

NÁJEMNÍ SMLOUVA a SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

uzavřená podle § 2201 a násl. a podle § 2144 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „**Občanský zákoník**“) mezi

Jana Chrudimská, r.č. 915823/0609
bytem Kyselova 1191/11, 182 00 Praha 8

(dále jen jako „**Pronajímatel**“ a „**Povinný z předkupního práva**“) na straně jedné

a

Obec Řehenice
IČ: 002 40 699
se sídlem Křiváček 6, 251 67 Řehenice
zastoupená starostou Norbertem Newaldem

(dále jen jako „**Nájemce**“ a „**Předkupník**“) na straně druhé

Pronajímatel a Nájemce dále společně jako „**Strany**“ nebo „**Smluvní strany**“ nebo každý samostatně jako „**Strana**“ či „**Smluvní strana**“ a tato smlouva jako „**Smlouva**“ nebo „**tato Smlouva**“

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:

- pozemku parc. č. 311/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 1691 m²,

v katastrálním území Babice u Řehenic, obec Řehenice, tak jak zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1195 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov (dále jen „**Předmět nájmu**“).

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci za úplaty do dočasného užívání Předmět nájmu, a to za účelem vybudování multifunkčního sportoviště pro děti i dospělé, tedy ke sportovním činnostem a k příležitostným kulturně – společenským akcím v souladu s jeho stavebně - technickým určením.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předpokládaný účel užívání na vlastní náklady. Nájemce odhaduje investici na úpravu Předmětu nájmu pro sjednaný účel v rozsahu 2.500.000,-Kč s tím, že předpokládá, že bude v uvedené souvislosti žádat i o možnost dotace. Za tím účelem se Pronajímatel zavazuje mu poskytnout veškerou nutnou součinnost.
3. Smluvní strany prohlašují, že Předmět nájmu je v územním plánu Nájemce v současné době veden jako sportoviště.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, který si prohlédl a prohlašuje, že je ve stavu způsobilém účelu nájmu a že nebude nárokovat na Pronajímateli úhradu investic, které do Předmětu nájmu vloží.
5. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy jdou na náklady nájemce. K těmto stavebním a ostatním úpravám Pronajímatel dává svůj výslovný souhlas, což stvrzuje podpisem této Smlouvy.
6. Podnámem Předmětu nájmu, tj. jeho přenechání k užívání třetí osobě, lze pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to výhradně pro účel sjednaný touto Smlouvou.
- 7.

III.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou 50 (padesát) let počínaje 10. 3.2022.
2. Nájem zanikne uplynutím sjednané doby nebo výpovědí dle důvodů uvedených v odst. 3 tohoto článku Smlouvy.
3. Pronajímatel může nájem dle této Smlouvy vypovědět pouze v případě, že Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele, ve kterém mu Pronajímatel poskytne lhůtu nejméně 30 dnů pro sjednání nápravy.
4. Nájemce může nájem dle této Smlouvy vypovědět pouze v případě, že a) Předmět nájmu přestane být způsobilý pro užívání ke sjednanému účelu nebo b) změní-li se okolnosti, z nichž Strany při sjednání této Smlouvy vycházely, do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
5. Výpovědní doba činí 6 (šest) měsíců a počíná běžet měsícem následujícím po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

IV.

Nájemné a platební podmínky

1. Úplata za užívání Předmětu nájmu se sjednává ve výši 400,-Kč ročně.
2. Výše nájemného byla Stranami dohodnuta s ohledem na úpravy Předmětu nájmu, které budou provedeny Nájemcem a se kterými jsou spojeny investice dle čl. II. této Smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné Pronajímateli jednorázově a to do jednoho kalendářního měsíce po podepsání smlouvy a bezhotovostně na účet Pronajímatele.
4. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že s nájmem Předmětu nájmu nejsou Pronajímatelem poskytovány žádné služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Nájemce si se souhlasem Pronajímatele dodávku takových služeb obstará sám, vlastním jménem a na svůj účet.

V.

Zápis nájemního práva do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemní právo sjednané touto Smlouvou bude ve smyslu ust. § 2203 Občanského zákoníku zapsáno do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly poskytnout si pro účely zápisu nájemního práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí potřebnou součinnost s tím, že pro případ, že katastrální úřad vyzve smluvní strany k odstranění nedostatků návrhu na vklad nájemního práva, zavazují se Smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost a odstranit nedostatky návrhu na vklad ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem.
3. Návrh na vklad nájemního práva do katastru nemovitostí dle dohody Stran podá Nájemce, který se také zavazuje zaplatit správní poplatek za vkladové řízení.

VI.

Zřízení předkupního práva jako práva věcného

1. Povinný z předkupního práva zřizuje touto smlouvou Předkupníkovi předkupní právo, které spočívá v povinnosti Povinného z předkupního práva nabídnout Předkupníkovi ke koupi pozemek p.č. 311/2 zapsaný v katastrálním území Babice u Řehenic, obec Řehenice, na listu vlastnictví č. 1195 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, a to včetně veškerých součástí a příslušenství ke dni uplatnění předkupního práva, a Předkupník toto předkupní právo přijímá.
2. Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 Občanského zákoníku a bude vloženo do katastru nemovitostí.
3. Předkupní právo se zřizuje bezplatně na dobu trvání nájmu dle této Smlouvy, tj. na dobu 50 (padesát) let.

