

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 6440-MPS2-2021-33

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, smluvní strany:

1. Česká republika – Ministerstvo obrany

Sídlo: Tychonova 1, 160 01 Praha 6 - Hradčany
 IČO: 60162694
 DIČ: CZ60162694
 Bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1
 Číslo účtu: 19-22232881/0710
 Variabilní symbol: 2198000126
 Specifický symbol: 1420
 Za kterou jedná: **Ing. Bc. Milan Polleč**, ředitel Agentury hospodaření s nemovitým majetkem, na základě pověření Ministryně obrany ČR MO 34260/2022-8694, ze dne 31. ledna 2022, vydaného ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

Kontaktní osoba: - ve věcech smluvních: [REDACTED]
 - ve věcech provozních: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Adresa pro doručování: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem
 Oddělení územní správy majetku Pardubice
 Teplého 1899, PSC 530 02, Pardubice

Datová schránka: hjyaavk

dále také jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

2. PARK 360 s.r.o.

Sídlo: Piletická 486, Věkoše, 503 41 Hradec Králové
 Zastoupené: Ing. Michal Thomes – jednatel společnosti
 IČO: 142 34 629
 Kontaktní osoba: [REDACTED]
 E-mail: [REDACTED]

dále také jen „nájemce“ na straně druhé

uzavřely podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen „OZ“), a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále také jen „ZMS“), ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

Článek 1 - Účel smlouvy

- 1.1. Účelem této smlouvy na straně pronajímatele je ve smyslu § 27 odst. 1 ZMS účelnější a hospodárnější využití věcí, u nichž bylo rozhodnuto o jejich trvalé nepotřebnosti, před konečným naložením s nimi.
- 1.2. Účelem této smlouvy na straně nájemce je užívání specifikovaného majetku pronajímatele jako zázemí pro pořádání kulturních, firemních, hudebních, sportovních a společenských akcí, přehlídek, výstav (včetně prodejních).

Článek 2 - Předmět nájmu

2.1. Česká republika je výlučným vlastníkem a Ministerstvo obrany je příslušné hospodařit s následujícím pozemkem ve vojenském areálu [REDAKCE]

- pozemek p. č. 924/3 – ostatní plocha/jiná plocha o celkové výměře 99 612 m²
 - pozemek st. p. č. 697 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 546 m²
- oba v k. ú. Věkoše.

Pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném pro obec Hradec Králové Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové na LV 11138.

2.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává v k. ú. Věkoše (dále jen „předmět nájmu“)

- část pozemku p. č. 924/3 o výměře 98 666 m², a to konkrétně
 - a) plochu o výměře 92 590 m², kterou tvoří veškeré plochy mezi objekty [REDAKCE] stojících na pozemku, včetně ploch pod zpevněnými komunikacemi – viz část A přílohy č. 1 této smlouvy
 - b) plochu o výměře 6 076 m², kterou tvoří plocha pod objekty [REDAKCE] a dále plocha pod objekty [REDAKCE] stojících na pozemku – viz část B přílohy č. 1 této smlouvy
- pozemek st. p. č. 697 o výměře 546 m²

nájemci do užívání za podmínek stanovených obecně právními předpisy, zejména OZ a ZMS, a konkrétně za podmínek ujednaných touto smlouvou. Nájemce předmět nájmu podle této smlouvy přijímá do užívání a má právo na nerušené užívání a pokojnou držbu předmětu nájmu za podmínek této smlouvy v rozsahu užívacího práva za předpokladu, že bude plnit své závazky vůči pronajímateli, zejména že řádně uhradí nájemné.

2.3. Předmět nájmu je graficky znázorněn v příloze č. 1 této smlouvy.

2.4. Nájemce bude užívat předmět nájmu v souladu s právními předpisy ČR, pouze za účelem uvedeným v čl. 1.2 smlouvy.

2.5. Na části pozemku p. č. 924/3 stojí stavební objekty [REDAKCE] (část pozemku pod tímto objektem není předmětem nájmu) č. [REDAKCE] (část pozemku pod tímto objektem není předmětem nájmu), [REDAKCE] a na pozemku st. p. č. 697 stojí stavba bez čp./če – jiná stavba. Všechny uvedené stavební objekty jsou vlastnictvím Statutárního města Hradec Králové.

