dnů po nabytí právní moci územního rozhodnutí na stavbu, která by měla být umístěna na nemovitostech uvedených v čl. I této smlouvy pod písmeny a) až r), předloží pronajímateli geometrický plán se zaměřením převáděné nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmeny a) až f) a se zaměřením věcného břemene uvedeného v tomto odstavci, přičemž tento geometrický plán zajistí na vlastní náklady. Bez souhlasu pronajímatele se rozloha ani zaměření převáděné nemovitosti nesmí lišit od zákresu těchto nemovitostí provedeném v příloze č. 1 této smlouvy.

V kupní smlouvě se nájemce na své náklady zaváže provést na nemovitostech, které budou zatíženy výše uvedeným věcným břemenem, stavbu pozemní komunikace dle projektové dokumentace, která musí být před provedením odsouhlasena ze strany pronajímatele.

3. Kupní smlouva o prodeji nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmeny g) až v) bude uzavřena do 60 dnů po splnění těchto podmínek:

- a) nabytí právní moci územního rozhodnutí na stavbu, která by měla být umístěna na nemovitostech uvedených v čl. I této smlouvy pod písmeny a) až r) a zároveň
- b) po vydání kolaudačního souhlasu s užíváním dopravní a technické infrastruktury pro zajištění základního provozu průmyslové zóny Krkonošská, která by měla být umístěna na nemovitostech uvedených v čl. I této smlouvy pod písmeny s) až v), v rozsahu jak je vymezena v příloze č. 2.

Pronajímatel vyvine úsilí a poskytne součinnost nájemci k tomu, aby vstoupil do jeho práv a povinností, plynoucích z dosud uzavřených smluvních vztahů a vydaných rozhodnutí správních orgánů, spojených s přípravou realizace průmyslové zóny Krkonošská.

Nájemce do 30 dnů po splnění zde uvedených podmínek, předloží pronajímateli geometrický plán se zaměřením převáděné nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmenem v), přičemž tento geometrický plán zajistí na vlastní náklady. Bez souhlasu pronajímatele se rozloha ani zaměření převáděné nemovitosti nesmí lišit od zákresu těchto nemovitostí provedeném v příloze č. 1 této smlouvy.

Smluvní strany se zavazují v kupní smlouvě zřídit k nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmenem v) a vymezené geometrickým plánem, jak je výše uvedeno, věcné břemeno spočívající v právu chůze, jízdy a provedení, provozu a údržby pozemní komunikace - obchvatu města Trutnova; provádění stavby obchvatu města Trutnova bude zahájeno nejpozději do 31.12.2032. Věcné břemeno bude zřízeno ve prospěch pronajímatele jako vlastníka zbyvajících částí parcely 2183/1, k.ú. Trutnov,

které vzniknou po oddělení nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmenem v) vymezené geometrickým plánem.

V kupní smlouvě se zároveň nájemce zaváže provozovat pozemní komunikaci, provedenou na nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmenem v) a vymezené geometrickým plánem, jako veřejně přístupnou účelovou komunikaci.

4. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že vydání příslušného územního rozhodnutí pro umístění stavby na nemovitostech uvedených v čl. I. této smlouvy pod písm. f), j) a l) až p) je podmíněno příslušnou změnou územního plánu města Trutnova, o které probíhá jednání.

5. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se zněním kupní smlouvy č. 3 001K06/54 uzavřené dne 7.11.2006 mezi pronajímatelem a Pozemkovým fondem České republiky. Nájemce se zavazuje zajistit získání stavebního povolení na výstavbu v souladu s bodem 1) článku VI. kupní smlouvy č. 3 001K06/54 a zajistit dokončení této výstavby na základě získaného stavebního povolení nejpozději do 7.11.2016. K splnění této povinnosti se nájemce zavazuje zavázat i třetí osoby, na které převede užívací či vlastnické právo k nemovitosti. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli škodu, která mu vznikne, v případě, že nájemce nezajistí splnění povinností uvedených v tomto odstavci. K povinnostem uvedeným v tomto odstavci se nájemce zaváže i v kupní smlouvě dle odstavců 2 a 3 tohoto článku.

6. Nájemce uhradí veškeré náklady spojené s převodem nemovitosti včetně správního poplatku za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí vyjma daně z převodu nemovitosti. Úhrada kupní ceny bude provedena do 15 dnů po podpisu kupní smlouvy na účet pronajímatele. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitosti podá pronajímatel až po uhrazení kupní ceny.

7. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se zněním smlouvy o spolupráci a vzájemné podpoře rozvoje pozemků uzavřené mezi pronajímatelem a společností Arkadia, a.s., IČ 25287907.

8. Nájemce bere na vědomí, že na nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmeny b), h), o), r), t) a u) je kupní smlouvou č. 3 001K06/54 zřízeno věcné předkupní právo ve prospěch České republiky. Nájemce dále bere na vědomí, že pronajímatel bude jednat s Pozemkovým fondem České republiky o vyřešení tohoto předkupního práva. V případě, že by se toto předkupní právo nepodařilo vyřešit a Pozemkový fond České republiky využil předkupního práva, nebudou nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmeny b), h) o) a r) předmětem prodeje dle tohoto článku.

9. Nájemce prohlašuje, že má zájem na nemovitosti zajistit provedení stavby. Z toho důvodu se zavazuje podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání územního rozhodnutí na stavbu, která bude umístěna na nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmeny a) až r) nejpozději dne **31.8.2011.**

Nájemce se zavazuje, že jím podaná žádost (či žádosti) dle předchozí věty tohoto odstavce bude splňovat veškeré náležitosti vyžadované příslušnými právními předpisy, a pokud tomu tak nebude, zavazuje se vady svého podání odstranit ve lhůtě stanovené příslušným stavebním úřadem. Nájemce se zavazuje, že v územním řízení zahájeném na základě žádosti (či žádosti) nájemce dle druhé a třetí věty tohoto odstavce bude řádně pokračovat a učiní vše proto, co bude v jeho možnostech a silách, aby příslušným stavebním úřadem bylo vydáno územní rozhodnutí na stavbu, která bude umístěna na nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy pod písmeny a) až r).

VI.

Nájemci je znám stav najímané nemovitosti, přebírá ji v tomto stavu do nájmu a zavazuje se užívat nemovitost výhradně k účelu a způsobem stanoveným touto smlouvou. Nájemce odpovídá za škody způsobené na pronajaté nemovitosti ode dne účinnosti této smlouvy.

VII.

1. Nájem zaniká:

- a) výpovědí ze strany pronajímatele v případech porušení byt' jen jedné z podmínek stanovených v článku II. odstavci 1. této smlouvy s jednoměsíční výpovědní lhůtou,
- b) uplynutím doby nájmu,
- c) jinými způsoby na základě zákona.

VIII.

1. Smluvní vztah, pokud není upraven touto smlouvou, se dále řídí občanským zákoníkem a příslušnými obecně platnými právními předpisy.

2. Ujednání o smluvní pokutě nebo uhrazení jakékoliv smluvní pokuty dle této smlouvy nevylučuje ani neomezuje právo smluvních stran domáhat se náhrady škody.

3. Přílohou č. 5 této smlouvy je usnesení Zastupitelstva města Trutnova č. 2010-17/1 a rady města č. 2010 – 226 /5.

4. Tuto smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

5. Smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, přičemž nájemce i pronajímatel obdrží každý 2 vyhotovení.

6. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Trutnově dne: 25. 03. 2010

.....
Mgr. Ivan Adamec, starosta



.....
Mgr. Daniel Kučera, člen představenstva