

Smlouva o budoucí kupní smlouvě a budoucí nájemní smlouvě

uzavřená v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi

Město Nymburk

IČ: 00239500

se sídlem nám. Přemyslovců 163/20, 288 28 Nymburk

zastoupené starostou Ing. Tomášem Machem, PhD.

na straně vlastníka, budoucího prodávajícího a budoucího pronajímatele

a

Kongresové centrum ILF a.s.,

IČ 63999871,

DIČ CZ63999871,

se sídlem na adrese v Praze 1 - Josefov, Pařížská 67/11, PSČ 110 00,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3592,

zastoupená: panem MUDr. Lukášem Pelechem, předsedou představenstva

na straně budoucího kupujícího a budoucího nájemce

t a k t o :

Článek I. - Pozemky

Vlastník, budoucí prodávající a budoucí pronajímatel (dále v textu také jen „*Město Nymburk*“) je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem pozemku par. č. 287/1, ostatní plocha, celková výměra 22207m² a pozemku par. č. 620/5, ostatní plocha, celková výměra 1547m² oboje v lokalitě bývalých doků, v obci Nymburk a k. ú. Drahelice, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk na listě vlastnictví č. 2835 (společně dále jen jako „*Pozemky*“).

Výpis z katastru nemovitostí k Pozemkům je přílohou č. 1 této smlouvy.

Tato smlouva je uzavřena jednak jako podklad pro budoucí převod vlastnického práva k části Pozemků a současně jako podklad k budoucímu pronájmu jiné části Pozemků, a to pro budoucího kupujícího a budoucího nájemce (dále v textu označen také jen jako „*Investor*“).

Článek II. - Záměr

Město Nymburk zveřejnilo svůj záměr prodat západně situované části Pozemků o celkové výměře cca 12000m² Investorovi a dále zveřejnilo svůj záměr pronajmout východně situované části Pozemků rovněž o celkové výměře cca 12000m² Investorovi.

Záměr Města Nymburk je přílohou č. 2 této smlouvy.

Uvedený prodej a pronájem Pozemků souvisí s realizací projektu na výstavbu domu s pečovatelskou službou „Resort senior 2020“ či jiného obdobného názvu za podmínek v této smlouvě uvedených (dále v textu také jen „Projekt“).

Prezentace projektu „Resort senior 2020“ je přílohou č. 3 této smlouvy.

Z výše uvedeného důvodu je uzavření kupní i nájemní smlouvy na příslušnou část Pozemků podmíněno a vázáno na vydání pravomocného rozhodnutí o umístění stavby (příp. společného povolení) „Projektu.

Smluvní strany vyvinou součinnost a aktivitu k dosažení účelu této smlouvy. Investor vyvine aktivní kroky a činnosti k naplnění účelu Projektu. Město Nymburk poskytne Investorovi potřebnou procesní součinnost týkající se realizace Projektu ve fázi povolování, výstavby, provozování Projektu, včetně řízení o dělení Pozemků; v této souvislosti Město Nymburk bez rozumného závažného důvodu neodmítne udělení souhlasného stanoviska v rámci povolovacích řízení s tím, že za takovýto důvod se považuje zejména závažný rozpor Projektu s obecně závaznými právními předpisy či s územním plánem Města Nymburk. Investor může od této smlouvy odstoupit v případě, že Město Nymburk podstatným způsobem potřebnou součinnost neoprávněně neposkytne. Město nad rámec svých právně vynutitelných povinností deklaruje ochotu k podpoře a propagaci Projektu.

Článek III. – Budoucí kupní smlouva

Smluvní strany se zavazují, že po vydání pravomocného rozhodnutí o umístění stavby (příp. společného povolení) pro Projekt uzavřou bez zbytečného odkladu následující kupní smlouvu na část Pozemků, situovaných v západní části, které budou vyčleněny geometrickým plánem, který bude za tímto účelem vyhotoven. Výzvu k uzavření kupní smlouvy je oprávněna učinit kterákoliv ze smluvních stran nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby (společného povolení) pro Projekt, a to výhradně společně s výzvou k uzavření nájemní smlouvy dle čl. IV této smlouvy s tím, že druhá smluvní strana se zavazuje kupní smlouvu a nájemní smlouvu uzavřít ve lhůtě do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů ode dne doručení řádně učiněné výzvy druhé smluvní strany k jejich uzavření. Nejzazší termín pro uskutečnění výzvy k uzavření kupní smlouvy dle odst. III této smlouvy a nájemní smlouvy dle čl. IV této smlouvy činí jeden rok ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby (společného povolení) pro Projekt; lhůta pro výzvu se považuje za zachovanou, bude-li výzva odeslána nejpozději poslední den lhůty. Smluvní strany tímto potvrzují, že kupní smlouva ve znění dle textu níže byla smluvními stranami projednána z hlediska celého jejího obsahu a bez dohody smluvních stran nesmí být dále měněna či doplňována před jejím uzavřením písemnou formou, s výjimkou: i. řádného a správného doplnění veškerých chybějících údajů nebo položek (v textu kupní smlouvy označené žlutě); ii. doplnění a aktualizací údajů smluvních stran; iii. případných úprav kupní smlouvy, které budou nutné vzhledem ke změně obecně závazných právních předpisů; případná změna vymezení předmětu převodu a/nebo způsobu určení kupní ceny či jejího zvýšení však vždy podléhá souhlasu obou stran.

Zpracování geometrického plánu (příp. více geometrických plánů) bude v součinnosti s Městem Nymburk zajištěno v souladu s podmínkami této smlouvy ze strany Investora a na jeho náklady na základě dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (společné povolení) pro Projekt s tím, že geometrický plán (geometrické plány) vyčlení část Pozemků určenou k převodu a část Pozemku určenou k nájmu.

Předmětné rozhodnutí o umístění stavby (společné povolení) nesmí být v rozporu s následujícími podmínkami týkajícími se účelu stavby (Projekt):

- stavba bude určena výlučně pro poskytování sociálních služeb (a doplňkových služeb), a to převážně pro seniory a osoby s demencí, ve smyslu §34, odst. 1, písm. a) až g), o) a p) zák. č. 108/2006 Sb., s minimální kapacitou 100 lůžek pro registrované pobytové sociální služby dle § 49 a/nebo § 50 zák. č. 108/2006 Sb.; pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že určením účelu stavby dle části věty před středníkem není dotčena možnost poskytování doplňkových a souvisejících služeb a činností, zejm. lékařských služeb, stravování, cvičení, manikúry, pedikúry, kadeřnictví, holičství, atp.; Změna sjednané kapacity je možná pouze dohodou smluvních stran. Investor má povinnost takový návrh dohody řádně zdůvodnit a Město Nymburk má právo takovou dohodu odmítnout pouze -z vážného důvodu; za vážné důvody se v této souvislosti považují zejména: nedostatečná infrastruktura (dopravní, energetická, ...), nebo neplnění stavebně technických podmínek, daných kolaudačním rozhodnutím či právními předpisy, nebo funkční využití odlišné od schválené územně-plánovací dokumentace, nebo návrh, který by nebyl v souladu se sociálním charakterem využití lokality.