Článek 3 - Doba nájmu

3.1. Dobu trvání nájmu si smluvní strany v souladu s § 27 odst. 2 ZMS ujednávají jako dobu určitou od 1. 8. 2022 do doby převodu vlastnictví k předmětu nájmu, nejpozději do 30. 04. 2030.

3.2. Doba nájmu se automaticky neprodluhuje tím, že by užívání pokračovalo po dni, kdy měl užívací vztah skončit.

3.3. Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci protokolárně; termín předání dohodne nájemce s kontaktní osobou pronajímatele pro věci provozní.

Článek 4 – Nájemné

4.1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nájemné ve výši 1 989 927,-Kč ročně. Nájemné smluvní strany sjednávají dohodou v souladu s ustanovením § 27 odst. 3 ZMS. Nájemné je ve smyslu ustanovení § 51 odst. 1 písm. g) a § 56a zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty,

v platném znění, **osvobozeno od DPH** bez nároku na odpočet.

Výpočet:

- část p. p. č. 924/3 - plochy mezi objekty 16,70 Kč/m²/rok
- pro výměru 92 590 m² 1.546.253,00 Kč/rok

- část p. p. č. 924/3 - plocha pod objekty úkrytů leteckých a ženíjných 67,00 Kč/m²/rok
- pro výměru 6 076 m² 407.092,00 Kč/rok

- pozemek st. p. č. 697 - 67,00 Kč/m²/rok
- pro výměru 546 m² 36.582,00 Kč/rok

- 4.2. Pronajímatel nebude poskytovat nájemci služby spojené s nájmem.
- 4.3. **Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách po 497 481,75 Kč** vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné platí, na účet pronajímatele uvedený v označení pronajímatele na straně 1 této smlouvy.
Poměrnou část nájemného za část třetího čtvrtletí 2022 (srpen, září) ve výši 331.654,50 Kč uhradí nájemce pronajímateli do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
- 4.4. Počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy vždy s účinky od 1. ledna příslušného roku bude sjednaná výše nájemného každoročně upravována o inflaci. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, zveřejněná Českým statistickým úřadem. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku, a to ve struktuře údajů dle čl. 4.1. smlouvy. Základem pro úpravu výše nájemného je výše, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené shora uvedeným způsobem. Smluvní strany prohlašují, že úpravy výše nájemného podle tohoto odstavce budou považovat za závazný způsob určení nájemného pro další období v souladu s § 2 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a nájemce se zavazuje upravenou výši nájemného, jehož výše byla správně stanovena a řádně oznámena, hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat nájemné v upravené výši a nájemce je povinen ji platit podle termínů dohodnutých ve smlouvě.
- 4.5. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání příslušné platby na účet pronajímatele. Je-li nájemce v prodlení s placením, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení v souladu s platnými právními předpisy (v době sjednání této smlouvy - nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob).
- 4.6. Skončí-li nájem před uplynutím stanovené doby, provede pronajímatel vyúčtování uhrazeného nájemného a písemně je zašle nájemci do 60 dnů od skončení nájmu. Smluvní strany se zavazují vydat si přeplatek / nedoplatek do 30 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

