

Hradec Králové, křižovatka Mileta

SZ MHK/010586/2023-24157

3367/2023

č.j.: MMHK/302894/2023-Ren

ELLA-CS, s.r.o., IČO: 27507785, DIČ: CZ27507785

se sídlem Milady Horákové 504/45, Třebeš, 500 06 Hradec Králové

zastoupená doc. RNDr. PhMr. Karlem Volencem CSc., jednatelem společnosti

zapsaná u Krajského soudu v Hradci Králové, spisová značka C 23050

bankovní spojení: č. účtu : 166590311/0300 variabilní symbol 27507785.

jako pronajímatel a budoucí prodávající na straně jedné (dále jen „pronajímatel“ nebo „budoucí prodávající“ nebo „pronajímatel a budoucí prodávající“)

a

Statutární město Hradec Králové, IČO: 00268810, DIČ: CZ00268810

se sídlem: Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové

zastoupené: Bc. Janem Slavíkem, vedoucím odboru správy majetku města Magistrátu města Hradec Králové, na základě vnitřních předpisů

jako nájemce a budoucí kupující na straně druhé (dále jen „nájemce“ nebo „budoucí kupující“ nebo „nájemce a budoucí kupující“)

uzavírají na základě ustanovení § 2201 a násl. a ust. § 1785 a násl. a § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU A SMLOUVU O SMLouvĚ BUDOUcí KUPNÍ č. 2023/1382

I.

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků pp.č. 202/68 a pp.č. 202/69, oba druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 25994 pro obec a katastrální území Hradec Králové u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové. Tyto pozemky mají být dotčeny výstavbou stavby „I/31 Hradec Králové, křižovatka Mileta“ dle projektové dokumentace zpracované společností Valbek spol. s r. o., IČO: 48266230, Vaňurova 505/17, 46007 Liberec, z níž koordinační situace tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává nájemci za účelem realizace stavebního objektu „SO č. 435 – Veřejné osvětlení ulice 17. listopadu“ v rámci stavby citované v čl. I. odst. 1 této smlouvy k užívání části pozemků pp.č. 202/68 a pp.č. 202/69, oba v k. ú. Hradec Králové, vymezené v situaci majetkoprávní - zábory, která tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy, a to v následujícím rozsahu:

pozemek parc. č.	druh a způsob využití	plocha záboru v m ²		stav. objekt (SO č.)
		dočasný	trvalý	
202/68	ost. plocha - jiná plocha	82	14	435
202/69	ost. plocha - jiná plocha	58	0	435
Zábor		140	14	

Zábor celkem.....154 m²

(dále jen „předmět nájmu“).

II.

1. Pronajímatel zřizuje nájemci touto smlouvou právo provést stavbu „**I/31 Hradec Králové, křižovatka Mileta**“, tj. umístit na předmětu nájmu stavební objekt uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy, v rozsahu dle projektové dokumentace zpracované společností Valbek spol. s r.o., IČO: 48266230, Vaňurova 505/17, 460 07 Liberec, z níž koordinační situace tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy, a v souladu s přílohami č. 2 a 3 této smlouvy.

2. Právo provést stavbu zahrnuje i právo na nezbytný vstup a vjezd nájemce, popřípadě jím prokazatelně pověřených třetích osob na předmět nájmu, a to pouze v souvislosti s činěním úkonů souvisejících s přípravou stavebního objektu uvedeného v čl. I. odst. 2 této smlouvy, jeho realizací a jeho uvedením do provozu. Nájemce právo provést stavební objekt uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy přijímá.

3. Smluvní strany shodně konstatují, že právo provést stavbu dle čl. II. odst. 1 této smlouvy není zřizováno jako právo věcné ve smyslu ust. § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

III.

1. Nájem se sjednává **na dobu určitou** ode dne skutečného zahájení prací na předmětné stavbě specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy a v koordinační situaci, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy, do 31.12.2030. Nájem lze ukončit i dříve, a to na základě výpovědi nájemce. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem i bez uvedení důvodu bez výpovědní doby.

2. Nájemce se zavazuje zaslat pronajímateli písemnou informaci o dni zahájení a ukončení prací na stavbě specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy a v koordinační situaci, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen v případě nezbytnosti na své náklady demontovat část plotu na pozemku pronajímatele a po dobu pronájmu následně zajistit alespoň dostatečné provizorní oplocení nepronajímané části pozemku č. 202/68 v k. ú. Hradec Králové, tak, aby byla zajištěna dostatečná ochrana majetku pronajímatele.

3. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a na základě těchto skutečností jej shledal jako plně vyhovující účelu, pro který mu je pronajímán.

4. Nájemce se zavazuje provést předmětnou stavbu dle schválené projektové dokumentace, na základě pravomocného stavebního povolení a těchto sjednaných podmínek:

a) veškeré práce na předmětu nájmu budou nájemcem prováděny tak, aby jimi nezpůsobil žádné škody na majetku pronajímatele,

b) do 30 dnů po dokončení stavby specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy a v koordinační situaci, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy či do 30 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy provede nájemce na svůj náklad odstranění staveniště na předmětu nájmu a zajistí jeho zatravnění na nezastavěné části, a dále nájemce zajistí na své náklady uvedení předmětu nájmu do původního stavu (zdokumentován fotografiemi v příloze č. 6 této smlouvy) včetně obnovy plotového oplocení dle výše uvedených fotografií, s výjimkou obnovy stromů a s výjimkou stavby specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy a v koordinační situaci, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce není povinen zajistit obnovu stromů. Nájemce není povinen odstranit stavbu specifikovanou v čl. I. odst. 1 této smlouvy a v koordinační situaci, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy, vybudovanou na

předmětu nájmu. V případě, že nájemce neuvede řádně předmět nájmu do původního stavu s výjimkou stavby specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy a v koordinační situaci, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy a s výjimkou obnovy stromů, je pronajímatel oprávněn dané zajistit vlastními náklady a následně požadovat úhradu těchto nákladů po nájemci, a to do 30 dnů od doručení výzvy k úhradě nájemci.

5. Nájemce je povinen v rámci užívání předmětu nájmu důsledně dodržovat technické, hygienické, bezpečnostní, požární a další právní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně osob, majetku a životního prostředí.

6. Nájemce není oprávněn k tomu, aby přenechal předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání (úplatného či bezúplatného) jiné osobě s výjimkou zhotovitele předmětné stavby.

7. Nájemce souhlasí s nezbytně nutným zpřístupněním předmětu nájmu pronajímateli pro účely vybudování inženýrských sítí k připojení na pozemek pp. č. 202/68 v k. ú. Hradec Králové či jiné oprávněné důvody pronajímatele. O rozsahu těchto prací a termínech realizace je pronajímatel povinen předem nájemce písemně informovat. Pronajímatel a nájemce se zavazuje v této záležitosti postupovat s maximální součinností.

IV.

1. Nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 se sjednává dohodou ve výši 20,- Kč/m²/rok, celkem 3.080,- Kč/rok, tato sazba je platná pro rok 2023, pro roky následující bude výše uvedená sazba navýšena o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen dle údajů Českého statistického úřadu. Nájemné je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.

2. Nájemné je sjednáno v režimu ročního plnění a bude hrazeno na základě daňového dokladu vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku, za nějž je nájemné hrazeno, pokud není níže stanoveno jinak. Při započítání nájmu v průběhu kalendářního roku přísluší pronajímateli poměrná část nájemného, která bude vypočtena následovně: (roční nájemné uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy : počet dnů v příslušném kalendářním roce) x počet dnů trvání nájemního vztahu v příslušném kalendářním roce. Nájemné za užívání předmětu nájmu v kalendářním roce, ve kterém tato smlouva nabyla účinnosti (viz čl. VII. odst. 3 této smlouvy), uhradí nájemce pronajímateli nejpozději do 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.

3. Nájemce zaplatí pronajímateli nájemné bezhotovostním převodem na účet a variabilní symbol uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením nájemného se rozumí připsání částky nájemného na účet pronajímatele.

4. V případě prodlení s platbou nájemného uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

V.

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. I. odst. 2 této smlouvy, pokud mu pronajímatel neudělí písemný souhlas k použití pro účel odlišný.

2. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou věcná břemena – služebnosti ani jiné právní povinnosti, které by bránily naplnění účelu této smlouvy.

VI.

