



## Nájemní smlouva č...../2002-M

### Smluvní strany :

1) Pronajímatel : **Město Říčany**

zastoupené starostou Františkem Vrbou  
se sídlem Říčany, Masarykovo nám. 53  
IČO 240 702  
bank spoj. : KB Praha a.s., pobočka Říčany  
č. ú. : 19-724-201/0100

2) Nájemce: **OÁZA Říčany spol. s.r.o.**

se sídlem Říčany, Na Holém vrchu 1843, PSČ 251 01  
IČO 26 47 84 21  
zast. jednatelem ing. Jiřím Böhmem, r.č. [REDACTED]  
bank. spoj.: Česká spořitelna a.s. pobočka Říčany  
č.ú. 428192349/0800

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 663 a násled. občanského zákoníku v platném znění tuto smlouvu. Uzavření této nájemní smlouvy bylo odsouhlaseno Radou Města Říčany na jejím zasedání dne 17.4.2002 pod č.uns. 02-04-070 a pod č.usn. 02-04-071.

### **I.**

#### **Předmět nájmu**

Pronajímatel Město Říčany prohlašuje, že je výhradním vlastníkem těchto pozemků:

- a) parc.č. 267/3 o výměře 17129 m2 orná půda
- b) parc.č. 267/4 o výměře 8566 m2 orná půda

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu Praha-východ na LV č. 10001 pro k.ú. Říčany u Prahy.

Na základě GP č. 2565-15/2002, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy, vyhotoveného firmou Pragema s.r.o., a potvrzeného Katastrálním úřadem pro Prahu-východ dne 26.3.2002 pod č. 958/2002 byla z pozemku parc.č. 267/3 oddělena část o výměře 10.476 m2 (díl „b“) a z pozemku parc.č. 267/4 byla oddělena část o výměře 5572 m2 (díl „a“). Sloučením dílu „b“ a dílu „a“ byl vytvořen pozemek s novým parc.č. 267/7 o celkové výměře 16.048 m2 orná půda v k.ú. Říčany u Prahy.

**Předmětem této nájemní smlouvy je pronájem pozemku:**

**parc.č. 267/7 o výměře 16.048 m2 orná půda k.ú. Říčany u Prahy,**  
který je graficky vyznačen ve shora citovaném GP, jenž tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Výše citovaný pozemek se předává nájemci do nájmu za podmínek v této smlouvě dále uvedených.

## II.

### Účel nájmu

Pozemek tvořící předmět nájmu se pronajímá za účelem **vybudování a provozování sportovního areálu**. Výstavba sportovního areálu je plánována do I. a II. etapy. Z hlediska rozlišení těchto 2 etap byl pronajatý pozemek rozdělen do dvou částí na díl a) a díl b).

Na části pozemku parc.č. 267/7 (díl a) je plánována **I. etapa** výstavby těchto sportovišť a zařízení, která budou sloužit ke sportovnímu a rekreačnímu vyžití občanů a návštěvníků Města Říčany:

- a) tenisový kurt s umělým povrchem v zimě zakrytý přetlakovou halou (3 tenisové kurty)
- b) 2 antukové kurty,
- c) 1 multisportovní hřiště s umělým povrchem (využití kopaná, nohejbal, volejbal, basketbal) v zimě zakryté přetlakovou halou,
- d) venkovní terasa s občerstvením,
- e) technické a sociální zázemí (občerstvení, šatny, sprchy, WC, strojovna),
- f) parkoviště pro sportovní areál,
- g) dětské hřiště,
- h) plánované budoucí parkoviště pro návštěvníky koupaliště, jehož výstavbu **nebude zajišťovat nájemce**.

Na shora uvedené části pozemku je nájemce oprávněn vybudovat sportovní areál, jehož I. etapa výstavby byla schválena Zastupitelstvem Města Říčany na zasedání dne 27.3.2002 pod č.usn. 2/02-V/14. Výstavba sportovního areálu je podmíněna pravomocným rozhodnutím Stavebního úřadu Městského úřadu Říčany.