Článek 5 - Užívání, změny, údržba a úpravy předmětu nájmu

- 5.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a jen ke sjednanému účelu.
- 5.2.1. Nájemce je oprávněn přenechat jednotlivé části předmětu nájmu do podnájmu či výpůjčky třetí osobě za předpokladu, že doba jednotlivých podnájmů nebude trvat déle než 10 kalendářních dnů, a že účel jednotlivých podnájmů bude mít zcela zřejmou vnitřní souvislost s účelem nájmu podle této nájemní smlouvy (umístění prodejních stánků či zařízení, umístění reklamních poutačů či zařízení, umístění atrakcí, a podobně).
- 5.2.2. Nájemce je povinen každý rok vždy za 1. pololetí do 31. 7. a za druhé pololetí do 31. 1. roku následujícího předložit pronajímateli (kontaktní osobě pro věci smluvní) přehled sjednaných podnájmů v daném období, v němž uvede u jednotlivých podnájmů jejich dobu a účel.
- 5.3. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat právní předpisy a další platné normy

v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování předpisů v oblasti hygieny, ochrany životního prostředí, odpadového hospodářství, požární ochrany. Odpovídá za všechny případné škody vzniklé v důsledku porušení této jeho povinnosti.

- 5.4. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce předmět nájmu užívá řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou. Nájemce je povinen umožnit vstup vojenského požárního dozoru na předmět nájmu.
- 5.5. Nájemce je povinen zdržet se provádění jakýchkoliv změn nebo úprav předmětu nájmu a jeho součástí či příslušenství, pokud neobdrží předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 5.6. Pokud nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provede změny či úpravy na předmětu nájmu, nemá po ukončení nájemního vztahu právo požadovat od pronajímatele jejich kompenzaci a je povinen je odstranit, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

Článek 6 - Pojištění a odpovědnost za škodu

- 6.1. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není ze strany pronajímatele pojištěn a pronajímatel nájemci neodpovídá za případnou škodu na majetku nájemce umístěném na předmětu nájmu.
- 6.2. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli v souvislosti s touto smlouvou a v době trvání nájmu na předmětu nájmu, jakož i na jiném majetku pronajímatele nebo jiných osob. Rovněž odpovídá za škody na životním prostředí a všech jeho složkách v době platnosti této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen v případě vzniku jakékoli škody na předmětu nájmu neprodleně její vznik oznámit pronajímateli, bez zbytečného odkladu je písemně specifikovat a umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu. V souvislosti s plněním této smlouvy nájemce je povinen na své náklady předmět nájmu zabezpečit pro případ vzniku škody a odpovídá za újmu způsobenou v souvislosti se vznikem škody na majetku pronajímateli i jiným osobám.
- 6.3. Nájemce je povinen učinit všechna opatření, aby se následky poškození omezily na nejmenší možnou míru a aby bylo pronajímateli umožněno uplatnit případné nároky na náhradu škody vůči třetím osobám.
- 6.4. Při vzniku škodní události, která nastala za okolností nasvědčujících spáchání trestného činu nebo přestupku, má nájemce povinnost oznámit událost neprodleně Policii ČR. Vznik jiné škody než v důsledku okolností naznačujících spáchání trestného činu či přestupku na majetku ve vlastnictví pronajímatele je nájemce povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli. Současně je povinen zaslat pronajímateli kopie veškerých vyhotovených dokumentů, zejména zápisu o vzniku škodní události, popřípadě písemný protokol vyhotovený policií, atd.

Článek 7 - Skončení nájmu

- 7.1. Nájem podle této smlouvy končí:
 - 7.1.1. Uplynutím ujednané doby nájmu. Smluvní strany výslovně vylučují možnost uplatnění ustanovení § 2230 odst. 1 OZ. Nájem podle této smlouvy se automaticky neprodlužuje.
 - 7.1.2. Písemnou dohodou smluvních stran.
 - 7.1.3. Okamžitým skončením nájmu podle § 27 odst. 2 ZMS, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 ZMS, za kterých může pronajímatel předmět nájmu poskytnout do užívání.
 - 7.1.4. Písemnou výpovědí jen z důvodů uvedených v § 2225 a násl. OZ. Výpovědní doba činí tři kalendářní měsíce a plyne od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 - 7.1.5. Písemnou výpovědí podle § 2232 OZ (bez výpovědní doby), tj. porušuje-li smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, což se považuje zejména
 - je-li nájemce s úhradou nájemného dle této smlouvy a přes písemnou urgenci pronajímatele doporučeně zaslou nájemci v prodlení po dobu delší než jeden měsíc
 - užije-li nájemce předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu nebo nesplní podmínky, za kterých může podle této smlouvy umožnit užívání jiným osobám.