1. Smluvní strany se dohodly, že po dokončení stavby „**I/31 Hradec Králové, křižovatka Mileta**“ specifikované v koordinační situaci, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy, včetně stavebního objektu SO 435 – Veřejné osvětlení ulice 17. listopadu, uzavřou kupní smlouvu, dle níž budoucí prodávající převede část pozemku pp. č. 202/68 v k. ú. Hradec Králové (trvalý zábor) zastavěnou stavebním objektem SO 435 v rozsahu dle zákresu, který tvoří přílohu č. 4 a je nedílnou součástí této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, do vlastnictví budoucího kupujícího za kupní cenu ve výši obvyklé ceny stanovené na základě aktuálního znaleckého posudku, který nechá na své náklady zpracovat budoucí kupující. Případné zatížení předmětu prodeje daní z přidané hodnoty bude řešeno v kupní smlouvě, a to v souladu s právní úpravou účinnou v době prodeje. Geometrický plán na oddělení příslušné části pozemku pp. č. 202/68 v k. ú. Hradec Králové se zavazuje nechat zpracovat na své náklady budoucí kupující. Budoucí kupující se zavazuje uhradit náklady na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí či jiné nezbytné poplatky s prodejem bezprostředně související.

2. Budoucí kupující se zavazuje vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy dle článku VI. této smlouvy do 6 měsíců poté, co bude dokončena stavba „I/31 Hradec Králové, křižovatka Mileta“ specifikovaná v koordinační situaci, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy, včetně stavebního objektu SO 435 – Veřejné osvětlení ulice 17. listopadu a povoleno užívání této stavby příslušným orgánem státní správy, nejpozději však do 30. 6. 2031.

3. Smluvní strany se zavazují, že kupní smlouvu dle článku VI. této smlouvy uzavřou nejpozději do 4 měsíců od doručení výzvy budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy budoucímu prodávajícímu. Návrh kupní smlouvy zpracuje budoucí kupující.

4. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti budoucího kupujícího učinit výzvu k uzavření kupní smlouvy dle článku VI. odst. 2 této smlouvy a uzavřít kupní smlouvu dle čl. VI. této smlouvy zanikají v případě, že nebude dokončena stavba „I/31 Hradec Králové, křižovatka Mileta“ specifikovaná v koordinační situaci, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy, včetně stavebního objektu SO 435 – Veřejné osvětlení ulice 17. listopadu, a povoleno užívání této stavby příslušným orgánem státní správy nejpozději do 31. 12. 2030.

5. Budoucí prodávající prohlašuje, že na pozemku pp. č. 202/68 v k. ú. Hradec Králové nevážnou žádná práva třetích osob kromě věcných břemen, která jsou nyní zapsána v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví, který je přílohou č. 5 a nedílnou součástí této smlouvy. Budoucí prodávající se zavazuje, že do doby nabytí vlastnického práva k části pozemku pp. č. 202/68 v k. ú. Hradec Králové vymezené v zákresu, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy, budoucím kupujícím, nezatíží část pozemku pp. č. 202/68 v k. ú. Hradec Králové, která má být předmětem budoucího prodeje na základě kupní smlouvy dle článku VI. této smlouvy, žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, právy stavby a ani jinými právy třetích osob. Smluvní strany sjednávají, že budoucí kupující není povinen uzavřít kupní smlouvu dle článku VI. této smlouvy v případě, že by část pozemku pp. č. 202/68 v k. ú. Hradec Králové, která má být předmětem budoucího prodeje, byla kromě věcných břemen uvedených v příloze č. 5 této smlouvy zatížena zástavními právy, věcnými břemeny, právy stavby nebo jinými právy třetích osob.

6. V kupní smlouvě dle článku VI. této smlouvy bude sjednáno, že budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy v případě, že by předmět prodeje byl v době před jeho nabytím budoucím kupujícím kromě věcných břemen uvedených v příloze č. 5 této smlouvy zatížen zástavními právy, věcnými břemeny, právy stavby nebo jinými právy třetích osob.

7. V kupní smlouvě dle článku VI. této smlouvy bude stanoveno, že budoucí kupující je povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu kupní cenu do 30 dnů poté, co bude budoucímu kupujícímu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva k pozemku, který bude předmětem prodeje, ve prospěch budoucího kupujícího do katastru nemovitostí.

VII.

