

Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě č. 280 001

se smlouvou o výpůjčce a dohodou o budoucí koupi a smlouvou o spoluúčasti žadatele na
vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (dále „nájemní smlouva“)

uzavřené dne 13.2. 2012 mezi smluvními stranami

Město Trutnov

IČ: 00 278 360

se sídlem v Trutnově - Vnitřní Město, Slovanské náměstí 165, PSČ 541 16
zastoupené starostou města panem Mgr. Ivanem Adamcem
jako **p r o n a j í m a t e l**, půjčitel a budoucí prodávající (dále jen město)

a

Protivítr – invest s.r.o.

IČ: 274 77 096

se sídlem Praha 3, Kubelíkova 1224/42, PSČ 130 00
zastoupené jednatelem Antonem Boekhoutem
jako **n á j e m c e**, vypůjčitel a budoucí kupující (dále jen investor),

Smluvní strany mění tímto Dodatkem č. 2 nájemní smlouvu tak, že celý její text, čl. I. až čl. VI., zní:

„I.

Město je vlastníkem pozemků zapsaných u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrálního pracoviště Trutnov na LV č. 10001 v obci Trutnov:

katastrální území	číslo parcely	celková výměra	do užívání poskytnuta část o výměře
a)			<i>zrušeno</i>
b)			<i>zrušeno</i>
c) Trutnov	2085/3	4418 m ²	3927 m ²
d) Trutnov	St. 4861/1	637 m ²	530 m ²
e) Trutnov	3173	3184 m ²	852 m ²
f) Trutnov	2085/3	4418 m ²	93 m ²
g) Trutnov	2087/2	6200 m ²	2970 m ²
h) Trutnov	3173	3184 m ²	1327 m ²
i) Trutnov	2085/3	4418 m ²	398 m ²
j) Trutnov	2085/12	138 m ²	138 m ²
k) Trutnov	St. 4861/1	637 m ²	107 m ²
l) Trutnov	3173	3184 m ²	754 m ²
m) Trutnov	2087/2	6200 m ²	200 m ²
n) Trutnov	2085/29	1701 m ²	1600 m ²
Celková výměra nájmu a) až h)			9699 m ²
Celková výměra výpůjčky i) až n)			3197 m ²

Jednotlivé části nemovitostí uvedené v tomto článku jsou vymezeny na výseku z katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1. Dodatku č. 2 této smlouvy (dále jen nemovitost).

II.

1.1. Investor na nemovitostech uvedených v článku I. písm. a) až h) provede výstavbu bytových domů se čtyřmi podlažními s využitím podkrovím a možností využití částí objektů na občanskou vybavenost dle územního rozhodnutí č.j. 2009/5739/V/PEI-1198 ze dne 30. 7. 2009 a v souladu se stavebním povolením

č.j. 2010/8122/V/FIZ-1797 ze dne 20. 10. 2010 pro první etapu; domy v dalších etapách budou z vnějšího hlediska podobné, dle tohoto stavebního povolení.

1.2. Součástí této výstavby bytových domů dle bodu 1.1. bude i vybudování 1,5 odstavného stání pro osobní automobily na jednu bytovou jednotku, z nichž minimálně 50 % bude umístěno v samotných objektech bytových domů. Tato podmínka musí být splněna pro každou etapu zvlášť.

1.3. Stavební povolení pro stavby bytových domů včetně příslušných parkovacích stání, které budou umístěny na nemovitostech uvedených článku I.

- pod písm. a) a b), bylo vydáno před podpisem této smlouvy (etapa č. I.),

- pod písm. c) až e), bude vydáno nejpozději do 31.12.2019 (etapa č. II.),

- pod písm. f) až h), bude vydáno nejpozději do 31.12.2024 (etapa č. III.).

Za tím účelem investor včas a řádně učiní všechny potřebné kroky.

1.4. Kolaudace staveb bytových domů včetně příslušných parkovacích stání, které budou umístěny na nemovitostech uvedených článku I.

etapa č. I., bude provedena nejpozději do **31.12.2019**, z toho kolaudace prvního bytového domu nejpozději do **31.12.2017**,

etapa č. II., bude provedena nejpozději do **31.12.2022**,

etapa č. III., bude provedena nejpozději do **31.12.2025**.

