

NÁJEMNÍ SMLOUVA

MĚSTO NYMBURK

IČ: 00239500

se sídlem nám. Přemyslovců 163/20, 288 28 Nymburk
zastoupené starostou Ing. Tomášem Machem, PhD.

pronajímatel

a

Senior Resort Labe a.s.

IČ: 21041903

se sídlem Pařížská 67/11, Josefov, 110 00 Praha 1
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, sp. zn. B 28584
zastoupená panem Michalem Marcem, členem představenstva

nájemce

uzavírají na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě a budoucí nájemní smlouvě ze dne 10.01.2022 (dále „smlouva o budoucích smlouvách“) níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „Nájemní smlouva“)

Není-li v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak, platí pro zkratky vymezené velkými písmeny definice uvedená ve smlouvě o budoucích smlouvách.

A.

Úvodní ustanovení

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví ze dne 02.08.2004 (Z-9631/2004-208) výlučným vlastníkem pozemku par. č. 287/1, ostatní plocha, celková výměra 22.207 m² a pozemku par. č. 620/5, ostatní plocha, celková výměra 1.547 m² oboje v obci Nymburk a k. ú. Drahelice zapsaném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk na listě vlastnictví č. 2835. (společně dále jen jako „Pozemky“)

Výpis z katastru nemovitostí je přílohou č. 1 této Nájemní smlouvy.

(2)

a) Na základě geometrického plánu č. 900-14/2026 ze dne 05.03.2026 z pozemku par. č. 287/1, ostatní plocha, celková výměra 22.207 m² odděluje část nově označená jako p.č. 287/14 o výměře 10.121 m² v obci Nymburk a k. ú. Drahelice (dále jen „Pozemek D“). Pozemek D je předmětem nájmu dle této Nájemní smlouvy.

Geometrický plán č. 900-14/2026 ze dne 05.03.2026, který vymezuje Pozemek D je nedílnou součástí této Nájemní smlouvy jako příloha č. 2 této Nájemní smlouvy. (zpracován v elektronické podobě)

b) dále se na základě geometrického plánu č. 900-14/2026 ze dne 05.03.2026 z pozemku par. č. 620/5, ostatní plocha, celková výměra 1.547 m² odděluje část označená jako p.č. 620/5 o výměře 1.543 m² v obci Nymburk a k. ú. Drahelice (dále jen „Pozemek E“). Pozemek E je také předmětem nájmu dle této Nájemní smlouvy.

Geometrický plán č. 900-14/2026 ze dne 05.03.2026, který vymezuje Pozemek E je nedílnou součástí této Nájemní smlouvy jako příloha č. 2 této Nájemní smlouvy. (zpracován v elektronické podobě)

(3) Souhlas s dělením pozemků vymezených v předchozím odstavci vydal Městský úřad Nymburk, odbor výstavby dne 26.01.2026 pod č.j. MUNYM-110/5406/2026/Kus.

(4) Rozhodnutí o umístění stavby ohledně Projektu vydal Městský úřad Nymburk, odbor výstavby dne 08.12.2025 pod č.j. MUNYM-110/84110/2025/Kus. Uvedené rozhodnutí nabylo právní moci dne 07.01.2026.

B. Předmět nájmu

(1) Pronajímatel touto Nájemní smlouvou přenechává do nájmu nájemci k dočasnému užívání nově vzniklý Pozemek D a nově vzniklý Pozemek E (dále jen „předmět nájmu“) za symbolickou cenu uvedenou v čl. C této Nájemní smlouvy a nájemce tento nově vzniklý Pozemek D a nově vzniklý Pozemek E do nájmu přijímá a zavazuje se pronajímateli hradit za užívání předmětu nájmu dohodnuté symbolické nájemné.