1. Smluvní strany se dohodly, že změny v obsahu této smlouvy lze činit pouze písemnou formou a právní vztahy, práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, přičemž rozhodující je datum posledního podpisu, účinnost této smlouvy nastává ode dne skutečného zahájení prací na stavbě specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy a v koordinační situaci, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Uvedené platí obdobně i v případě zrušení smlouvy dle § 7 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 (dále jen „zákon o registru smluv“). Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

5. Pronajímatel a budoucí prodávající potvrzuje, že poskytnuté osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou přesné a že se jedná o dobrovolné poskytnutí osobních údajů. Pronajímatel a budoucí prodávající bere na vědomí, že nájemce a budoucí kupující je oprávněn zpracovávat osobní údaje poskytnuté pronajímatelem a budoucím prodávajícím uvedené v této smlouvě za podmínek dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.

6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě vážné a svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouvě porozuměly a chápou její význam, což stvrzují svými podpisy.

7. Pronajímatel a budoucí prodávající se vzdává práva domáhat se zrušení závazků z této smlouvy dle ust. § 2000 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

8. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Hradec Králové č. ZM/2023/454 ze dne 07.11.2023.

9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv. Dle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv je k řádnému uveřejnění smlouvy třeba, aby byla uveřejněna

způsobem tam stanoveným, a to včetně vyplnění metadat. Smluvní strany se dohodly, že uveřejní metadata v níže uvedeném rozsahu a prohlašují, že uvedený rozsah metadat:

• identifikace smluvních stran:

ELLA – CS, s. r. o., IČO: 27507785, Milady Horákové 504/45, 500 06 Hradec Králové, datová schránka: zp2cebp

Statutární město Hradec Králové, IČO: 00268810, Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, datová schránka: bebb2in

• vymezení předmětu smlouvy:

nájemní smlouva a smlouva o smlouvě budoucí kupní – nájem částí pozemků pp. č. 202/68 a pp. č. 202/69 v katastrálním území Hradec Králové a budoucí prodej části pozemku pp.č. 202/68 v katastrálním území Hradec Králové

• cena:

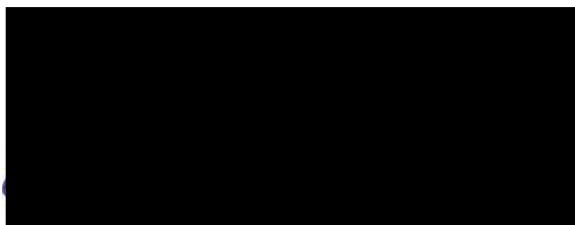
nebude uvedena, neboť ve smlouvě není stanovena celková cena a hodnotu předmětu smlouvy nelze určit

• datum uzavření smlouvy: datum podpisu smlouvy poslední smluvní stranou

považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.

Pronajímatel a budoucí prodávající:

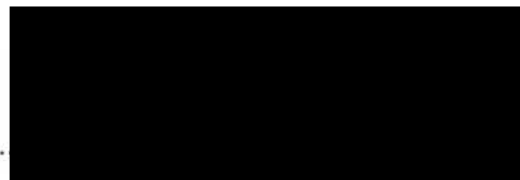
V Hradci Králové dne: 4. 12. 2023



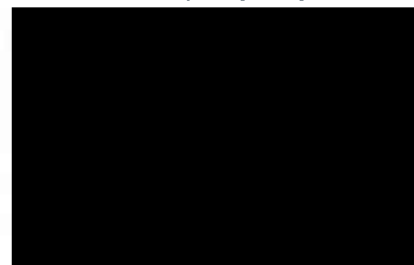
ELLA-CS, s.r.o.
doc. RNDr. PhMr. Karel Volenec CSc.
jednatel společnosti

Nájemce a budoucí kupující:

V Hradci Králové dne: - 3. 01. 2024



Statutární město Hradec Králové
Bc. Jan Slavík
vedoucí odboru správy majetku města



Příloha:

1. Koordinační situace
2. Situace majetkoprávní - zábory
3. Situace majetkoprávní dle nabyvatelů
4. Situace zábory – trvalý
5. Částečný výpis z listu vlastnictví č.25994 pro k. ú. Hradec Králové
6. Fotografie původního stavu pronajímaného pozemku

