

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely osoby dle svého vlastního prohlášení svéprávně k právním jednáním

statutární město Pardubice, se sídlem v Pardubicích, Pernštýnské nám. 1, PSČ 530 21

IČO: 002 74 046

zastoupené Ing. Miroslavem Macelou, vedoucím oddělení pozemků a převodu nemovitostí Magistrátu města Pardubic, a to na základě čl. 10 odst. 1 a odst. 6 a čl. 12 směrnice č. 5/2021 Organizační řád v platném znění

(dále jen pronajímatel)

a

REDSTONE HOUSE s.r.o., se sídlem v Olomouci, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00

IČO: 07436394

zastoupená , jednatelem a Ing. Pavlem Nádvorníkem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 75778

tuto

n á j e m n í s m l o u v u

v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **pozemků označených jako p.p.č. 2075/10, p.p.č. 2605/73, p.p.č. 2629/17, p.p.č. 2630/5, p.p.č. 1743/11, p.p.č. 1744/1, p.p.č. 1749/1, p.p.č. 1749/2, p.p.č. 1749/6, p.p.č. 1755/4, p.p.č. 1755/8, p.p.č. 1775/1, p.p.č. 1775/2, p.p.č. 2075/8, p.p.č. 2075/9, p.p.č. 2605/46, p.p.č. 2629/9, p.p.č. 2629/12, p.p.č. 2629/13, p.p.č. 2629/14, p.p.č. 2629/38, p.p.č. 2630/4, p.p.č. 3000/1, p.p.č. 3000/14, p.p.č. 3000/59** vše v obci a k. ú. Pardubice.

II.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu části **pozemků označených jako p.p.č. 2075/10 o výměře 255 m2, p.p.č. 2605/73 o výměře 32 m2, p.p.č. 2629/17 o výměře 437 m2, p.p.č. 2630/5 o výměře 5 m2, části pozemků označených jako p.p.č. 1743/11 o výměře 5 m2, p.p.č. 1744/1 o výměře 18 m2, p.p.č. 1749/1 o výměře 639 m2, p.p.č. 1749/2 o výměře 3172 m2, p.p.č. 1749/6 o výměře 3009 m2, p.p.č. 1755/4 o výměře 2539 m2, p.p.č. 1755/8 o výměře 1972 m2, p.p.č. 1775/1 o výměře 838 m2, p.p.č. 1775/2 o výměře 99 m2, p.p.č. 2075/8 o výměře 246 m2, p.p.č. 2075/9 o výměře 85 m2, p.p.č. 2605/46 o výměře 50 m2, p.p.č. 2629/9 o výměře 284 m2, p.p.č. 2629/12 o výměře 931 m2, p.p.č. 2629/13 o výměře 53 m2, p.p.č. 2629/14 o výměře 482 m2, p.p.č. 2629/38 o výměře 110 m2, p.p.č. 2630/4 o výměře 7 m2, p.p.č. 3000/1 o výměře 228 m2, p.p.č. 3000/14 o výměře 43 m2, p.p.č. 3000/59 o výměře 298 m2, vše v k.ú. Pardubice (dále společně jen jako pozemek)** v rozsahu, který je zakreslen na snímku katastrální mapy, který je přílohou této smlouvy, a to za účelem **umístění staveniště, oplocení, stavebních objektů SO 102 lávka od parku, SO 114 záliv pro bus a taxi, SO 100 Galerie Pardubice, SO 99 - 273 ks kotev pažení stavebních jam v rámci realizace stavby „Galerie Pardubice“ (dále společně jen jako stavba).**
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého pozemku dobře znám, neboť si ho prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
3. Nájemní smlouva je uzavírána **na dobu určitou, a to 5 let ode dne účinnosti této smlouvy.**

III.

1. Nájemce se zavazuje:
 - nejpozději do 6 měsíců ode dne podpisu této smlouvy zahájit na příslušném stavebním úřadě řízení o povolení stavby a zajistit si tak vydání příslušného rozhodnutí stavebního úřadu týkajícího umístění **stavby** na pozemku,
 - doložit pronajímateli splnění veškerých opatření příslušného stavebního úřadu týkajících se předmětné **stavby**,
 - koordinovat stavbu s uzavřenými smluvními vztahy vázajícími na pozemcích označených jako

p.p.č. 1749/6 v k.ú. Pardubice se společností ČEZ Distribuce, a. s., IČO 24729035), p.p.č. 2629/17 v k.ú. Pardubice se společností GasNet, s.r.o., IČO 27295567, p.p.č. 3000/1, p.p.č. 3000/14, vše v k.ú. Pardubice se společností Fastport a.s., IČO 27522580,

- splnit podmínku odboru životního prostředí Magistrátu města Pardubic udržovat čistotu pozemků včetně odstraňování spadaneho listí, sněhu a odpadků.
2. **Tato nájemní smlouva slouží jako podklad k řízení před stavebním úřadem pro účely vydání příslušného rozhodnutí pro stavbu.**

IV.