Za tím účelem investor včas a řádně učiní všechny potřebné kroky. Kolaudací se pro účely této smlouvy rozumí učinění oznámení příslušnému stavebnímu úřadu o záměru započít s užíváním stavby, pokud stavební úřad užívání stavby nezakázal (§ 120 stavebního zákona), nebo vydání kolaudačního souhlasu podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování stavebním úřadem (stavební zákon); dále jen „kolaudace“.

2. Investor na nemovitostech uvedených v článku I. písm. a) až h) provede do 31. 12. 2017 terénní úpravy spočívající v zarovnání terénu a zatravnění a to v místech, na kterých v tomto termínu nebude provedena stavba bytových domů a pozemních komunikací. Toto zatravnění se netýká zpevněných ploch, nebo ploch upravených šterkem, a dále ploch, na nichž má výstavba probíhat po tomto datu.

3. Investor na nemovitostech uvedených v článku I. písm. i) až n) provede výstavbu nové veřejné infrastruktury příjezdové komunikace a veřejně přístupných parkovacích ploch, v rozsahu daném stavebním povolením č.j. 2010/6757/V/KOA-1434 ze dne 21. 7. 2010. Investor současně zajistí odstranění náletových stromů a keřů a likvidaci zbytků nedokončených staveb, zejména zbytků železobetonových nosných sloupů. Kolaudace bude provedena do 31.12.2017; za tím účelem investor včas a řádně učiní všechny potřebné kroky. Do 90 dnů po kolaudaci a odstranění všech vad, nebránících užívání této nové veřejné infrastruktury, bude tato nová veřejná infrastruktura bezúplatně převedena do vlastnictví města; za tím účelem smluvní strany uzavřou darovací smlouvu.

4. Výstavbu a činnosti dle odstavců 1 až 3 tohoto článku je možné provést pouze v souladu s příslušnými předpisy upravujícími zejména stavební řízení. Při provádění stavebních prací bude pro dopravní obsluhu využito pouze příjezd z ulice Jana Roháče z Dubé.

5. Investor se zavazuje, že všechny stupně projektové dokumentace pro stavby dle odstavců 1 až 3 tohoto článku i v jejich rozpracovanosti budou předem konzultovány s odborem rozvoje města a územního plánování Městského úřadu Trutnov i s Komisí pro výstavbu a rozvoj města. Tyto jednotlivé stupně projektové dokumentace i v jejich rozpracovanosti musí být v souladu s již vydaným stavebním povolením a územním rozhodnutím s tím, že domy v dalších etapách budou z vnějšího hlediska podobné, dle vydaného stavebního povolení..

6. Investor vybuduje stavby a provede činnosti dle odstavců 1 až 3 tohoto článku výhradně na své náklady a nebude uplatňovat vůči městu nároky na veřejnou infrastrukturu.

7. V případě nedodržení kteréhokoli termínu kolaudace dle odstavců 1 a 3 tohoto článku nebo nedodržení termínu a rozsahu terénních úprav dle odst. 2 tohoto článku z důvodů či příčin na straně investora je investor povinen zaplatit městu smluvní pokutu ve výši 900.000,- Kč a to za každý byt započatý rok prodlení a každé nedodržení termínu; smluvní pokutu lze uhradit z poskytnuté jistoty.

III.

1.1. Město pronajímá nemovitosti uvedené v článku I. pod písm. c) až h) této smlouvy, za níže uvedených podmínek investorovi, který je za těchto podmínek do nájmu přebírá:

a) nemovitosti budou investorem užívány pouze k účelům uvedeným v čl. II odst. 1 a 2 této smlouvy,

b) na pronajatých nemovitostech a v jejich nejbližším okolí bude investorem udržován pořádek a čistota, nemovitosti budou ošetřovány a udržovány v řádném stavu, v případě nedodržení této podmínky bude

investorovi městem vyúčtován náklad na úklid, investor je povinen tyto náklady městu uhradit do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejich uhrazení,