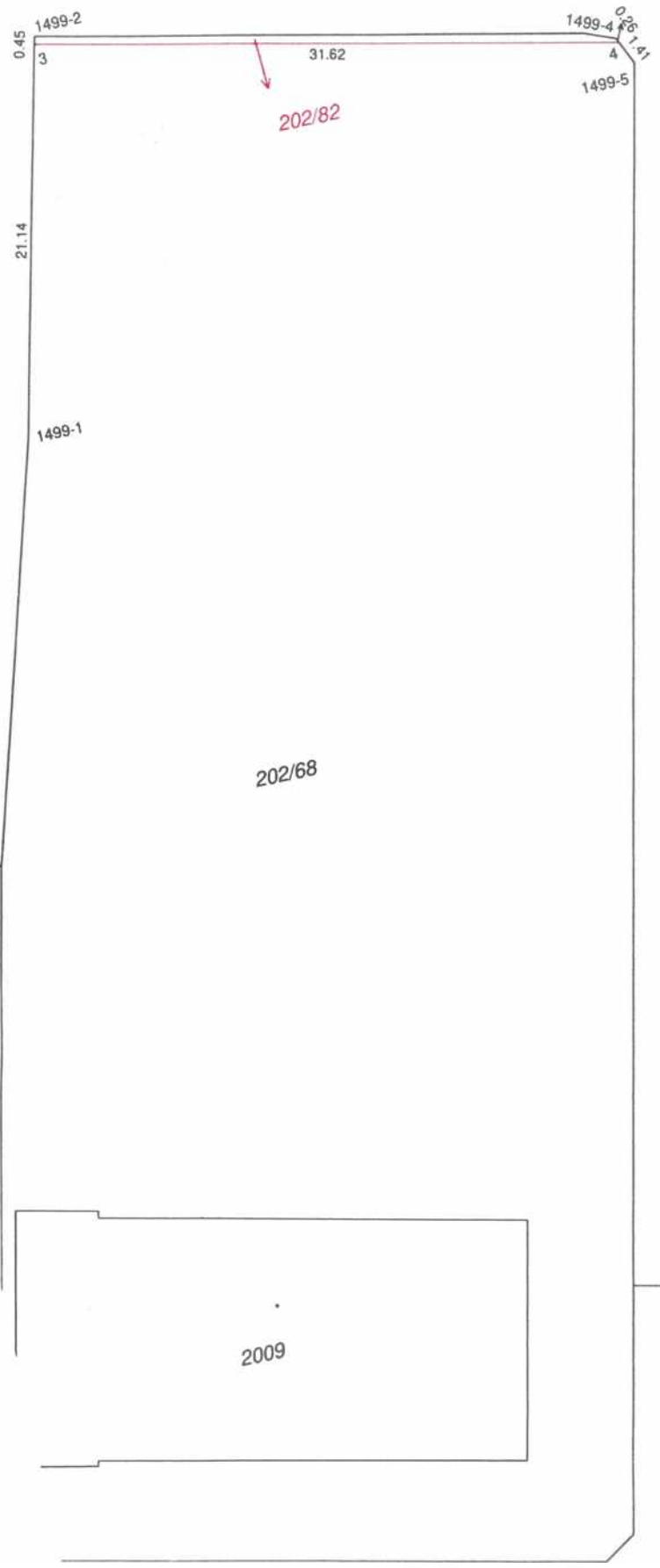




Příloha č. 4

202/22

202/1



202/1

162

200/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2023 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: MILETA - Ella-CS pro Město Hradec Králové magistrát

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 646873 Hradec Králové

List vlastnictví: 25994

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ELLA-CS, s.r.o., Milady Horákové 504/45, Třebeš, 50006 Hradec Králové	27507785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
202/68	2390	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
202/69	670	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Předkupní právo**

Oprávnění pro

Statutární město Hradec Králové, Československé armády
408/51, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 00268810

Povinnost k

Parcela: 202/68, Parcela: 202/69

Listina Smlouva kupní ze dne 09.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2011.
V-7610/2011-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 202/68, Parcela: 202/69

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.08.2003. Právní účinky
vkladu práva ke dni 26.09.2003.

V-5317/2003-602

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 29.05.2007.

Z-10341/2007-602

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnutí obchodních společností ze
dne 09.11.2010.

Z-15699/2010-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2023 00:00:00

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 646873 Hradec Králové

List vlastnictví: 25994

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.08.2023 13:22:47

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.