(2) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu nájmu, přičemž prohlašuje, že od uzavření smlouvy o budoucích smlouvách nedošlo ve vztahu k předmětu nájmu k žádným Investorem neodsouhlaseným změnám práv a povinností, které by byly významné pro uzavření této smlouvy a přístup k předmětu nájmu je zajištěn. Pronajímatel dále prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná věcná či obligační práva třetích osob, zejména zástavní práva, věcná břemena ani předkupní práva, právo stavby, služebnost, nájemní, pachtovní, užívací právo, dluhy či jiná práva třetích osob či jiné právní závady včetně smluv budoucích či smluv s odloženou účinností, ani žádné faktické vady, které by vznikly činností Města Nymburk; zároveň však nelze vyloučit, že se na Pozemcích či pod jejich povrchem vyskytuje starší ekologická zátěž či jiná kontaminace. Dále pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu v celé části přenechat nájemci k dočasnému užívání a že dle jeho vědomí neprobíhá ohledně předmětu nájmu jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení, které by mohlo mít za následek omezení možnosti pronajímatele uzavřít nebo plnit tuto Nájemní smlouvu, včetně omezení možnosti přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání a že nezamlčel nájemci žádné významné nevěřejné skutečnosti ohledně předmětu nájmu.

(3) Pronajímatel se zavazuje, že s předmětem nájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce disponovat, a to ve smyslu jakéhokoliv právního jednání či faktických úkonů, na jejichž základě by došlo k převodu vlastnického práva k předmětu nájmu na třetí osobu či omezení vlastnického práva k předmětu nájmu či vzniku jakýchkoliv práv třetích osob k předmětu nájmu, zejména předmět nájmu nezczizí, nezřídí k němu zástavní ani jiné věcné právo, přičemž jakékoli věcné právo nevznikne ani jiným způsobem, předmět nájmu nepronajme či jinak nepřenechá do užívání třetí osobě či k předmětu nájmu nesjedná jakékoliv jiné právo třetí osobě, a to ani bezúplatně, včetně práv budoucích či práv s odloženou účinností, a nebude bez předchozího písemného souhlasu nájemce činit žádné faktické změny ohledně stavu předmětu nájmu oproti stavu ke dni podpisu této Nájemní smlouvy. Současně se pronajímatel zavazuje, že z vůle samosprávy nezmění územní plán tak, aby byla znemožněna či omezena realizace Projektu

(4) Nájemce prohlašuje, že výše uvedený stav předmětu nájmu bere na vědomí.

(5) Smluvní strany se dohodly, že ukáže-li se kterékoliv z prohlášení pronajímatele dle tohoto čl. B odst. 2 této Nájemní smlouvy nepravdivé a/nebo poruší-li prodávající závazek dle tohoto čl. B odst. 2. této Nájemní smlouvy, přičemž pronajímatel neodstraní nepravdivost prohlášení a/nebo nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené době v délce alespoň 3 měsíce ode dne doručení písemné výzvy nájemce, je nájemce oprávněn od této Nájemní smlouvy písemně odstoupit.

(6) Smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel písemně neinformoval nájemce před uzavřením této Nájemní smlouvy o jakémkoliv probíhající soudním, správním nebo jiném řízení ohledně nově vzniklého Pozemku D a/nebo nově vzniklého Pozemku E, je nájemce oprávněn od této Nájemní smlouvy písemně odstoupit.

C. Výše nájemného, účel nájmu

(1) Vzhledem k okolnostem vzniku nájmu se smluvní strany dohodly na symbolické výši nájemného, a to ve výši 1,- Kč/ročně.

Uvedenými okolnostmi vzniku nájmu je míněna související (na sousedních pozemcích) výstavba a provozování stavby (objektu) s následujícími parametry:

určeného výlučně pro poskytování sociálních služeb pro seniory a osoby s demencí, ve smyslu §34, odst. 1, písm. a) až g), o) a p) zák. č. 108/2006 Sb., s minimální kapacitou 100 lůžek pro registrované pobytové sociální služby dle § 49 a/nebo § 50 zák. č. 108/2006 Sb.; pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že určením účelu stavby dle části věty před středníkem není dotčena možnost poskytování doplňkových a souvisejících služeb a činností, zejm. lékařských služeb, stravování, cvičení, manikúry, pedikúry, kadeřnictví, holičství, atp.

- maximální registrovaná kapacita sociální služby nebude vyšší než 150 lůžek;

- v případě vzniku bytových jednotek budou tyto pouze v režimu bytů zvláštního určení v intencích ust. § 2300 občanského zákoníku, pro výše zmíněnou kategorii osob, příp. budou sloužit jako služební byty pro zaměstnance, obslužný personál či jiný subjekt, zajišťující poskytování služeb v předmětném zařízení.