1. Nájemné za nájem výše uvedeného pozemku je v souladu s rozhodnutím rady města a se Zásadami pro nakládání s pozemky a pro umístování reklamních zařízení na pozemcích a stavbách ve vlastnictví statutárního města Pardubice v platném znění stanoveno následovně:
 - a) ode dne podpisu nájemní smlouvy do dne nabytí právní moci kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu na výše uvedenou stavbu, nejdéle však 24 měsíců ode dne podpisu nájemní smlouvy, bude výše nájemného činit:
35,-Kč/m2/rok bez DPH,
 - b) ode dne nabytí právní moci kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu na výše uvedenou stavbu, nejdéle však od 1. dne po uplynutí 24 měsíců ode dne podpisu nájemní smlouvy, bude výše nájemného činit:
700,- Kč/m2/rok bez DPH.
2. Nájemné bude nájemce hradit pronajímateli jednou ročně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem na účet č. VS 0109001888. Splatnost daňového dokladu bude 30 dní ode dne doručení daňového dokladu nájemci. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění bude považováno datum 15. 2. běžného roku. Pronajímatel vystaví fakturu do 15-ti dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění.
3. Platba za nájem pozemku se má za uhrazenou okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
4. Splatnost poměrné části nájemného za období ode dne účinnosti této smlouvy do konce kalendářního roku, ve kterém se smlouva stala účinnou, je 30 dní ode dne doručení daňového dokladu nájemci. V tomto případě je za datum uskutečnění zdanitelného plnění považován datum účinnosti nájemní smlouvy.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši nájemného stanovenou **v odstavci b)** o částku, která bude odpovídat průměrné roční míře inflace předchozího roku zjištěné oficiálním statistickým orgánem. Úprava výše nájemného dle inflace bude nájemci oznámena vždy k 15. 2. běžného roku. Nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1. 1. každého roku, ve kterém k oznámení došlo.
6. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že v případě změny cenových předpisů týkajících se výše úhrady za nájem pozemku, bude úplata nově upravena v souladu s těmito předpisy. Zároveň se zavazuje takto upravenou platbu uhradit.

V.

1. Nájemce je oprávněn užívat pozemek pouze k účelu stanovenému v čl. II. této smlouvy, vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení, aby nedocházelo k jeho poškození či nadměrnému znehodnocení. Pronajatý pozemek nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a k dalším činnostem, které ohrožují či negativně působí na životní prostředí (prach, hluk či exhalace, apod.)
2. Nájemce nemá nárok na úhradu vynaložených nákladů spojených **s umístěním stavby, s užíváním pozemku a s jeho údržbou**. Obvyklé náklady spojené s užíváním pozemku nese nájemce ze svého. Nájemce není oprávněn přenechat pozemek do užívání bezplatně nebo za úhradu jiné právnické či fyzické osobě.
3. Za škody způsobené na pozemku zodpovídá nájemce. Nájemce odpovídá za škody na pronajatých pozemcích, které jsou veřejným prostranstvím až od okamžiku faktického zásahu do těchto pozemků stavební činností nájemce. Za stavební činnost je v tomto případě považována jakákoliv činnost v souvislosti s realizací stavby.
4. Jakékoli další změny na pronajatém pozemku, stavební úpravy, umístění reklamy či informačního zařízení, terénní úpravy pronajatého pozemku **vyjma stavby** lze provádět pouze na základě

předchozího písemného souhlasu vlastníka pozemku, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny či ujednání o vzájemném vyrovnání z důvodu zhodnocení pronajatého pozemku. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce úpravy provádí na svůj náklad. Bez písemného předchozího souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatém pozemku provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pozemku.

5. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá na pronajatém pozemku nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování právních předpisů kontrolovat.
6. Nájemce je povinen pod sankcí smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč se zdržet všeho čímž by způsoboval imise ve smyslu ustanovení § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, s výjimkou běžných imisí vzniklých v důsledku stavebních prací při realizaci stavby. Toto ujednání pak nemá vliv na nárok pronajímatele na náhradu škody.

VI.