- 7.1.6. Změnou vlastnictví předmětu nájmu nebo jeho části. V takovém případě končí nájem jenom té částí předmětu nájmu, která změnila vlastníka.
- 7.2. Nájemce nejpozději poslední den nájmu vrátí jeho předmět pronajímateli protokolárně ve stavu, v jakém jej převzal do užívání, vyklizený a uklizený; termín předání si nájemce dohodne s kontaktní osobou pronajímatele pro věci provozní.

Článek 8 – Přístup ke stavbám v areálu přes předmět nájmu

- 8.1. Pronajímatel sděluje nájemci, že přes předmět nájmu je jediný možný přístup k objektům ve vlastnictví Statutárního města Hradec Králové, které stojí
- na té části pozemku p. č. 924/3 v k. ú. Věkoše, která není předmětem nájmu podle této smlouvy
- na p. č. st. 697 a p. č. st. 787 v k. ú. Věkoše (provozní budova a objekt trafostanice).
- 8.2. Nájemce se zavazuje, že umožní k těmto objektům v nezbytném rozsahu přístup a příjezd Statutárnímu městu Hradec Králové a subjektům, kterým Statutární město Hradec Králové přenechává tyto objekty do užívání. Podrobnější podmínky tohoto závazku dohodne nájemce se Statutárním městem Hradec Králové.

Článek 9 - Závěrečná ustanovení

- 9.1. Smluvní strany se dohodly, že vztahy v této smlouvě neupravené se řídí ZMS a OZ.
- 9.2. Nájemce není oprávněn zcela ani zčásti postoupit na třetí osobu žádné ze svých práv, ani žádné ze svých závazků plynoucích z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 9.3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, shromažďuje a zpracovává jeho osobní údaje, a to za účelem realizace této smlouvy. Jiné využití se vylučuje. Pronajímatel ve smyslu výše uvedeného zákona nájemce informuje, že má právo na informace a svobodný přístup ke zpracovávaným osobním údajům, právo na opravu zpracovávaných osobních údajů v případě jejich změny, právo žádat o výmaz osobních údajů po skončení užívacího vztahu, právo na omezení zpracování osobních údajů, právo na přenositelnost, tj. poskytnutí shromážděných osobních dat jinému subjektu na základě žádosti, právo vznést námitku proti zpracování osobních dat a právo podat stížnost na pochybení při zpracování osobních dat příslušnému dozorovému orgánu.
- 9.4. Dále nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, povinným subjektem a souhlasí se zveřejněním této smlouvy v režimu tohoto zákona. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely informování veřejnosti o činnosti smluvních stran. Výslovně je pro strany této smlouvy sjednána možnost zpřístupnění či zveřejnění celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou přímo souvisejících, pokud tím nedojde k porušení zákonem stanovené povinnosti mlčenlivosti.
- 9.5. 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. Strany smlouvy se v tomto případě zavazují smlouvou 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 o registru smluv. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
- 9.6. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, o nichž se dozvěděly v souvislosti s plněním této smlouvy a nesdělovat je třetím stranám.
- 9.7. Tuto smlouvu lze platně měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 9.8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž si pronajímatel ponechá dva.
- 9.9. Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování

těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a účinnosti nabude nejdříve dnem uveřejnění.

Příloha č. 1: zákres předmětu nájmu do mapy dle čl. 2.3.

V Praze dne

30. 06. 2022

Česká republika –
Ing. Bc. Milan Po
ředitel Agentury h
s nemovitým maje

V Praze dne

PARK 360
Ing. Michal Thomas
jednatel společnosti