Smluvní strany zároveň dohodly, že nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze pro účely související s provozováním stavby (objektu) dle odst. 1 tohoto čl. C výše, zejména:

- území pro odpočinek, volnočasové, vzdělávací a zdravotní aktivity jak uživatelů objektu sociálních služeb Resort senior 2020, tak veřejnosti

(2) Smluvní strany sjednávají, že nájemce provádí na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu s tím, že za běžnou údržbu předmětu nájmu se považuje následující: pravidelná péče o zeleň, úklid apod.

(3) Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas s případnými úpravami či změnami předmětu nájmu, jež souvisejí s užíváním předmětu nájmu pro sjednaný účel, a to včetně terénních úprav, vybudování cest a komunikací, výsadby zeleně, instalace herních/cvičebních prvků, mobiliáře atp. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou procesní součinnost týkající se úprav či změn; v této souvislosti se pronajímatel zavazuje, že bez rozumného závažného důvodu neodmítne písemné udělení souhlasu/souhlasného stanoviska v rámci případných povolovacích řízení s tím, že za takovýto rozumný závažný důvod se považuje zejména rozpor prováděné úpravy či změny se sjednaným účelem užívání předmětu nájmu či s obecně závaznými právními předpisy. Budou-li nájemcem takovéto úpravy či změny předmětu nájmu provedeny, činí je nájemce na vlastní náklad.

(4) Nájemce se zavazuje hradit nájemné na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., č.ú. 19-504359359/0800, variabilní symbol 21041903, a to vždy do jednoho měsíce po uplynutí jednoho roku nájmu. Za den zaplacení se považuje den, kdy bude nájemné připsáno na účet pronajímatele.

(5) Pro případ, že nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu, jež se převážným způsobem nevztahuje ke sjednanému účelu užívání předmětu nájmu dle tohoto čl. C této Nájemní smlouvy a/nebo k účelu v rozporu s obecně závaznými právními předpisy a nezjedná nápravu

ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě v délce alespoň 3 měsíce ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele s uvedením specifikace konkrétního porušení ze strany nájemce, má pronajímatel:

- právo od této Nájemní smlouvy písemně odstoupit; nájemce je v tom případě povinen neprodleně vrátit předmět nájmu zpět pronajímateli; nájemce v této souvislosti je oprávněn, není však povinen z předmětu nájmu odstranit provedené úpravy či změny předmětu nájmu, zejm. provedené terénní úpravy, vybudované komunikace, vzrostlou zeleň, instalovaná zařízení (např. herní/cvičební prvky, mobiliář) – za případně ponechané úpravy či vybavení předmětu nájmu však nájemce nemá nárok na vypořádání investic či zhodnocení předmětu nájmu ; a současně
- právo odstoupit od smlouvy o předkupním právu uzavřené dle čl. E této smlouvy nájemní.

(6) Pronajímatel se dále zavazuje, že nájemci na jeho žádost udělí souhlas s postoupením této Nájemní smlouvy na třetí osobu za podmínky, že se nabyvatel – nový nájemník zaváže dodržet účel nájmu sjednaný v Nájemní smlouvě dle tohoto čl. C odst. 1 této Nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn souhlas s postoupením neudělit ve vztahu ke třetí osobě, u níž by byly důvodné pochybnosti, že přebírané závazky bude schopna plnit (například půjde o osobu, vůči níže je vedena exekuce, která je vedena jako nespolehlivý plátce DPH, apod.), popř. třetí osobě, která není zřízena dle českého práva či nemá sídlo v ČR. Pronajímatel tímto dále uděluje souhlas s tím, aby nájemce zřídil užívací právo k předmětu nájmu (podnájem) osobě propojené s nájemcem ve smyslu ustanovení § 71 a násl. zákona č. 90/2012 Sb.

D.

Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 20 let od podpisu Nájemní smlouvy.