- c) investor zodpovídá za škody vzniklé nedbalostí nebo neodbornou manipulací, zejména ropnými látkami a jinými chemickými a zdraví škodlivými prostředky,
- d) město nezodpovídá za škody způsobené investorovi jinou osobou na pronajaté nemovitosti,
- e) město nezodpovídá za úrazy či jiné újmy na zdraví osob, vzniklé při užívání pronajatých nemovitostí a jejich nejbližšího okolí,
- f) investorovi se zakazuje obtěžovat nebo jinak omezovat sousedící vlastníky, zejména hlukem nad rámec zákonem stanovených limitů, odkládáním odpadů, sněhem a pod.; město nezodpovídá za případně vzniklé spory,
- g) investor není oprávněn bez souhlasu města přenechat pronajaté nemovitosti ani její část do podnájmu jiné osobě,
- h) veškeré náklady spojené s užíváním pronajatých nemovitostí včetně likvidace odpadů vzniklých při užívání nemovitostí uhradí investor,
- i) nájemné bude hrazeno řádně a včas převodem na účet města.

1.2. Nájem se uzavírá na dobu **určitou do 31.12.2024.**

1.3.1. Nájemné za nájem nemovitostí uvedený v článku I. pod písm. c) až h) této smlouvy bylo sjednáno původně ve výši 10,- Kč/m²/rok. Účastníci smlouvy se dále dohodli, že nájemné bude navýšeno meziročně o 20 % oproti nájemnému za předchozí kalendářní rok, a toto navýšování pravidelně realizují. Takto vypočtené nájemné v Kč/m²/rok pro příslušný kalendářní rok se zaokrouhluje na celé haléře. Nájemné bylo takto navýšeno poprvé za rok 2013.

Cena nájmu v Kč za metr čtvereční v příslušném roce pro roky 2012 až 2024 je uvedena v následující tabulce:

2012	10
2013	12
2014	14,4
2015	17,28
2016	20,74
2017	24,89
2018	29,87
2019	35,84
2020	43,01
2021	51,61
2022	61,93
2023	74,32
2024	89,18

1.3.2. Nájemné je splatné ve čtyřech stejných splátkách vždy do 5. dne prvního měsíce každého čtvrtletí kalendářního roku na účet města Trutnova, vedený u KB Trutnov, číslo 19-124601/0100, VS 2131280001.

1.3.3. V případě nedodržení termínů plateb je investor povinen platit městu úrok z prodlení ve smyslu nařízení vlády.

1.3.4. Účastníci smlouvy se dále dohodli na smluvní pokutě při neplacení nájemného ve sjednané výši a lhůtě, která činí 10.000,- Kč. Tuto smluvní pokutu je investor povinen zaplatit městu v případě, že neuhradí dlužné nájemné ani do 30 dnů po převzetí písemné upomínky od města k uhrazení tohoto dlužného nájemného. Smluvní pokutu uhradí investor městu nejpozději do 3 dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu uhrazení investorovi.

2. Město poskytuje nemovitosti uvedené v článku I. pod písm. i) až n) této smlouvy do výpůjčky na dobu do 31.12.2017 za účelem uvedeným v čl. II. odst. 3 této smlouvy za v této smlouvě uvedených podmínek investorovi, který je za těchto podmínek do výpůjčky přebírá. Pro výpůjčku platí podmínky uvedené pod bodem 1.1. písm. c) až h) tohoto článku obdobně.

3. Investorovi je znám stav nemovitostí uvedených v článku I. této smlouvy, přebírá je v tomto stavu do nájmu (výpůjčky) a zavazuje se užívat nemovitosti výhradně k účelu a způsobem stanoveným touto smlouvou. Investor odpovídá za škody způsobené na těchto nemovitostech ode dne účinnosti této smlouvy. Investor prohlašuje, že má zajištěny finanční prostředky na krytí nákladů účelu smlouvy (viz. zejm. čl. II. odst. 1 až 3 této smlouvy).

4. Nájem a výpůjčka byly schváleny usnesením rady města č. 2011-1233/26 ze dne 5. 12. 2011 a jejich záměr byl zveřejněn od 9. 11. do 25. 11. 2011.

IV.

Během období od 21. 5. 2008 do 31. 12. 2015 složil investor na účet města vedený u KB Trutnov číslo 6015-124601/0100, VS 1013080021 jistotu v celkové výši 10 000.000,- Kč k zajištění plnění závazků vyplývajících z této smlouvy. Smluvní strany činí nesporným, že investor zažádal o snížení jistoty z původních 1.300.000,- Kč na 900.000,- Kč, že za rok 2015 složil jistotu již v této snížené výši, což město akceptovalo uzavřením Dodatku č.2 této nájemní smlouvy. Část složené jistoty ve výši 5.200.000,- Kč byla použita na úhradu kupní ceny za část pozemků. Zůstatek složené jistoty k 31.12.2015 tak činí 4 800.000,- Kč.

Investor je do vypořádání všech závazků dle této smlouvy povinen částku jistoty nadále navyšovat v každém kalendářním roce o 900.000,- Kč, a tuto částku, o kterou se navyšuje jistota, je povinen vždy řádně a včas do 30.6. příslušného roku složit na uvedený účet města.

Úroky z jistoty případnou městu.

Město je oprávněno použít jistotu na úhradu nákladů či zmírnění následků vzniklých v důsledku nedodržení povinností na straně investora vyplývajících nebo souvisejících s touto smlouvou včetně uhrazení smluvní pokuty dle čl. II. odst. 7 této smlouvy. Jistota může být použita i na uhrazení kupní ceny v souladu s čl. V. odst. 2 této smlouvy.

Zůstatek jistoty bude vrácen investorovi do 30 dnů po vypořádání všech závazků dle této smlouvy a sdělení čísla účtu, na který má být zůstatek vrácen.

V.

1.1. Město odprodá investorovi nemovitosti uvedené v článku I. pod písm. a) až h) této smlouvy za kupní cenu 817,50 Kč/m² a investor nemovitosti za tuto cenu koupí. Kupní smlouvy na jednotlivé nemovitosti budou uzavřeny postupně do 90 dnů po doložení pravomocného stavebního povolení na provedení staveb dle jednotlivých etap, jak je uvedeno v článku II. odst. 1 této smlouvy. Investor současně předloží městu geometrický plán se zaměřením převáděné nemovitosti, přičemž tento geometrický plán zajistí na vlastní náklady. Bez souhlasu města se rozloha ani zaměření převáděné nemovitosti nesmí lišit od pronajaté nemovitosti. Kupní smlouva na prodej nemovitosti v první etapě bude uzavřena do 90 dnů po podpisu této smlouvy a předložení geometrického plánu se zaměřením převáděných nemovitostí. Kupní cena 817,50 Kč/m² je platná pro rok 2012, pro následující období počínaje rokem 2013 bude každý kalendářní rok navyšována o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen dle údajů ČSÚ. Takové navýšení bude propočteno za období od 1. 1. 2013 do dne uzavření kupní smlouvy.

1.2. Na převáděných nemovitostech bude ve prospěch města zřízeno věcné předkupní právo, a to za cenu, za jakou město prodá nemovitost investorovi. Do 90 dnů po doložení kolaudace staveb dle jednotlivých etap, jak je uvedeno v článku II. odst. 1 této smlouvy, učiní město a investor kroky nutné pro výmaz tohoto věcného předkupního práva u nemovitostí náležejících do etapy, u které byla doložena kolaudace stavby dle článku II. odst. 1 této smlouvy.

2. Investor uhradí veškeré náklady spojené s převodem nemovitostí (včetně správního poplatku za vklad vlastnického práva a vklad věcného předkupního práva pro město a jeho následného výmazu při splnění příslušných podmínek do katastru nemovitostí), vyjma daně z převodu nemovitosti. Vyrovnání kupní ceny bude provedeno před podpisem kupní smlouvy na účet budoucího prodávajícího - města. Část kupní ceny může být uhrazena ze složené jistoty, a to tak, aby složená jistota na účtu města i po takovém uhrazení kupní ceny činila částku minimálně 1.000.000,- Kč. Návrh kupní smlouvy zajistí město.

3. Podmínkou uzavření kupní smlouvy je splnění všech podmínek uvedených v této smlouvě.

4. Účastníci smlouvy se dohodli, že v případě nedodržení termínu kolaudace staveb dle článku II. bod 1.4. této smlouvy není město vázáno sjednanou výší kupní ceny u nemovitostí náležejících do následujících etap.