- maximální registrovaná kapacita sociální služby nebude vyšší než 150 lůžek; ~~v případě potřeby navýšení kapacity sdělí investor písemně tento úmysl formou požadavku Městu Nymburk. Město Nymburk má právo tento požadavek odmítnout pouze z vážného důvodu případné navýšení kapacity je možné pouze po předchozí dohodě stran~~ Změna sjednané kapacity je možná pouze dohodou smluvních stran. Investor má povinnost takový návrh dohody řádně zdůvodnit a Město Nymburk má právo takovou dohodu odmítnout pouze z vážného důvodu, obdobně jako v předchozím bodě.

- v případě vzniku bytových jednotek budou tyto pouze v režimu bytů zvláštního určení v intencích ust. § 2300 občanského zákoníku, pro výše zmíněnou kategorii osob, příp. budou sloužit jako služební byty pro zaměstnance, obslužný personál či jiný subjekt, zajišťující poskytování služeb v předmětném zařízení.

Město Nymburk prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Pozemků, přičemž prohlašuje, že od data vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí dle přílohy č. 1 této smlouvy nedošlo ve vztahu k Pozemkům k žádným změnám práv a povinností a přístup k Pozemkům je zajištěn.

Město Nymburk prohlašuje, že na Pozemcích neváznou žádná věcná či obligační práva třetích osob, zejména pak žádná věcná břemena, zástavní ani předkupní práva, právo stavby, služebnost, nájemní, pachtovní, užívací právo, dluhy či jiná práva třetích osob, ani omezení převodu nemovitostí či jiné právní závady včetně smluv budoucích či smluv s odloženou účinností, ani žádné faktické vady, které by vznikly činností Města Nymburk; zároveň však nelze vyloučit, že se na Pozemcích či pod jejich povrchem vyskytuje starší ekologická zátěž či jiná kontaminace.

Město Nymburk dále prohlašuje, že dle jeho vědomí neprobíhá ohledně Pozemků jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení, které by mohlo mít za následek omezení možnosti Města Nymburk uzavřít nebo plnit tuto smlouvu, včetně omezení možnosti převodu vlastnického práva k Pozemkům či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k Pozemkům a že nezamlčelo Investorovi žádné významné neveřejné skutečnosti ohledně Pozemků.

Město Nymburk se zavazuje písemně informovat Investora o jakémkoliv probíhající soudním, správním nebo jiném řízení ohledně Pozemků, a to až do okamžiku uzavření kupní smlouvy. V případě, že probíhající řízení může dle názoru Investora negativně ovlivnit

dosažení účelu této smlouvy nebo kupní smlouvy, má Investor právo kupní smlouvu neuzavřít.

Město Nymburk se zavazuje, že po dobu účinnosti této smlouvy nebude s Pozemky bez předchozího písemného souhlasu Investora disponovat, a to ve smyslu jakéhokoliv právního jednání či faktických úkonů, na jejichž základě by došlo k převodu vlastnického práva k Pozemkům na třetí osobu či omezení vlastnického práva k Pozemkům či vzniku jakýchkoliv práv třetích osob k Pozemkům, zejména Pozemky nezcizí, nezřídí k nim zástavní ani jiné věcné právo, přičemž jakékoli věcné právo nevznikne ani jiným způsobem, Pozemky nepronajme či jinak nepřenechá do užívání třetí osobě či k Pozemkům nesjedná jakékoliv jiné právo třetí osobě, a to ani bezúplatně, včetně práv budoucích či práv s odloženou účinností, a nebude bez předchozího písemného souhlasu Investora činit žádné faktické změny ohledně stavu Pozemků oproti stavu ke dni podpisu této smlouvy. Současně se Město Nymburk zavazuje, že z vůle samosprávy nezmění územní plán tak, aby byla znemožněna či omezena realizace Projektu; toto ustanovení nedopadá na změny nařízené právními předpisy či orgány veřejné/státní správy.

Smluvní strany se dohodly, že ukáže-li se kterékoliv z prohlášení Města Nymburk dle tohoto čl. III. této smlouvy nepravdivé a/nebo poruší-li Město Nymburk závazek dle tohoto čl. III. této smlouvy, přičemž Město Nymburk neodstraní nepravdivost prohlášení a/nebo nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, je Investor oprávněn dle své volby od této smlouvy písemně odstoupit a/nebo má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny převáděné části Pozemků, a to vždy pro každý jednotlivý případ nepravdivého prohlášení a/nebo porušení závazku Města Nymburk.

Západní část Pozemků, která bude vymezena geometrickým plánem a bude předmětem prodeje dle níže dohodnuté kupní smlouvy, je vyznačena v příloze č. 4 této smlouvy.

Znalecký posudek č., který vyhotovil znalec dne
tvoří přílohu č. ... této smlouvy.

KUPNÍ SMLOUVA

MĚSTO NYMBURK

IC: 00239500

se sídlem nám. Přemyslovců 163/20, 288 28 Nymburk

zastoupené

prodávající

a

Kongresové centrum ILF a.s.,

IC 63999871,

DIČ CZ63999871,

se sídlem na adrese v Praze 1 - Josefov, Pařížská 67/11, PSČ 110 00,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3592, zastoupená: panem

MUDr. Lukášem Pelechem, předsedou představenstva

kupující

uzavírají na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě a budoucí nájemní smlouvě ze dne (dále jen „smlouva o budoucích smlouvách“) níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto kupní smlouvu (dále jen „Kupní smlouva“)

Není-li v této Kupní smlouvě výslovně uvedeno jinak, platí pro zkratky vymezené velkými písmeny definice uvedená ve smlouvě o budoucích smlouvách.

A.

Úvodní ustanovení

(1) Prodávající prohlašuje, že je na základě výlučným vlastníkem pozemku par. č. 287/1, ostatní plocha, celková výměra 22207m² a pozemku par. č. 620/5, ostatní plocha, celková výměra 1547m² oboje v obci Nymburk a k. ú. Drahelice zapsaném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk na listě vlastnictví č. 2835. (společně dále jen jako „Pozemky“) Výpis z katastru nemovitostí je přílohou č. 1 této smlouvy.

(2)

a) Na základě geometrického plánu č. ze dne z pozemku par. č. 287/1, ostatní plocha, celková výměra 22207m² odděluje část nově označená jako p.č. o výměře m² v obci Nymburk a k. ú. Drahelice (dále jen „Pozemek A“). Pozemek A je předmětem převodu dle této Kupní smlouvy.

Geometrický plán č. ze dne, který vymezuje Pozemek A je nedílnou součástí této Kupní smlouvy jako příloha č. 2 této Kupní smlouvy (zpracován v elektronické podobě).

b) dále se na základě geometrického plánu č. ze dne z pozemku par. č. 620/5, ostatní plocha, celková výměra 1547m² odděluje část nově označená jako p.č. o výměře m² v obci Nymburk a k. ú. Drahelice (dále jen „Pozemek B“). Pozemek B je také předmětem převodu dle této Kupní smlouvy.

Geometrický plán č. ze dne, který vymezuje Pozemek B je nedílnou součástí této Kupní smlouvy jako příloha č. 3 této Kupní smlouvy (zpracován v elektronické podobě).

(3) Souhlas s dělením pozemků vymezených v předchozím odstavci vydal dne pod č.j.