**Výstavba II. etapy** sportovního areálu, která je plánována na části pozemku parc.č. 267/7 označené pod písm. b). Tato etapa výstavby je zatím **výhledová** a její realizace bude závislá na finančních možnostech nájemce. Z hlediska určení přesného využití této části pronajatého pozemku bude II. etapa výstavby sportovního areálu řešena dodatečně formou dodatku k této nájemní smlouvě.

## III.

### Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou **50 let** s účinností od 1.4.2002 do 31.3.2052. Nájem končí dnem 31.3.2052 tj. uplynutím sjednané doby.
2. Dva měsíce před ukončením výše uvedené sjednané doby nájmu se pronajímatel, za předpokladu souhlasného stanoviska Rady Města Říčany, zavazuje učinit vůči stávajícímu nájemci **přednostní nabídku** k uzavření nové nájemní smlouvy na další období. Pro toto další období trvání smluvního vztahu bude výše nájemného sjednána dohodou. Lhůta nájemce pro akceptaci nabídky činí 2 měsíce.
3. V případě, že nedojde po uplynutí 50 let z jakýchkoliv důvodů k uzavření nové nájemní smlouvy na další období, sjednávají smluvní strany tento způsob řešení majetkoprávních vztahů k dotčeným nemovitostech:



- a) Město Říčany se zavazuje, že nájemci, jako vlastníkoví staveb postavených na pronajatém pozemku, nejpozději do 3 měsíců po uplynutí sjednané doby nájmu učiní přednostní závaznou písemnou nabídku k uzavření kupní smlouvy, jejím předmětem bude prodej pozemků na nichž jsou stavby umístěny a prodej pozemku parc.č. 267/7 v k.ú. Říčany u Prahy, a to za cenu vypočtenou soudním znalcem dle cenových předpisů platných v době převodu.
  - b) V případě, že nájemce jako vlastník staveb postavených na pronajatém pozemku tuto nabídku písemně odmítne, je nájemce povinen vůči Městu Říčany postupovat dle ust. čl. V. odst. 6 této smlouvy.
4. Před uplynutím sjednané doby nájmu uvedené v odst. 1. tohoto článku může být nájemní vztah ukončen následujícím způsobem :
- a) vzájemnou dohodou obou smluvních stran,
  - b) jednostrannou výpovědí z důvodů výslovně uvedených v bodu 4. a 5. tohoto článku smlouvy:

4. **Město Říčany** může nájemní vztah vypovědět:

- a) pokud na straně nájemce vznikne prodlení s úhradami splátek nájemného a toto prodlení překročí lhůtu 30 dnů,
- b) přenechá-li nájemce pronajaté pozemky dle této smlouvy třetí osobě bez písemného souhlasu Města Říčany,
- c) užívá-li nájemce bez písemného souhlasu Města Říčany předmět nájmu k jiným účelům než je uvedeno v čl. II. této smlouvy,
- d) nájemce závažným způsobem porušil své povinnosti stanovené v čl. VI. této smlouvy,
- e) nedodrží-li nájemce termín dokončení výstavby I. etapy sportovního areálu uvedený v čl. V. bod 2 této smlouvy.

5. **OÁZA Říčany spol. s.r.o.** může nájemní vztah vypovědět:

- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmětné pozemky pronajal,
- b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- c) i bez udání důvodů.

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele dle bodu 4 písm. a) až e) tohoto článku nebo výpovědí ze strany nájemce dle bodu 5 písm. a) nebo c) tohoto článku, nevzniká nájemci nárok dle bodu 6. tohoto článku na poskytnutí finanční náhrady za hodnotu jím provedených stavebních prací do pronajatých pozemků.

6. Skončí-li nájem výpovědí ze strany nájemce dle bodu 5. písm. b) tohoto článku, stanoví se náklady, které nájemce do pronajatého pozemku vynaložil a cena budov, které na pronajatém pozemku vybudoval znaleckým posudkem v cenách obvyklých dle cenových předpisů platných v době, kdy se pozemek stal nezpůsobilým k užívání pro touto smlouvou sjednaný účel. Pronajímatel uhradí nájemci znalcem stanovené náklady do pronajatého pozemku a cenu vybudovaných staveb, které budou na základě kupní smlouvy převedeny do vlastnictví Města Říčany.