4. Předkupní právo bude vykonáno tak, že Povinný z předkupního práva doručí Předkupníkovi nabídku se všemi podmínkami převodu nemovitosti (Předmětu nájmu) uvedené v čl. I odst. 1 Smlouvy, nebo jejich částí, a to ve formě smlouvy uzavřené mezi Povinným z předkupního práva jako převádějícím a třetí osobou (koupěčtivým) jako nabyvatelem.
5. Předkupník je povinen přijmout nabídku Povinného z předkupního práva dle odst. 4 tohoto článku Smlouvy nejpozději do 6 měsíců ode dne jejího doručení. Nepřijme-li Předkupník nabídku povinného z předkupního práva do 6 měsíců ode dne jejího doručení, předkupní právo Předkupníka ve vztahu k nabídce Povinného z předkupního práva dle odst. 1 tohoto článku smlouvy zanikne.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě přijetí nabídky Povinného z předkupního práva Předkupníkem bude úplatný převod nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1 Smlouvy, nebo její částí z vlastnictví Povinného z předkupního práva do vlastnictví Předkupníka realizován na základě kupní smlouvy za podmínky, že kupní cena za bude stanovena jako rozdíl ceny předmětu převodu v místě a čase obvyklé, jejíž výše bude stanovena znaleckým posudkem ke dni doručení nabídky předkupního práva dle odst. 4 tohoto článku Smlouvy, jehož vyhotovení zajistí Předkupník, a výše investice a/nebo účelové dotace, kterou Předkupník investoval do úpravy Předmětu nájmu dle čl. II. Smlouvy.
7. Povinný z předkupního práva se zavazuje, že po dobu trvání předkupního práva jako práva věcného nezatíží nemovitost uvedenou v čl. I odst. 1 Smlouvy, žádným právem třetí osoby bez souhlasu Předkupníka, s tím, že v případě porušení tohoto závazku se zavazuje uhradit Předkupníkovi škodu, kterou tím Předkupníkovi způsobí.
8. Předkupník nabude předkupní právo jako právo věcné na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí, a to zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu Předkupník.
9. Pro případ, že katastrální úřad v řízení o návrhu na povolení vkladu předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí, který bude podán na základě této Smlouvy, vyzve Smluvní strany k odstranění nedostatků návrhu na vklad předkupního práva jako práva věcného, zavazují se Smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost a odstranit nedostatky návrhu na vklad ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem, a v případě, že katastrální úřad návrh zamítne nebo řízení zastaví, zavazují se Smluvní strany odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo řízení zastaveno a podat nový návrh na povolení vkladu předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí.
10. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za podání návrhu na vklad předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí uhradí Předkupník.

VII.

Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. Pronajímatel při po podpisu této Smlouvy odevzdá předmět nájmu Nájemci. O této skutečnosti bude mezi Smluvními stranami pořízen protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu.
2. V den skončení nájmu odevzdá Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu odpovídajícímu úpravám předvídaným touto Smlouvou a pořízeným se souhlasem Pronajímatele. Smluvní strany se výslovně dohodly, že úpravy Předmětu nájmu předvídané touto Smlouvou není Nájemce povinen odstranit a vrátit tak Předmět nájmu do původního stavu. O předání a převzetí nájmu bude mezi Stranami pořízen protokol.

VIII.

Další práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat Předmět v nájmu způsobilý ke sjednanému účelu.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou součinnost nutnou pro případné stavební řízení v souvislosti s dohodnutými stavebními a ostatními úpravami Předmětu nájmu Nájemcem a dále pro účely případného dotačního řízení za účelem financování dohodnutých úprav Předmětu nájmu Nájemcem. Pro případ porušení této povinnosti ze strany Pronajímatele si je Pronajímatel vědom své odpovědnosti za případně vzniklou škodu, kterou se zavazuje Nájemci v plné výši zaplatit.
3. Nájemce je povinen Předmět nájmu chránit před poškozením a zničením. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou třetí osobou, která se s vědomím Nájemce nacházela na Předmětu nájmu.

4. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů.
5. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele bez zbytečného odkladu o veškerých vadách, které na Předmětu nájmu vznikly.
6. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby Pronajímatel nebo jím pověřené osoby, mohly vstupovat do Předmětu nájmu za účelem prohlídky. Termín prohlídky Pronajímatel oznámí Nájemci v dostatečném předstihu.
7. Smluvní strany se dohodly, že bez souhlasu druhé Smluvní strany nepostoupí ani nepřevdou svá práva a povinnosti z této Smlouvy zcela ani z části na třetí osobu.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Právní vztahy vyplývající z této Smlouvy a na jejím základě vzniklé se řídí platnými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem.
3. V případě, že jakékoliv ustanovení této Smlouvy je nebo stane se neplatné, neúčinné nebo nicotné z jakéhokoliv důvodu, nejsou tím zbývající ustanovení této Smlouvy dotčena a zůstávají účinná. V takovém případě jsou Smluvní strany povinny nahradit neplatné, neúčinné nebo nicotné ustanovení platným ustanovením, které se účelem co nejvíce přibližuje nahrazovanému ustanovení.
4. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky oboustranně vzájemně odsouhlasenými oběma Smluvními stranami a podepsanými osobami oprávněnými za ně jednat.
5. Touto Smlouvou jsou vázáni právní nástupci smluvních stran.
6. Tato Smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení a dvě vyhotovení jsou určena pro účely katastrálních řízení dle této Smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu, souhlasí s ním a nemají vůči němu žádné námitky, že všechna ujednání ve Smlouvě obsažená byla učiněna podle jejich skutečné, svobodné a vážné a omylu prosté vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, ani pod nátlakem či předstírané vůle, na důkaz čehož k ní připojují vlastnoruční podpisy.

V Křiváčku dne 8. 3. 2022

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

Jana Chrudimská

Norbert Newald – starosta obce Řehenice