5. Záměr o prodeji nemovitosti byl zveřejněn od 9. 11. do 25. 11. 2011 a byl schválen usnesením zastupitelstva města č. 2011-247/5 ze dne 12. 12. 2011. Následně byl schválen s upřesněnými výměrami některých částí pozemků též usnesením zastupitelstva města č. 2015-227/5 ze dne 7.12.2015.

VI.

1. Nájem (výpůjčka) zaniká:

- a) výpovědí ze strany města v případech porušení byt' jen jedné z podmínek stanovených v článku II. nebo článku III. bod 1.1. této smlouvy s jednoměsíční výpovědní lhůtou,
- b) uplynutím doby nájmu (výpůjčky),
- c) prodejem nemovitosti investorovi a to v rozsahu, v jakém budou nemovitosti prodány,
- d) jinými způsoby na základě zákona.

2. V souvislosti s výpovědí dle odstavce 1 písm. a) tohoto článku je město oprávněno vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou i další ujednání této smlouvy, a to v rozsahu, v jakém tato nebyla naplněna.

VII.

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

2. Uhrazení jakékoliv smluvní pokuty dle této smlouvy nemá vliv na právo města domáhat se náhrady škody a to i ve výši přesahující tuto smluvní pokutu.

3. Tuto smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Návrhy dodatků může kterákoliv smluvní strana v průběhu platnosti uzavřené smlouvy podávat s tím, že se druhá strana zavazuje vyjádřit do 3 týdnů k písemně podaným návrhům.

4. Smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, přičemž investor i město obdrží každý 2 vyhotovení.

5. Tato smlouva nahrazuje Nájemní smlouvu s dohodou o budoucí smlouvě kupní ze dne 29. 4. 2008 s dodatky č. 1 ze dne 18. 6. 2008, č. 2 ze dne 11. 10. 2010 a č. 3 ze dne 30. 12. 2010.

6. Tato smlouva je uzavírána s účinností ke dni 1. 1. 2012.“

Smluvní strany činí nesporným a investor výslovně uznává, že v důsledku porušování smluvních povinností investorem v období před datem účinnosti tohoto Dodatku č.2 vznikla investorovi povinnost zaplatit městu mj. smluvní pokuty v souhrnné výši 2.600.000,- Kč za nedodržení původních termínů kolaudací (dvě smluvní pokuty, každá ve výši 1.300.000,- Kč). Tyto smluvní pokuty se město zavazuje investorovi prominout za podmínky, že bude do 31.12.2017 dokončena výstavba infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích ploch a prvního domu pro I. etapu, dále za podmínky, že investor uhradí nejpozději do 30.6.2016 ostatní zákonné a smluvní sankce, konkrétně zákonné úroky z prodlení s placením nájemného ve výši 7.289,11 Kč, smluvní pokuty za nezaplacení dlužného nájemného navzdory písemným upomínkám v souhrnné výši 20.000,- Kč (dvě smluvní pokuty, každá ve výši 10.000,- Kč) a zákonné úroky z prodlení se skládáním jistoty ve výši 420.710,82 Kč, a v neposlední řadě za podmínky, že prominutí bude možné realizovat jako veřejnou podporu de minimis ve smyslu práva Evropské unie.

Tento Dodatek č.2 byl schválen usnesením Rady města Trutnova č. 2015-1158/20 ze dne 2.11.2015 a usnesením Zastupitelstva města Trutnova č. 2015-227/5 ze dne 7.12.2015. Záměr města dle usnesení RM č. 2015-1158/20 ze dne 2.11.2015 byl zveřejněn po dobu 17 dnů. Tento Dodatek č.2 se uzavírá ve čtyřech vyhotoveních, po dvou vyhotoveních pro každou smluvní stranu. Tento Dodatek č.2 nabývá účinnosti dne 1.1.2016.

V Trutnově dne:

.....
za město Trutnov
Mgr. Ivan Adamec, starosta

.....
za Protivítr – invest s.r.o.
Anton Boekhout, jednatel