V případě výpovědi platí pro obě smluvní strany 3 měsíční výpovědní lhůta, jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

V případě ukončení nájemního vztahu je OÁZA Říčany spol.s.r.o. povinna pronajaté pozemky vyklidit (netýká se staveb umístěných na pronajatém pozemku) a v řádném stavu je předat Městu Říčany, a to nejpozději poslední den nájmu nebo nejbližší pracovní den.

#### IV.

#### Cena nájmu a platební podmínky

1. Nájemné bylo stanoveno v symbolické výši 100,- Kč ročně. Toto symbolické nájemné bylo stanoveno bez inflačního koeficientu. Nájemné za rok 2002 je splatné v hotovosti při podpisu této smlouvy.
2. Nájemné bude nájemcem hrazeno předem a je splatné vždy do 28.2. příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele č.ú. 19-724-201/0100, který je veden u KB Praha a.s., pobočka Říčany, na základě faktur vystavených pronajímatelem. Platba je provedena okamžikem připsání částky na účet pronajímatele, rozhodující je datum uvedené na bankovním výpisu pronajímatele.

V případě prodloužení nájemce se zaplacením nájemného vzniká nájemci povinnost zaplatit úrok z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení až do úplného zaplacení.

#### V.

#### Výstavba sportovního areálu

1. Výstavba I. etapy sportovního areálu, která bude realizována na části pozemku parc.č. 267/7 v k.ú. Říčany u Prahy označené písm. a) byla schválena na zasedání Zastupitelstva Města Říčany ze dne 27.3.2002 pod č.usn. 2/02-V/14 a je podmíněna souhlasem Stavebního úřadu Říčany.
2. Nájemce se zavazuje, že zajistí komplexní výstavbu sportovního areálu, a to na vrub svých vlastních finančních prostředků dle vlastní projektové dokumentace ve 2 základních na sobě nezávislých etapách takto:

##### **I. etapa: termín dokončení 31.8.2005**

**cíl:** definitivní dokončení výstavby sportovního areálu umístěného na části pozemku parc.č. 267/7 označené písm. a) tj. všech staveb uvedených v čl. II. pod písm. a) až g). Výstavba I. etapy sportovního areálu bude dokončena, včetně úplného kolaudačního řízení a odstranění případných kolaudačních závad a uvedena do provozu v termínu do 31.8.2005

K výstavbě I. etapy sportovního areálu uděluje Město Říčany, jako vlastník dotčeného pozemku, svůj výslovný souhlas.

**II. etapa: termín dokončení bude řešen formou dodatku k této smlouvě, který bude uzavřen mezi výše uvedenými smluvními stranami nejpozději do 31.12.2005.**

**cíl:** výstavba dalších sportovišť, ubytovacích a restauračních zařízení, jejichž přesná specifikace bude uvedena v dodatku k této smlouvě. Uzavření tohoto dodatku podléhá schválení Zastupitelstva Města Říčany.

V případě, že nedojde z jakýchkoliv důvodů k realizaci výstavby II. etapy sportovního areálu, nemá tato skutečnost vliv na podmínky sjednané v této nájemní smlouvě a nezakládá právo pronajímatele tuto smlouvu jednostranně vypovědět.