(4) Rozhodnutí o umístění stavby (společné povolení) ohledně Projektu vydal dne pod č.j.

B.

Předmět převodu

Prodávající touto Kupní smlouvou prodává kupujícímu ze svého výlučného vlastnictví nově vzniklý Pozemek A a nově vzniklý Pozemek B (dále též „předmět převodu“ nebo „Předmětné nemovitosti“), a to se všemi součástmi a příslušenstvím, za kupní cenu uvedenou v čl. C této Kupní smlouvy, zavazuje se Předmětné nemovitosti odevzdat kupujícímu a umožnit mu nabýt vlastnické právo k Předmětným nemovitostem a kupující tento nově vzniklý Pozemek A a nově vzniklý Pozemek B za kupní cenu uvedenou v čl. C této Kupní smlouvy kupuje do svého výlučného vlastnictví.

C.

Kupní cena, zajištění účelu převodu

(1) Kupní cena za předmět převodu (za Pozemek A a Pozemek B) odpovídá ceně stanovené znaleckým posudkem a je vypočtena následovně:

1/ stavební pozemek - nezastavěný, určený k- zastavění budovou... 1.621,46 Kč/m² vč. DPH
- část pozemku, na kterém je možno stavět budovy, celková výměra stavebního pozemku vyplývá z rozhodnutí o umístění stavby (společného povolení) a činí m²

2/ ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství... 545,19 Kč/m² vč. DPH

- ostatní pozemky, na kterých bude vybudována zeleň, komunikace a veřejné prostranství, celková výměra těchto ostatních pozemků vyplývá z rozhodnutí o umístění stavby (společného povolení) pro Projekt a činí m²

Celková cena za předmět převodu (za převod Pozemku A a převod Pozemku B) činí částku celkem ve výši - Kč včetně DPH (slovy:), přičemž smluvní strany berou na vědomí, že se jedná o cenu v místě a času obvyklou, jejíž výše byla stanovena znaleckým posudkem č., který vyhotovil znalec dne Znalecký posudek tvoří přílohu č. ... této Kupní smlouvy.

(2) Kupující se zavazuje uhradit kupní cenu na účet prodávajícího vedený u č.ú., variabilní symbol do dnů od podpisu Kupní smlouvy oběma smluvními stranami. Za den zaplacení se považuje den, kdy bude kupní cena připsána na účet prodávajících
o.

(3) V případě prodlení se zaplacením kupní ceny je kupující povinen uhradit prodávajícímu úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy tj. nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení apod. ve znění pozdějších předpisů.

(4) Smluvní strany výslovně prohlašují, že Předmětné nemovitosti prodávající prodává za uvedenou kupní cenu kupujícímu pouze za účelem výstavby a provozování objektu určeného pro poskytování sociálních služeb (a doplňkových služeb), a to převážně pro seniory a osoby s demencí, ve smyslu §34, odst. 1, písm. a) až g), o) a p) zák. č. 108/2006 Sb., s minimální kapacitou 100 lůžek pro registrované pobytové sociální služby dle § 49 a/nebo § 50 zák. č. 108/2006 Sb.; pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že určením účelu stavby dle části věty před středníkem není dotčena možnost poskytování doplňkových a souvisejících služeb a činností, zejm. lékařských služeb, stravování, cvičení, manikúry, pedikúry, kadeřnictví, holičství, atp.; smluvní strany dále k účelu stavby (objektu) sjednávají, že maximální registrovaná kapacita sociální služby nebude vyšší než 150 lůžek, a dále že v případě vzniku bytových jednotek budou tyto pouze v režimu bytů zvláštního určení v intencích ust. § 2300 občanského zákoníku, pro výše zmíněnou kategorii osob, příp. budou sloužit jako služební byty pro zaměstnance, obslužný personál či jiný subjekt, zajišťující poskytování služeb v předmětném zařízení.

K naplnění účelu stavby (objektu) dle výše uvedeného:

- a) Kupující se zavazuje, že po dobu 20 let od uzavření této Kupní smlouvy bude Předmětné nemovitosti užívat v souladu se sjednaným účelem stavby (objektu); tím není dotčeno poskytování doplňkových a souvisejících služeb a činností dle výše uvedeného, případně změna účelu užívání stavby (objektu) s ohledem na změnu právních předpisů v oblasti poskytování sociálních služeb. V případě, že bude kupující stavbu (objekt) užívat převážně k účelu nevztahujícímu se k poskytování sociálních služeb dle výše uvedeného a/nebo k účelu v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, a nezjedná-li kupující nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené době v délce alespoň jednoho měsíce ode dne doručení písemné výzvy prodávajícího s uvedením specifikace konkrétního porušení ze strany kupujícího, má prodávající právo od Kupní smlouvy písemně odstoupit v rozsahu budovou nezastavěných částí Předmětných nemovitostí a dále mu vzniká nárok na smluvní pokutu ve výši ~~3,5%~~ ze sjednané celkové ceny za předmět převodu. V případě odstoupení od Kupní smlouvy prodávajícím je kupující povinen vrátit prodávajícímu Předmětné nemovitosti v rozsahu jejich budovami nezastavěné části do 90 dnů ode dne odstoupení od Kupní smlouvy prodávajícím zpět, kupující v této souvislosti není povinen z vrácené části Předmětných nemovitostí odstranit provedené úpravy Předmětných nemovitostí, zejm. provedené terénní úpravy, vybudované komunikace, mobiliář, zeleň atp.; nemá však nárok na vypořádání takovýchto investic ani na zhodnocení vrácené části Předmětných nemovitostí. Náklady na geometrické oddělení budovou nezastavěných částí Předmětných nemovitostí nese kupující. Prodávající je v tomto případě povinen kupujícímu vrátit část kupní ceny odpovídající vrácené části Předmětných nemovitostí, jež bude vypočtena jako násobek částky 545,19 Kč a počtu m² výměry vrácené části Předmětných nemovitostí.
- b) Kupující s prodávajícím sjednává **věcné právo zákazu zcizení a zatížení** Předmětných nemovitostí jakýmkoliv věcným právem po dobu 20 let ode dne uzavření této Kupní smlouvy takto: Kupující nesmí zatížit Pozemek A ani Pozemek B, ani jejich část či součást, žádným věcným právem, zejména právem zástavním či předkupním vyjma zatížení Předmětných nemovitostí či jejich části ve prospěch provozovatelů sítí (zejm. kanalizace, vodovod, elektrické vedení, internetové či telefonní kabely atp.) v rámci a pro účely výstavby a/nebo provozu stavby (objektu), s čímž prodávající tímto uděluje souhlas; kupující nesmí Pozemek A ani Pozemek B zcizit, ani jejich část či součást, ať již úplatně či bezúplatně (prodej, směna, darování), leda by k tomu obdržel předchozí písemný souhlas prodávajícího. Tyto zákazy a omezení uvedené v tomto písm. b) jsou kupujícímu stanoveny na dobu určitou, a sice na dobu 20 let od uzavření této smlouvy. Zájmem hodným právní ochrany ve smyslu ust. § 1761 obč. zák. je

nakládání s uvedeným majetkem obce ve veřejném zájmu, tj. v daném případě pro provoz uvedených registrovaných sociálních služeb.