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou smluvních stran.
2. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo ukončit nájemní smlouvu výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou, jež počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi a domáhat se předčasného vrácení pozemku, pokud:
 - nájemce užívá pozemek v rozporu s nájemní smlouvou,
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
 - nájemce přenechal pozemek do užívání bezplatně nebo za úhradu jiné právnické či fyzické osobě.
3. Nájemce je oprávněn ukončit nájemní smlouvu výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou, jež počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, pokud:
 - a) pozemek se stane nebo ukáže nezpůsobilým k účelu nájmu dle této smlouvy,
 - b) nebude vydáno pravomocné stavební povolení na stavbu nebo nájemce pronajímateli sdělí, že stavba nebude na pozemku realizována.
4. Pro případnou výpověď této smlouvy sjednává pronajímatel s nájemcem tato pravidla. Případná výpověď bude zaslána formou doporučeného dopisu na adresu sídla druhé strany uvedenou v záhlaví této smlouvy. Za doručení výpovědi je považována i fikce doručení, tj. 10. den ode dne uložení zásilky u držitele poštovní licence.
5. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit pozemek v termínu určeném pronajímateli a ve stavu, v jakém jej převzal, tj. prost všech právních i faktických vad, avšak s ohledem na činnost, která na něm byla vykonána v souladu s touto smlouvou, popř. ve stavu určeném pronajímatelem. O vrácení pozemku bude s nájemcem sepsán protokol o fyzickém předání.
6. V souladu s odst. 5. čl. VI. této smlouvy, nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatý pozemek řádně vyklizený a včas, resp. uvedený do původního stavu či stavu určeném pronajímatelem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10 % měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení. Právo na náhradu škody tímto ujednáním není dotčeno.
7. V této souvislosti je však nutno uvést, že Zastupitelstvo města Pardubic dne 23.9.2021 usnesením č. Z/2408/2021 schválilo prodej částí pozemků označených jako p.p.č. 1755/4 o výměře 253 m², p.p.č. 1775/1 o výměře 127 m², p.p.č. 2075/9 o výměře 15 m², p.p.č. 2629/12 o výměře 359 m², p.p.č. 2629/17 o výměře 48 m², p.p.č. 2629/38 o výměře 50 m², vše v k.ú. Pardubice zastavěných stavbami (SO 102 lávka do parku a SO 114 záliv pro bus a taxi) nájemci za kupní cenu v čase a místě obvyklou stanovenou znaleckým posudkem č. 39/733/21 ze dne 30.7.2021 ve výši 4.600,- Kč/m² + DPH v případě, že pozemky budou spadat do režimu podléhajícímu DPH a usnesením č. č. Z/2409/2021 prodej části pozemku označeného jako p.p.č. 1749/6 o výměře cca 567 m² v k.ú. Pardubice zastavěné stavbou (SO 100 Galerie Pardubice) nájemci za kupní cenu v čase a místě obvyklou stanovenou znaleckým posudkem č. 32/726/21 ze dne 5. 7. 2021 ve výši 4.600,- Kč/m² + DPH v případě, že pozemky budou spadat do režimu podléhajícímu DPH, po doložení geometrického plánu, kterým bude upřesněna výměra výše uvedených částí pozemků, nájemcem. Pokud dojde k uzavření kupní smlouvy v souladu s výše uvedenými usneseními, nebude provedeno fyzické předání těch částí pozemků, které budou předmětem kupní smlouvy zpět pronajímateli tak, jak je toto předání upraveno v odst. 5. a 6. čl. VI. této smlouvy.
8. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy ve smyslu ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, a ujednávají si, že nájem

bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke dni uplynutí výpovědní doby nebo k dohodnutému datu. Toto ujednání je zároveň sdělením ve smyslu ustanovení odstavce druhého citovaného ustanovení občanského zákoníku, tj. další užívání pozemku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.

9. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

VII.

1. Nájemce se zavazuje, že oznámí pronajímateli vždy písemně jakékoli změny, které se týkají jeho identifikačních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění. Ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, nemá tato skutečnost vliv na platnost ostatních ustanovení.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájem nebude navržen k zápisu do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 2203 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění za použití ustanovení § 11 odst. 1 písm. q) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon v platném znění.
4. Veškeré změny, doplňky nebo úpravy této smlouvy musí být provedeny písemnou formou a podepsány oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění prostřednictvím registru smluv. O uveřejnění smlouvy bude pronajímatel bezodkladně nájemce informovat, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců ode dne jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
8. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
9. Po podpisu nájemní smlouvy smluvními stranami bude nájemci fyzicky předán pozemek pronajímatelem. O fyzickém předání pozemku bude sepsán zápis.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy. Nájemní smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních, z nichž dvě obdrží nájemce a tři si ponechá pronajímatel.

Příloha: Snímek katastrální mapy se zákresem rozsahu nájmu

Schvalovací doložka dle ust. § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích
Schváleno: RmP dne 16. 8. 2021 usnesením č. R/6285/2021 bod I.
Záměr byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce Magistrátu města Pardubic:
Vyvěšeno dne: 14.7.2021, 16.6.2021
Svěšeno dne: 30.7.2021, 2.7.2021

V Pardubicích 23 -12- 2021

.....
statutární město Pardubice
Ing. Miroslav Macela
vedoucí oddělení

.....
REDSTONE HOUSE s.r.o.

.....
\ jednatel \

.....
REDSTONE HOUSE s.r.o.

.....
jednatel