3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci spoluúčast na jednáních spojených s realizací schváleného projektu sportovního areálu, a to zejména v oblasti případné změny **územního plánu v dané lokalitě**, dále v oblasti vynětí dotčeného pozemku ze zemědělského půdního fondu (poplatek za vynětí ze zemědělské půdy hradí v plném rozsahu nájemce) tak, aby byly vytvořeny ze strany pronajímatele podmínky pro realizaci výstavby plánovaných staveb sportovního areálu.
4. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat postup realizace projektu výstavby sportovního areálu. K tomuto účelu je mu nájemce povinen poskytnout informace a podklady s výjimkou účetní dokumentace a účetních dokladů.
- 5: **Stavby** vybudované na pozemcích pronajatých touto smlouvou v souladu se schváleným projektem sportovního areálu budou náležet do **výlučného vlastnictví nájemce**.
6. V případě zamýšleného převodu těchto staveb kupní smlouvou na třetí osobu, je nájemce povinen učinit písemnou nabídku jako prvnímu Městu Říčany, a to za cenu vypočtenou soudním znalcem dle cenových předpisů platných v době zamýšleného převodu. Lhůta pro uplatnění předkupního práva se sjednává v délce 3 měsíců ode dne doručení nabídky. Odmítne-li Město Říčany písemně takovou nabídku nebo lhůta 3 měsíců uplyne marně, je vlastník staveb, tj. nájemce oprávněn k prodeji předmětných objektů komukoliv, přičemž v takovém případě nebude při stanovení a dojednání kupní ceny nikterak omezen. **Předkupní právo Města Říčany bude právem věcným a příslušná smlouva bude mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena do 6ti měsíců ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí těchto staveb.** V případě, že Město Říčany nevyužije svého předkupního práva ke stavbám, bude samostatnou smlouvou s vlastníkem těchto staveb uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene práva vstupu ke stavbám vybudovaným na pozemcích Města Říčany, a to ve lhůtě do 60ti dnů ode dne souhlasu Zastupitelstva Města Říčany se zřízením věcného břemene.
7. Pronajímatel neodpovídá v žádném ohledu za škody nebo újmy, které by v rámci užití předmětných nemovitostí byly jakýmkoliv způsobem způsobeny třetím osobám, včetně takových škod a újem, které by byly zapříčiněny nedostatečnou nebo neodbornou údržbou staveb, a to i z nedbalosti.  
Pokud nebude dodatečně mezi účastníky dohodnuto jinak a nájemce OÁZA Říčany spol.s.r.o. nesplní v celém rozsahu svůj závazek uvedený v čl. V. bod 2 této smlouvy a ztratí schopnost ve výstavbě pokračovat, nabídne jím dokončené i nedokončené stavby Městu Říčany, včetně nákladů do pronajatého pozemku, a to za cenu vypočtenou soudním znalcem dle cenových předpisů platných v době takového převodu.

## VI.

### Práva a povinnosti nájemce:

1. Nájemce je povinen užívat pronajatý pozemek pouze ke sjednanému účelu tak, jak vyplývá z čl. II. této smlouvy a nesmí na pronajatém pozemku provádět činnost, která by byla v rozporu se sjednaným účelem.
2. Nájemce je povinen platit řádně a včas stanovené nájemné tak, jak je uvedeno v čl. IV. této smlouvy.
3. Nájemce nesmí dát bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý pozemek nebo jeho část do podnájmu třetí osobě a nesmí tuto nájemní smlouvu či jednotlivá práva a povinnosti v ní pro nájemce stanovená převést na třetí osobu.
4. Nájemce si jako investor výstavby sportovního areálu zajistí na své náklady veškeré podklady nezbytné pro realizaci výstavby uvedeného areálu.
5. Nájemce je povinen na své náklady udržovat sportovní areál v řádném, provozuschopném stavu a plně odpovídá za dodržování veškerých hygienických a bezpečnostních předpisů a

žádná škoda či odpovědnost nemůže být uplatňována vůči pronajímateli. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit pravidelné sekání trávy v celém sportovním areálu, zajistit zimní údržbu apod.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

Všechny případné změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a jsou platné po odsouhlasení obou smluvních stran.

Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dále obecně závaznými právními předpisy.

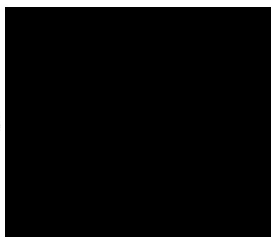
Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem 1.4.2002.

Smluvní strany svými podpisy stvrzují, že si smlouvu řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí. Smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, její obsah je jasný a oběma smluvním stranám srozumitelný. Dále prohlašují, že smlouva nebyla uzavřena v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 3 stejnopisy si ponechá pronajímatel a 1 stejnopis obdrží nájemce.