Smluvní strana má právo od této Nájemní smlouvy písemně odstoupit, bude-li oprávněnou smluvní stranou odstoupeno od smlouvy kupní na část pozemků par. č. 287/1 a par. č. 620/5, v západní části předmětné lokality bývalých doků, v obci Nymburk a k. ú. Drahelice, tak jak stanoví kupní smlouva uzavřená na základě téže smlouvy o budoucích smlouvách, jako tato Nájemní smlouva. Ohledně vypořádání práv a povinností smluvních stran při odstoupení od této Nájemní smlouvy platí v případě oprávněného odstoupení Pronajímatelem obdobně čl. C odst. 5 výše, v případě oprávněného odstoupení Nájemcem platí, že Nájemce má právo na vypořádání zhodnocení Pozemků provedenými úpravami, jež bude zjištěno znaleckým posudkem.

E.

Předkupní právo

Pronajímatel se zavazuje, že v případě, že se rozhodne prodat Pozemek D, Pozemek E nebo jakoukoliv jejich část, tak tyto nabídne nejprve Nájemci, a to za cenu stanovenou znaleckým posudkem jako obvyklá cena s odečtením hodnoty zhodnocení předmětu nájmu provedeného nájemcem v souladu s touto Nájemní smlouvou; znalecký posudek zajistí Pronajímatel. Předkupní právo bude zřízeno jako věcné právo samostatnou smlouvou do 6 měsíců od uzavření této Nájemní smlouvy, s právem pronajímatele od této smlouvy odstoupit za shodných podmínek, za nichž může odstoupit od této smlouvy nájemní (čl. C a D shora).

F.

Závěrečná ustanovení

(1) Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami; účinnosti nabývá i. zveřejněním v registru smluv č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve

znění pozdějších předpisů – zveřejnění se zavazuje zajistit neprodleně po jejím uzavření pronajímatel, ii. a/nebo ke dni účinků vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle smlouvy kupní na část pozemků par. č. 287/1 a par. č. 620/5, v západní části předmětné lokality bývalých doků, v obci Nymburk a k. ú. Drahelice, uzavřené na základě téže smlouvy o budoucí kupní smlouvě a budoucí nájemní smlouvě ze dne 10.01.2022 jako tato Nájemní smlouva, podle toho, která z uvedených skutečností nastane později.

(2) Tato Nájemní smlouva se řídí právními předpisy České republiky, práva a povinnosti smluvních stran neřešené touto Nájemní smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Smluvní strany se dohodly, že obsah této Nájemní smlouvy lze měnit a doplňovat pouze písemnou formou, a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany tímto dle § 564 občanského zákoníku vylučují možnost změnit obsah této Nájemní smlouvy jinou než písemnou formou.

(3) Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Nájemní smlouvy vylučují aplikaci ustanovení dle § 1793, § 1765, § 1766, §§ 1977 až 1979, § 2004 odst. 2 a 3, § 2232 občanského zákoníku. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 občanského zákoníku.

(4) Odstoupení od této Nájemní smlouvy je možné ze zákonných důvodů a z důvodů a za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě. Účinky odstoupení této Nájemní smlouvy jsou sjednány do budoucna, ode dne doručení písemného odstoupení této Nájemní smlouvy druhé smluvní straně.

(5) Pokud by se jakékoliv ustanovení této Nájemní smlouvy ukázalo či stalo neplatným, právně neúčinným nebo nevymahatelným, zůstávají zbývající ustanovení této Nájemní smlouvy v platnosti a účinnosti. Smluvní strany se dohodly nahradit neplatné, právně neúčinné a nevymahatelné ustanovení takovými platnými, právně účinnými a vymahatelnými ustanoveními, jež se svým významem co nejvíce přiblíží smyslu a účelu dotčených ustanovení.

(6) Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Nájemní smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně, srozumitelně a nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

(7) Nájemní smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, jeden obdrží pronajímatel a jeden obdrží nájemce.

G. Doložka obce

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu podmíněné zveřejněním záměru pronájmu jeho vyvěšením na úřední desce obce od 19.02.2026 do 10.03.2026 a následným schválením nájmu Radou města Nymburka na jejím 5. zasedání konaném dne 11.03.2026 usnesením č. 114/3) a předkupního práva Zastupitelstvem města Nymburk na jeho 1. zasedání konaném dne 11.03.2026 usnesením č. 15/2).

Přílohy:

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 - Geometrický plán, který vymezuje Pozemek D a Pozemek E

Příloha č. 3 - Znalecký posudek

V Nymburce dne 20.3.2026

V Praze dne 23.3.2026

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce