

Nájemní smlouva

se smlouvou o výpůjčce a dohodou o budoucí koupi a smlouvou o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury

uzavřená 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 **pronajímatel**, 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 **nájemce**, vypůjčitel a budoucí kupující (dále jen investor)

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) Trutnov	2085/3	11682 m ²	5564 m ²
b) Trutnov	2085/12	841 m ²	703 m ²
c) Trutnov	2085/3	11682 m ²	3934 m ²
d) Trutnov	St. 4861/1	637 m ²	545 m ²
e) Trutnov	St. 4862/1	3184 m ²	852 m ²
f) Trutnov	2085/3	11682 m ²	93 m ²
g) Trutnov	2087/2	6200 m ²	2961 m ²
h) Trutnov	St. 4862/1	3184 m ²	1327 m ²
i) Trutnov	2085/3	11682 m ²	2091 m ²
j) Trutnov	2085/12	841 m ²	138 m ²
k) Trutnov	St. 4861/1	637 m ²	92 m ²
l) Trutnov	St. 4862/1	3184 m ²	1005 m ²
m) Trutnov	2087/2	6200 m ²	130 m ²

Celková výměra nájmu a) až h) 15979 m²

Celková výměra výpůjčky i) až m) 3456 m²

Jednotlivé části nemovitostí uvedené v tomto článku jsou vymezeny na výseku z katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1. 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 využitým 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. 2014 (etapa č. II.),
- pod písm. f) až h), bude vydáno nejpozději do 31. 12. 2016 (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. 2014**

etapa č. II., bude provedena nejpozději do **31. 12. 2016**

etapa č. III., bude provedena nejpozději do **31. 12. 2018**.

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. 2014 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. V rámci toho investor v tomto termínu zajistí odstranění náletových stromů a keřů a demontování a likvidaci zbytků nedokončených staveb, zejména zbytků železobetonových nosných sloupů.

3. Investor na nemovitostech uvedených v článku I. písm. i) až m) provede výstavbu nové veřejné infrastruktury příjezdové komunikace včetně veřejně přístupných parkovacích ploch v rozsahu daném stavebním povolením čj. 2010/6757/V/KOA-1434 ze dne 21. 7. 2010 a v jeho souladu. Investor současně zajistí odstranění náletových stromů a keřů a demontování a likvidaci zbytků nedokončených staveb, zejména zbytků železobetonových nosných sloupů. Kolaudace této nové veřejné infrastruktury bude provedena do 31. 12. 2014; 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 upravující zejména stavební řízení. Při provádění stavebních prací bude pro dopravní obsluhu využit 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 pohledu 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 1.300.000,- 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. a) 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 30. 11. 2018.**

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

Cena nájmu v Kč za metr čtvereční v příslušném roce pro roky 2012 až 2018 je uvedena v následující tabulce:

2012	10
2013	12
2014	14,4
2015	17,28
2016	20,74
2017	24,89
2018	29,87

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 č. 142/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

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 m) této smlouvy do výpůjčky na dobu do 31. 12. 2014 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. b) 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. 2011 složil investor na účet města vedený u KB Trutnov číslo 6015-124601/0100, VS 1013080021 jistotu v celkové výši 5.200.000 Kč k zajištění plnění závazků vyplývajících z této smlouvy.

Investor je do vypořádání všech závazků dle této smlouvy povinen částku jistoty navýšit v každém kalendářním roce o 1.300.000,- Kč, a tuto částku, o kterou se navyšuje jistota, je povinen vždy řádně a včas do 15. 1. příslušného roku složit na uvedený účet města.

Úroky z jistoty připadnou 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 1.300.000,- Kč. Návrh kupní smlouvy zajistí město. Kupní smlouva bude uzavřena ve znění, které tvoří přílohu č. 3. této smlouvy.

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.

VI.

1. Nájem (výpůjčka) zaniká:

- a) výpovědí ze strany města v případech porušení byť 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.

V Trutnově dne:

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

.....
za Protivítr-Invest s.r.o.
Anton Boekhout, jednatel