V Říčanech dne *12. 4. 2002*

Pronajímatel :



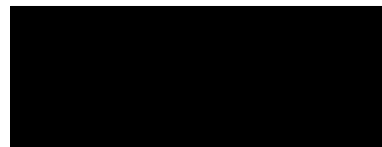
Město Říčany  
zast. starostou  
Františkem Vrbou



**OÁZA Říčany**

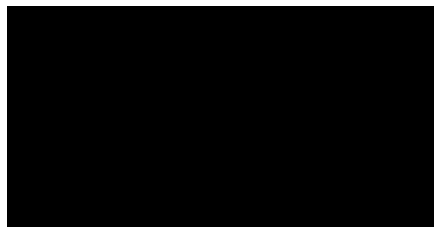
spol. s r.o.  
Na Holém Vrchu 1843  
251 01 Říčany  
tel./fax: 0204/601980, IČO:26478487

Nájemce :



OÁZA Říčany spol.s.r.o.  
zast. jednatelem  
ing. Jiřím Böhmem

*převzal dne 12. 4. 2002*





# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav													
Číslo pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Nabyvatel	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití			Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m <sup>2</sup>			
267/3	1	71	29	omá půda	267/3	66	53	omá půda	1	2	267/3	10001	66	53			
					267/7	1	60	48	omá půda	1	2	267/3 267/4	10001 10001	1	04	76 55	b a
267/4		85	66	omá půda	267/4	29	94	omá půda	1	2	267/4	10001		29	94		
Celkem	2	56	95		Celkem	2	56	95									

## Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
267/3		52601	23	77	díl 267/3						
		56811	42	76	díl 267/3						
267/4		56811	21	48	díl 267/4						
		52601	8	46	díl 267/4						
267/7		52601	99	35	b						
			55	72	a						
		1	55	07							
		56811	5	41	b						

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<h2>GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p>pro rozdělení pozemku</p> <p>Zhotovil: Pragma s.r.o. Vorlíčkova 54 273 64 Doksy u Kladna</p> <p>Číslo plánu: 2565 - 15/2002</p> <p>Okres: Praha-východ</p> <p>Obec: Říčany</p> <p>Kat. území: Říčany u Prahy</p> <p>Mapový list: Praha 1-8/24, Praha 1-8/42</p> <p>Kód způsobu určení výměr: 2-ze souřadnic v S-JTSK, 1-jiným číselným způsobem, 0-graficky</p> <p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem</p> <p>plastové mezníky</p>	<p>Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.</p> 	<p>Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.</p> 
	<p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p> <p><b>Ing. Popela Ladislav</b></p>	<p>Souhlas katastrálního úřadu potvrďil:</p> <p><b>Ing. Pavlína Stumpová</b></p>
	<p>Dne 28.2.2002 Číslo 204/2002</p>	<p>Dne 26.3.2002 Číslo 978/2002</p>
	<p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů</p>	<p>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.</p>

## Seznam souřadnic (S - JTSK)

č.bodu	Y	X	Poznámka
35-44	727569.53	1057010.95	
35-48	727543.68	1057023.22	
35-51	727530.95	1057032.48	plastový mezník
35-77	727585.47	1057002.42	
35-79	727599.54	1056991.33	
35-81	727618.43	1056972.99	
35-90	727583.19	1057025.17	roh plotu
35-115	727651.03	1056946.61	obetonovaná trubka
35-117	727647.61	1056943.72	
35-123	727659.27	1056935.55	
35-124	727666.03	1056931.49	
35-221	727580.22	1057010.73	roh plotu
37-70	727675.27	1056876.52	roh plotu
37-98	727664.36	1056861.01	
37-102	727658.38	1056844.82	
37-106	727653.04	1056835.56	plastový mezník
37-110	727644.76	1056823.92	plastový mezník
37-121	727615.50	1056809.87	roh domu
2364-15	727491.95	1057064.94	plastový mezník
2364-22	727669.39	1056930.64	
2364-23	727674.02	1056926.16	
2364-24	727672.28	1056911.20	
2364-25	727668.49	1056912.48	
2364-26	727668.15	1056898.85	
2364-27	727667.86	1056885.22	
1	727649.97	1056831.25	plastový mezník
2	727629.32	1056832.84	plastový mezník
3	727608.95	1056839.98	plastový mezník
4	727586.86	1056854.37	plastový mezník
5	727575.35	1056864.95	plastový mezník
6	727580.25	1056941.07	plastový mezník
7	727553.23	1056942.90	střed základu stožáru
8	727519.00	1056945.21	plastový mezník
9	727519.33	1057042.18	plastový mezník





+

+