Prodávající se oproti tomu zavazuje, že kupujícímu na jeho žádost udělí souhlas se zcizením Převáděných nemovitostí či jejich části na třetí osobu za podmínky, že se nabyvatel – nový vlastník zaváže dodržet účel stavby (objektu) sjednaný v Kupní smlouvě a převezme rovněž výše definované závazky Kupujícího dle tohoto čl. C odst. 4 této Kupní smlouvy na dobu do uplynutí 20 let ode dne uzavření této Kupní smlouvy; Prodávající je oprávněn souhlas se zcizením neudělit ve vztahu ke třetí osobě, u níž by byly důvodné pochybnosti, že přebírané závazky bude schopna plnit (např. půjde o osobu, vůči níž je vedena exekuce, která je evidována jako nespolehlivý plátc DPH, apod.), popř. třetí osobě, která není zřízena dle českého práva či nemá sídlo v ČR.

D.

Prohlášení smluvních stran

(1) Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Předmětných nemovitostí, přičemž prohlašuje, že od data uzavření smlouvy o budoucích smlouvách nedošlo ve vztahu k Předmětným nemovitostem k žádným Kupujícím neodsouhlaseným změnám práv a povinností, které by byly významné pro uzavření této Kupní smlouvy, a přístup k Předmětným nemovitostem je zajištěn. Prodávající dále prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádná věcná či obligační práva třetích osob, zejména zástavní práva, věcná břemena ani předkupní práva, právo stavby, služebnost, nájemní, pachtovní, užívací právo, dluhy či jiná práva třetích osob, ani omezení převodu nemovitostí či jiné právní závady včetně smluv budoucích či smluv s odloženou účinností, ani žádné faktické vady, které by vznikly činností Města Nymburk; zároveň však nelze vyloučit, že se na Pozemcích či pod jejich povrchem vyskytuje starší ekologická zátěž či jiná kontaminace. Dále prodávající prohlašuje, že je oprávněn předmět převodu v celé části platně převést na kupujícího a že nezamlčel Kupujícímu žádné významné nevěřejné skutečnosti ohledně Předmětných nemovitostí.

(2) Prodávající se zavazuje, že do provedení vkladu vlastnického práva k Předmětným nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí nebude s Předmětnými nemovitostmi bez předchozího písemného souhlasu kupujícího disponovat, a to ve smyslu jakéhokoliv právního jednání či faktických úkonů, na jejichž základě by došlo k převodu vlastnického práva k Předmětným nemovitostem na třetí osobu či omezení vlastnického práva k Předmětným nemovitostem či vzniku jakýchkoliv práv třetích osob k Předmětným nemovitostem, zejména Předmětné nemovitosti nezciží, nezřídí k nim zástavní ani jiné věcné právo, přičemž jakékoli věcné právo nevznikne ani jiným způsobem, Předmětné nemovitosti nepronajme či jinak nepřenechá do užívání třetí osobě či k Předmětným nemovitostem nesjedná jakékoliv jiné právo třetí osobě, a to ani bezúplatně, včetně práv budoucích či práv s odloženou účinností, a nebude bez předchozího písemného souhlasu kupujícího činit žádné faktické změny ohledně stavu Předmětných nemovitostí oproti stavu ke dni podpisu této Kupní smlouvy. Současně se prodávající zavazuje, že nezmění z vůle samosprávy územní plán tak, aby byla znemožněna či omezena realizace Projektu.

(3) Kupující prohlašuje, že výše uvedený stav předmětu převodu bere na vědomí a že předmět převodu v tomto stavu přebírá. Kupující kupuje Předmětné nemovitosti ve stavu, jak stojí a leží, tj. se ve smyslu § 1916 odst. 2 obč. zák. vzdává práv z vadného plnění, s výjimkou vad Předmětných nemovitostí, jejichž existence by byla v rozporu s prohlášeními Prodávajícího v této Kupní smlouvě.

(4) Smluvní strany se dohodly, že ukáže-li se kterékoliv z prohlášení prodávajícího dle tohoto čl. D odst. 1 této Kupní smlouvy jako nepravdivé a/nebo poruší-li prodávající závazek dle tohoto čl. D odst. 2 této Kupní smlouvy, přičemž prodávající neodstraní nepravdivost prohlášení a/nebo nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené době v délce alespoň 3 měsíce ode dne doručení písemné výzvy kupujícího, je kupující oprávněn dle své volby od této Kupní smlouvy písemně odstoupit a/nebo má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny (celkové cena za předmět převodu), a to vždy pro každý jednotlivý případ nepravdivého prohlášení a/nebo porušení závazku prodávajícího.

(5) Smluvní strany se dohodly, že pokud prodávající písemně neinformoval kupujícího před uzavřením této Kupní smlouvy o jakémkoliv probíhajícím soudním, správním nebo jiném řízení ohledně Předmětných nemovitostí, je kupující oprávněn od této Kupní smlouvy písemně odstoupit.

E.

Návrh na vklad

(1) Kupující nabyde vlastnické právo k předmětu převodu zápisem vlastnického práva do veřejného seznamu (na základě návrhu na vklad vlastnického práva podaného u příslušného Katastrálního úřadu), a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad.

(2) Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu prodávající, a to včetně všech příloh návrhu (zejména vkladové listiny a dokladu o nabytí účinnosti této Kupní smlouvy), a to do 10 dnů ode dne zaplacení kupní ceny ve výši a způsobem dle čl. C této Kupní smlouvy. V případě prodlení prodávajícího s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Kupní smlouvy je oprávněn podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Kupní smlouvy kupující.

(3) Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (ke dni vyhotovení smlouvy - kolek ve výši 2.000,-Kč) uhradí strana kupující.

(4) Pokud příslušný katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva dle této Kupní smlouvy pravomocně zamítne nebo řízení pravomocně zastaví, případně vyzve účastníky k doplnění listin, jsou smluvní strany povinny poskytnout si součinnost při řešení této situace, zejména jsou povinny vypracovat a podepsat novou smlouvu stejného obsahu splňující podmínky nebo požadavky katastrálního úřadu, případně doložit předpokládané listiny ve stanovených lhůtách. Kupní cena Předmětných nemovitostí sjednaná v nové smlouvě bude stanovena ve stejné výši jako kupní cena Předmětných nemovitostí dle této Kupní smlouvy. Kupní cena nebo její části již zaplacené podle této Kupní smlouvy (nedojde-li k vrácení kupní ceny či její části kupujícímu) budou považovány za platbu kupní ceny dle nové smlouvy. V případě, že i přes případný postup smluvních stran dle tohoto článku této Kupní smlouvy nebude proveden vklad vlastnického práva k Předmětným nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí ani do tří (3) měsíců ode dne podání prvního návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětným nemovitostem dle této smlouvy, má kupující právo od této Kupní smlouvy písemně odstoupit.

(5) Předmětné nemovitosti bude kupujícímu ze strany prodávajícího protokolárně předán v termínu dohodnutém oběma smluvními stranami, nejpozději však do 14 dnů po provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Nebezpečí vzniku škody přechází z prodávajícího na kupujícího dnem předání Předmětných nemovitostí.

F.

Závěrečná ustanovení

(1) Tato Kupní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami; účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů – zveřejnění se zavazuje zajistit neprodleně po uzavření Kupní smlouvy prodávající.

(2) Tato Kupní smlouva se řídí právními předpisy České republiky, práva a povinnosti smluvních stran neřešené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Smluvní strany se dohodly, že obsah této Kupní smlouvy lze měnit a doplňovat pouze písemnou formou, a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany tímto dle § 564 občanského zákoníku vylučují možnost změnit obsah této Kupní smlouvy jinou než písemnou formou.

(3) Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Kupní smlouvy vylučují aplikaci ustanovení dle § 1888 odst. 2, § 1793, §§ 1977 až 1979, § 2004 odst. 2 a 3 občanského zákoníku. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 občanského zákoníku.

(4) Ukončení této Kupní smlouvy odstoupením je možné ze zákonných důvodů a z důvodů a za podmínek uvedených v této Kupní smlouvě. Odstoupení od této Kupní smlouvy musí být písemné a doručeno druhé smluvní straně. Není-li v této Kupní smlouvě výslovně sjednáno jinak, tak se odstoupením od Kupní smlouvy Kupní smlouva ruší s účinky od svého počátku a smluvní strany jsou povinny vydat si veškerá vzájemně poskytnutá plnění.

(5) Pokud by se jakékoliv ustanovení této Kupní smlouvy ukázalo či stalo neplatným, právně neúčinným nebo nevymahatelným, zůstávají zbývající ustanovení této Kupní smlouvy v platnosti a účinnosti. Smluvní strany se dohodly nahradit neplatné, právně neúčinné a nevymahatelné ustanovení takovými platnými, právně účinnými a vymahatelnými ustanoveními, jež se svým významem co nejvíce přiblíží smyslu a účelu dotčených ustanovení.

(6) Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Kupní smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně, srozumitelně a nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

(7) Kupní smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s úředně ověřenými podpisy smluvních stran s platností originálu, jeden obdrží prodávající, jeden obdrží kupující a 1 stejnopis bude použit pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

G. Doložka obce

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu podmíněné zveřejněním záměru převodu jeho vyvěšením na úřední desce obce od do a následným schválením převodu Zastupitelstvem města Nymburk na jeho zasedání konaném dne usnesením č.

Článek IV. – Budoucí nájemní smlouva

Smluvní strany se zavazují, že nejpozději do po vydání pravomocného rozhodnutí o umístění stavby (příp. společného povolení) pro Projekt bez zbytečného odkladu uzavřou následující nájemní smlouvu na část Pozemků, situovaných ve východní části, které budou vyčleněny geometrickým plánem, který bude za tímto účelem vyhotoven.

Výzvu k uzavření kupní smlouvy je oprávněna učinit kterákoli ze smluvních stran nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby (společného povolení) pro Projekt, a to výhradně společně s výzvou k uzavření kupní smlouvy dle čl. III této smlouvy s tím, že druhá smluvní strana se zavazuje kupní smlouvu a nájemní smlouvu uzavřít ve lhůtě do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů ode dne doručení řádně učiněné výzvy druhé smluvní strany k jejich uzavření. Nejzazší termín pro uskutečnění výzvy k uzavření kupní smlouvy dle odst. III této smlouvy a nájemní smlouvy dle čl. IV této smlouvy činí jeden rok ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby (společného povolení) pro Projekt; lhůta pro výzvu se považuje za zachovanou, bude-li výzva odeslána nejpozději poslední den lhůty. Smluvní strany tímto potvrzují, že nájemní smlouva ve znění dle textu níže byla smluvními stranami projednána z hlediska celého jejího obsahu a bez dohody smluvních stran nesmí být dále měněna či doplňována před jejím uzavřením písemnou formou, s výjimkou: i. řádného a správného doplnění veškerých chybějících údajů nebo položek (v textu kupní smlouvy označené žlutě); ii. doplnění a aktualizací údajů smluvních stran; iii. případných úprav kupní smlouvy, které budou nutné vzhledem ke změně obecně závazných právních předpisů; případná změna vymezení předmětu nájmu a/nebo účelu nájmu však vždy podléhá souhlasu obou stran.

Zpracování geometrického plánu (příp. více geometrických plánů) bude v součinnosti s Městem Nymburk zajištěno v souladu s podmínkami této smlouvy ze strany Investora a na jeho náklady na základě dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (společné povolení) pro Projekt s tím, že geometrický plán (geometrické plány) vyčlení část Pozemků určenou k převodu a část Pozemku určenou k nájmu.

Předmětné rozhodnutí o umístění stavby (společné povolení) nesmí být v rozporu s následujícími podmínkami týkajícími se účelu stavby (Projektu):

- stavba bude určena výlučně pro poskytování sociálních služeb (a doplňkových služeb), a to převážně pro seniory a osoby s demencí, ve smyslu §34, odst. 1, písm. a) až g), o) a p) zák. č. 108/2006 Sb., s minimální kapacitou 100 lůžek pro registrované pobytové sociální služby dle § 49 a/nebo § 50 zák. č. 108/2006 Sb.; pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že určením účelu stavby dle části věty před středníkem není dotčena možnost poskytování

doplňkových a souvisejících služeb a činností, zejm. lékařských služeb, stravování, cvičení, manikúry, pedikúry, kadeřnictví, holičství, atp.;

- maximální registrovaná kapacita sociální služby nebude vyšší než 150 lůžek;

- v případě vzniku bytových jednotek budou tyto pouze v režimu bytů zvláštního určení v intencích ust. § 2300 občanského zákoníku, pro výše zmíněnou kategorii osob, příp. budou sloužit jako služební byty pro zaměstnance, obslužný personál či jiný subjekt, zajišťující poskytování služeb v předmětném zařízení

Město Nymburk prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Pozemků, přičemž prohlašuje, že od data vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí dle přílohy č. 1 této smlouvy nedošlo ve vztahu k Pozemkům k žádným změnám práv a povinností a přístup k Pozemkům je zajištěn.

Město Nymburk prohlašuje, že na Pozemcích nevážnou žádná věcná či obligační práva třetích osob, zejména pak žádná věcná břemena, zástavní ani předkupní práva, právo stavby, služebnost, nájemní, pachtovní, užívací právo, dluhy či jiná práva třetích osob, ani omezení převodu nemovitostí či jiné právní závady včetně smluv budoucích či smluv s odloženou účinností, ani žádné faktické vady, které by vznikly činností Města Nymburk; zároveň však nelze vyloučit, že se na Pozemcích či pod jejich povrchem vyskytuje starší ekologická zátěž či jiná kontaminace.

Město Nymburk dále prohlašuje, že dle jeho vědomí neprobíhá ohledně Pozemků jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení, které by mohlo mít za následek omezení možnosti Města Nymburk uzavřít nebo plnit tuto smlouvu, včetně omezení možnosti převodu vlastnického práva k Pozemkům či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k Pozemkům a že nezamlčelo Investoru žádné významné nevěřejné skutečnosti ohledně Pozemků.

Město Nymburk se zavazuje písemně informovat Investora o jakémkoliv probíhajícím soudním, správním nebo jiném řízení ohledně Pozemků, a to až do okamžiku uzavření nájemní smlouvy. V případě, že probíhající řízení může dle názoru Investora negativně ovlivnit dosažení účelu této smlouvy nebo nájemní smlouvy, má Investor právo nájemní smlouvu neuzavřít.

Město Nymburk se zavazuje, že po dobu účinnosti této smlouvy nebude s Pozemky bez předchozího písemného souhlasu Investora disponovat, a to ve smyslu jakéhokoliv právního jednání či faktických úkonů, na jejichž základě by došlo k převodu vlastnického práva k Pozemkům na třetí osobu či omezení vlastnického práva k Pozemkům či vzniku jakýchkoliv práv třetích osob k Pozemkům, zejména Pozemky nezczizí, nezřídí k nim zástavní ani jiné věcné právo, přičemž jakékoli věcné právo nevznikne ani jiným způsobem, Pozemky nepronajme či jinak nepřenechá do užívání třetí osobě či k Pozemkům nesjedná jakékoliv jiné právo třetí osobě, a to ani bezúplatně, včetně práv budoucích či práv s odloženou účinností, a nebude bez předchozího písemného souhlasu Investora činit žádné faktické změny ohledně stavu Pozemku oproti stavu ke dni podpisu této smlouvy. Současně se Město Nymburk zavazuje, že nezmění územní plán tak, aby byla znemožněna či omezena realizace Projektu.

Smluvní strany se dohodly, že ukáže-li se kterékoli z prohlášení Města Nymburk dle tohoto čl. IV. této smlouvy nepravdivé a/nebo poruší-li Město Nymburk závazek dle tohoto čl. IV. této smlouvy, přičemž Město Nymburk neodstraní nepravdivost prohlášení a/nebo nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, je Investor oprávněn dle své volby od této smlouvy písemně odstoupit.

Východní část Pozemků, která bude vymezena geometrickým plánem a bude předmětem pronájmu dle níže dohodnuté nájemní smlouvy, je vyznačena v příloze č. 5 této smlouvy.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

MĚSTO NYMBURK

pronajímatel

a

Kongresové centrum ILF a.s.,

IČ 63999871,

DIC CZ63999871,

se sídlem na adrese v Praze 1 - Josefov, Pařížská 67/11, PSČ 110 00,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3592, zastoupená: panem MUDr. Lukášem Pelechem, předsedou představenstva

nájemce

uzavírají na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě a budoucí nájemní smlouvě ze dne (dále „smlouva o budoucích smlouvách“) níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „Nájemní smlouva“)

Není-li v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak, platí pro zkratky vymezené velkými písmeny definice uvedená ve smlouvě o budoucích smlouvách.

A.

Úvodní ustanovení

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je na základě výlučným vlastníkem pozemku par. č. 287/1, ostatní plocha, celková výměra 22207m² a pozemku par. č. 620/5, ostatní plocha, celková výměra 1547m² oboje v obci Nymburk a k. ú. Drahelice zapsaném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk na listě vlastnictví č. 2835. (společně dále jen jako „Pozemky“) Výpis z katastru nemovitostí je přílohou č. 1 této Nájemní smlouvy.

(2)

a) Na základě geometrického plánu č. ze dne z pozemku par. č. 287/1, ostatní plocha, celková výměra 22207m² odděluje část nově označená jako p.č. o výměře m² v obci Nymburk a k. ú. Drahelice (dále jen „Pozemek C“). Pozemek C je předmětem nájmu dle této Nájemní smlouvy. Geometrický plán č. ze dne, který vymezuje Pozemek C je nedílnou součástí této Nájemní smlouvy jako příloha č. 2 této Nájemní smlouvy. (zpracován v elektronické podobě)

b) dále se na základě geometrického plánu č. ze dne z pozemku par. č. 620/5, ostatní plocha, celková výměra 1547m² odděluje část nově označená jako p.č. o výměře m² v obci Nymburk a k. ú. Drahelice (dále jen „Pozemek D“). Pozemek D je také předmětem nájmu dle této Nájemní smlouvy. Geometrický plán č. ze dne, který vymezuje Pozemek D je nedílnou součástí této Nájemní smlouvy jako příloha č. 3 této Nájemní smlouvy. (zpracován v elektronické podobě)

(3) Souhlas s dělením pozemků vymezených v předchozím odstavci vydal dne pod č.j.

(4) Rozhodnutí o umístění stavby (společné povolení) pro Projekt vydal dne pod č.j.

B.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel touto Nájemní smlouvou přenechává do nájmu nájemci k dočasnému užívání nově vzniklý Pozemek C a nově vzniklý Pozemek D (dále jen „předmět nájmu“) za symbolickou cenu uvedenou v čl. C této Nájemní smlouvy a nájemce tento nově vzniklý Pozemek C a nově vzniklý Pozemek D do nájmu přijímá a zavazuje se pronajímateli hradit za užívání předmětu nájmu dohodnuté symbolické nájemné.

(2) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu nájmu, přičemž prohlašuje, že od uzavření smlouvy o budoucích smlouvách nedošlo ve vztahu k předmětu nájmu k žádným Investorem neodsouhlaseným změnám práv a povinností, které by byly významné pro uzavření této smlouvy a přístup k předmětu nájmu je zajištěn. Pronajímatel dále prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná věcná či obligační práva třetích osob, zejména zástavní práva, věcná břemena ani předkupní práva, právo stavby, služebnost, nájemní, pachtovní, užívací právo, dluhy či jiná práva třetích osob či jiné právní závady včetně smluv budoucích či smluv s odloženou účinností, ani žádné faktické vady, které by vznikly činností Města Nymburk; zároveň však nelze vyloučit, že se na Pozemcích či pod jejich povrchem vyskytuje starší ekologická zátěž či jiná kontaminace. Dále pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu v celé části přenechat nájemci k dočasnému užívání a že dle jeho vědomí neprobíhá ohledně předmětu nájmu jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení, které by mohlo mít za následek omezení možnosti pronajímatele uzavřít nebo plnit tuto Nájemní smlouvu, včetně omezení možnosti přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání a že nezamlčel nájemci žádné významné nevěřejné skutečnosti ohledně předmětu nájmu.

(3) Pronajímatel se zavazuje, že s předmětem nájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce disponovat, a to ve smyslu jakéhokoliv právního jednání či faktických úkonů, na jejichž základě by došlo k převodu vlastnického práva k předmětu nájmu na třetí osobu či omezení vlastnického práva k předmětu nájmu či vzniku jakýchkoliv práv třetích osob k předmětu nájmu, zejména předmět nájmu nezciží, nezřídí k němu zástavní ani jiné věcné právo, přičemž jakékoli věcné právo nevznikne ani jiným způsobem, předmět nájmu nepronajme či jinak nepřenechá do užívání třetí osobě či k předmětu nájmu nesjedná jakékoliv jiné právo třetí osobě, a to ani bezúplatně, včetně práv budoucích či práv s odloženou účinností, a nebude bez předchozího písemného souhlasu nájemce činit žádné faktické změny ohledně stavu předmětu nájmu oproti stavu ke dni podpisu této Nájemní smlouvy. Současně se pronajímatel zavazuje, že z vůle samosprávy nezmění územní plán tak, aby byla znemožněna či omezena realizace Projektu

(4) Nájemce prohlašuje, že výše uvedený stav předmětu nájmu bere na vědomí.

(5) Smluvní strany se dohodly, že ukáže-li se kterékoliv z prohlášení pronajímatele dle tohoto čl. B odst. 2 této Nájemní smlouvy nepravdivé a/nebo poruší-li prodávající závazek dle tohoto čl. B odst. 2. této Nájemní smlouvy, přičemž pronajímatel neodstraní nepravdivost prohlášení a/nebo nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené době v délce alespoň **3 měsíce** ode dne doručení písemné výzvy nájemce, je nájemce oprávněn od této Nájemní smlouvy písemně odstoupit.

(6) Smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel písemně neinformoval nájemce před uzavřením této Nájemní smlouvy o jakémkoliv probíhající soudním, správním nebo jiném řízení ohledně nově vzniklého Pozemku C a/nebo nově vzniklého Pozemku D, je nájemce oprávněn od této Nájemní smlouvy písemně odstoupit.

C.

Výše nájemného, účel nájmu

(1) Vzhledem k okolnostem vzniku nájmu se smluvní strany dohodly na symbolické výši nájemného, a to ve výši 1,-Kč/ročně.

Uvedenými okolnostmi vzniku nájmu je míněna související (na sousedních pozemcích) výstavba a provozování stavby (objektu) s následujícími parametry:

určeného výlučně pro poskytování sociálních služeb pro seniory a osoby s demencí, ve smyslu §34, odst. 1, písm. a) až g), o) a p) zák. č. 108/2006 Sb., s minimální kapacitou 100 lůžek pro registrované pobytové sociální služby dle § 49 a/nebo § 50 zák. č. 108/2006 Sb.; pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že určením účelu stavby dle části věty před středníkem není dotčena možnost poskytování doplňkových a souvisejících služeb a činností, zejm. lékařských služeb, stravování, cvičení, manikúry, pedikúry, kadeřnictví, holičství, atp.

- maximální registrovaná kapacita sociální služby nebude vyšší než 150 lůžek;

- v případě vzniku bytových jednotek budou tyto pouze v režimu bytů zvláštního určení v intencích ust. § 2300 občanského zákoníku, pro výše zmíněnou kategorii osob, příp. budou sloužit jako služební byty pro zaměstnance, obsluhový personál či jiný subjekt, zajišťující poskytování služeb v předmětném zařízení.

Smluvní strany zároveň dohodly, že nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze pro účely související s provozováním stavby (objektu) dle odst. 1 tohoto čl. C výše, zejména:

- území pro odpočinek, volnočasové, vzdělávací a zdravotní aktivity jak uživatelů objektu sociálních služeb Resort senior 2020, tak veřejnosti
- ...

(2) Smluvní strany sjednávají, že nájemce provádí na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu s tím, že za běžnou údržbu předmětu nájmu se považuje následující:

(3) Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas s případnými úpravami či změnami předmětu nájmu, jež souvisejí s užíváním předmětu nájmu pro sjednaný účel, a to včetně terénních úprav, vybudování cest a komunikací, výsadby zeleně, instalace herních/cvičebních prvků, mobiliáře atp. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou procesní součinnost týkající se úprav či změn; v této souvislosti se pronajímatel zavazuje, že bez rozumného závažného důvodu neodmítne písemné udělení souhlasu/souhlasného stanoviska v rámci případných povolovacích řízení s tím, že za takovýto rozumný závažný důvod se považuje zejména rozpor prováděné úpravy či změny se sjednaným účelem užívání předmětu nájmu či s obecně závaznými právními předpisy. Budou-li nájemcem takovéto úpravy či změny předmětu nájmu provedeny, činí je nájemce na vlastní náklad.

(4) Nájemce se zavazuje hradit nájemné na účet pronajímatele vedený u, č.ú., variabilní symbol, a to vždy do jednoho měsíce po uplynutí jednoho roku nájmu. Za den zaplacení se považuje den, kdy bude nájemné připsáno na účet pronajímatele.

(5) Pro případ, že nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu, jež se převážným způsobem nevztahuje ke sjednanému účelu užívání předmětu nájmu dle tohoto čl. C této Nájemní smlouvy a/nebo k účelu v rozporu s obecně závaznými právními předpisy a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě v délce alespoň 3 měsíce ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele s uvedením specifikace konkrétního porušení ze strany nájemce, má pronajímatel:

- právo od této Nájemní smlouvy písemně odstoupit; nájemce je v tom případě povinen neprodleně vrátit předmět nájmu zpět pronajímateli; nájemce v této souvislosti je oprávněn, není však povinen z předmětu nájmu odstranit provedené úpravy či změny předmětu nájmu, zejm. provedené terénní úpravy, vybudované komunikace, vzrostlou zeleň, instalovaná zařízení (např. herní/cvičební prvky, mobiliář) – za případně ponechané úpravy či vybavení předmětu nájmu však nájemce nemá nárok na vypořádání investic či zhodnocení předmětu nájmu ; a současně
- právo odstoupit od smlouvy o předkupním právu uzavřené dle čl. E této smlouvy nájemní.

(6) Pronajímatel se dále zavazuje, že nájemci na jeho žádost udělí souhlas s postoupením této Nájemní smlouvy na třetí osobu za podmínky, že se nabyvatel – nový nájemník zaváže dodržet účel nájmu sjednaný v Nájemní smlouvě dle tohoto čl. C odst. 1 této Nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn souhlas s postoupením neudělit ve vztahu ke třetí osobě, u níž by byly důvodné pochybnosti, že přebírané závazky bude schopna plnit (například půjde o osobu, vůči níže je vedena exekuce, která je vedena jako nespolehlivý plátc DPH, apod.), popř. třetí osobě, která není zřízena dle českého práva či nemá sídlo v ČR. Pronajímatel tímto dále uděluje souhlas s tím, aby nájemce zřídil užívací právo k předmětu nájmu (podnájem) osobě propojené s nájemcem ve smyslu ustanovení § 71 a násl. zákona č. 90/2012 Sb.

D. Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 20 let od podpisu Nájemní smlouvy.

Smluvní strana má právo od této Nájemní smlouvy písemně odstoupit, bude-li oprávněnou smluvní stranou odstoupeno od smlouvy kupní na část pozemků par. č. 287/1 a par. č. 620/5, v západní části předmětné lokality

bývalých doků, v obci Nymburk a k. ú. Drahelice, tak jak stanoví kupní smlouva uzavřená na základě téže smlouvy o budoucích smlouvách, jako tato Nájemní smlouva. Ohledně vypořádání práv a povinností smluvních stran při odstoupení od této Nájemní smlouvy platí v případě oprávněného odstoupení Pronajímatelem obdobně čl. C odst. 5 výše, v případě oprávněného odstoupení Nájemcem platí, že Nájemce má právo na vypořádání zhodnocení Pozemků provedenými úpravami, jež bude zjištěno znaleckým posudkem.

E.

Předkupní právo

Pronajímatel se zavazuje, že v případě, že se rozhodne prodat Pozemek C, Pozemek D nebo jakoukoliv jejich část, tak tyto nabídne nejprve Nájemci, a to za cenu stanovenou znaleckým posudkem jako obvyklá cena s odečtením hodnoty zhodnocení předmětu nájmu provedeného nájemcem v souladu s touto Nájemní smlouvou; znalecký posudek zajistí Pronajímatel. Předkupní právo bude zřízeno jako věcné právo samostatnou smlouvou do 6 měsíců od uzavření této Nájemní smlouvy, s právem pronajímatele od této smlouvy odstoupit za shodných podmínek, za nichž může odstoupit od této smlouvy nájemní (čl. C a D shora).

F.

Závěrečná ustanovení

(1) Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami; účinnosti nabývá i. zveřejněním v registru smluv č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů – zveřejnění se zavazuje zajistit neprodleně po jejím uzavření pronajímatel, ii. a/nebo ke dni účinků vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle smlouvy kupní na část pozemků par. č. 287/1 a par. č. 620/5, v západní části předmětné lokality bývalých doků, v obci Nymburk a k. ú. Drahelice, uzavřené na základě téže smlouvy o budoucí kupní smlouvě a budoucí nájemní smlouvě ze dne jako tato Nájemní smlouva, podle toho, která z uvedených skutečností nastane později.

(2) Tato Nájemní smlouva se řídí právními předpisy České republiky, práva a povinnosti smluvních stran neřešené touto Nájemní smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Smluvní strany se dohodly, že obsah této Nájemní smlouvy lze měnit a doplňovat pouze písemnou formou, a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany tímto dle § 564 občanského zákoníku vylučují možnost změnit obsah této Nájemní smlouvy jinou než písemnou formou.

(3) Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Nájemní smlouvy vylučují aplikaci ustanovení dle § 1793, § 1765, § 1766, §§ 1977 až 1979, § 2004 odst. 2 a 3, § 2232 občanského zákoníku. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 občanského zákoníku.

(4) Odstoupení od této Nájemní smlouvy je možné ze zákonných důvodů a z důvodů a za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě. Účinky odstoupení této Nájemní smlouvy jsou sjednány do budoucna, ode dne doručení písemného odstoupení této Nájemní smlouvy druhé smluvní straně.

(5) Pokud by se jakékoliv ustanovení této Nájemní smlouvy ukázalo či stalo neplatným, právně neúčinným nebo nevymahatelným, zůstávají zbývající ustanovení této Nájemní smlouvy v platnosti a účinnosti. Smluvní strany se dohodly nahradit neplatné, právně neúčinné a nevymahatelné ustanovení takovými platnými, právně účinnými a vymahatelnými ustanoveními, jež se svým významem co nejvíce přiblíží smyslu a účelu dotčených ustanovení.

(6) Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Nájemní smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně, srozumitelně a nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

(7) Nájemní smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, jeden obdrží pronajímatel a jeden obdrží nájemce.

G.

Doložka obce

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu podmíněné zveřejněním záměru pronájmu jeho vyvěšením na úřední desce obce od do a následným schválením nájmu Radou města Nymburka na jejím zasedání konaném dne usnesením č. a předkupního práva Zastupitelstvem města Nymburk na jeho zasedání konaném dne usnesením č.

Článek V. Budoucí odkup pronajímaného pozemku

Město Nymburk se zavazuje do 6 měsíců od uzavření Nájemní smlouvy zřídit Investorovi (jako nájemci) věcné předkupní právo k pronajímané části Pozemků s tím, že se zaváže pro případ prodeje tuto část Pozemků Investorovi nabídnout za cenu stanovenou znaleckým posudkem jako obvyklá cena s odečtením hodnoty zhodnocení předmětu nájmu provedeného Investorem (nájemcem) v souladu s nájemní smlouvou; znalecký posudek zajistí Město; přičemž i od této smlouvy o předkupním právu bude mít město Nymburk právo odstoupit za shodných podmínek, jako od smlouvy nájemní (čl. IV. shora) a/nebo smlouvy kupní (čl. III. shora).

V případě, že k uzavření předkupního práva nedojde z důvodů výlučně na straně města Nymburka a současně kdykoliv v budoucnu dojde k prodeji pronajímaného pozemku na třetí osobu, aniž by byl pozemek před tím nabídnut k odkupu Investorovi za výše uvedených podmínek, tak Město Nymburk odpovídá Investorovi za veškerou škodu, která mu tím bude způsobena.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti tato smlouva nabývá zveřejněním v registru smluv č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů – zveřejnění se zavazuje zajistit neprodleně po uzavření této smlouvy Město Nymburk.

Pokud dojde k uzavření kupní smlouvy a/nebo nájemní smlouvy jiným způsobem nebo v jiném znění, než jak jsou sjednány v této smlouvě, avšak oboustrannou dohodou smluvních stran, platí, že tato skutečnost nemá vliv na platnost či účinnost uzavřené kupní smlouvy a/nebo nájemní smlouvy.

Tato smlouva se řídí právními předpisy České republiky, práva a povinnosti smluvních stran neřešené touto smlouvou se řídí zákonem č. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Smluvní strany se dohodly, že obsah této smlouvy lze měnit a doplňovat pouze písemnou formou, a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany tímto dle § 564 občanského zákoníku vyloučí možnost změnit obsah této smlouvy jinou než písemnou formou.

Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy vyloučí aplikaci ustanovení dle § 1788 odst. 2, §§ 1977 až 1979, § 2004 odst. 2 a 3 občanského zákoníku. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 občanského zákoníku.

Každá ze smluvních stran má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že rozhodnutí o umístění stavby (společné povolení) pro Projekt nenabyde právní moci ani do **pěti let** ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strana je dále oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že druhá smluvní strana bude v prodlení s uzavřením kupní smlouvy a/nebo nájemní smlouvy o více jak **dva měsíce**. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že jednostranně ukončit tuto smlouvu je možné ze zákonných důvodů a z důvodů a za podmínek uvedených v této smlouvě.

Pokud by se jakékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo či stalo neplatným, právně neúčinným nebo nevymahatelným, zůstávají zbývající ustanovení této smlouvy v platnosti a účinnosti. Smluvní strany se dohodly nahradit neplatné, právně neúčinné a nevymahatelné ustanovení takovými platnými, právně účinnými a vymahatelnými ustanoveními, jež se svým významem co nejvíce přiblíží smyslu a účelu dotčených ustanovení.

Město Nymburk prohlašuje, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu podmíněné zveřejněním záměru budoucího prodeje a budoucího pronájmu jeho vyvěšením na úřední desce obce od 02.11.2021 do 18.11.2021 a následným schválením převodu Zastupitelstvem města Nymburk na jeho zasedání konaném dne 08.12.2021 usnesením č. 86.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně, srozumitelně a nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, jeden obdrží Město Nymburk a druhý stejnopis obdrží Investor.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 - Záměr Města Nymburk

Příloha č. 3 - Prezentace projektu „Resort senior 2020“

Příloha č. 4 – Vymezení západní části pozemků (které jsou předmětem budoucího převodu)

Příloha č. 5 – Vymezení východní části pozemků (které jsou předmětem budoucího nájmu)

Příloha č. 6 – znalecký posudek stanovující kupní cenu části pozemků, které jsou předmětem budoucího nájmu

V Nymburce dne 10.1.2022

Vdne

.....

.....