

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. 6/2017 Organizační řád v platném znění

(dále jen pronajímatel)

a

obchodní korporace

TOSEDA s.r.o., se sídlem v Pardubicích, U Panasonicu 376, Staré Čívce, PSČ 530 06

IČO: 29199077

zastoupená Dr. Jiřím Zelenkou, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C, vložka 33657

(dále jen nájemce)

tuto

nájemní smlouvu

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

I.

Statutární město Pardubice prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku označeného jako pozemková parcela č. **693/1** orná půda, pozemku označeného jako pozemková parcela č. **693/2** orná půda a pozemku označeného jako pozemková parcela č. **693/3** orná půda, vše v k. ú. Staré Čívce.

II.

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu část pozemku označeného jako pozemková parcela č. **693/1** o výměře 2430 m², část pozemku označeného jako pozemková parcela č. **693/2** o výměře 546 m² a část pozemku označeného jako pozemková parcela č. **693/3** výměře 12 m², vše v k. ú. Staré Čívce, v rozsahu, který je zakreslen na snímku katastrální mapy (příloha č. 1 této smlouvy) za účelem stavby **areálu obchodní korporace TOSEDA s.r.o.**

Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého majetku dobře znám, neboť si ho prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

Nájemce bere na vědomí, že výše uvedené pozemky jsou dotčeny věcnými břemeny a pozemek označený jako p. p. č. 693/2 v k. ú. Staré Čívce je dotčen předkupním právem pro Státní pozemkový úřad tak, jak je uvedeno na LV č. 10001.

Dále nájemce bere na vědomí, že na část výše uvedených pozemků bude uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene s obchodní korporací Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. dle usnesení Rady města Pardubic č. R/6493/2017 a obchodní korporací ČEZ Distribuce, a.s., IČO 24729035 dle usnesení Rady města Pardubic č. R/6488/2017 (příloha č. 2 této smlouvy).

Nájemní smlouva je uzavírána **na dobu neurčitou s 6 měsíční výpovědní dobou.**

III.

Nájemce se zavazuje:

- nejpozději do 6 měsíců ode dne podpisu této smlouvy zahájit na příslušném stavebním úřadě řízení o povolení stavby areálu obchodní korporace TOSEDA s.r.o. a zajistit si tak vydání příslušného rozhodnutí stavebního úřadu týkajícího se této stavby na předmětu nájmu,
- doložit pronajímateli splnění veškerých opatření příslušného stavebního úřadu týkajících se stavby areálu obchodní korporace TOSEDA s.r.o.,

- splnit podmínku odboru životního prostředí Magistrátu města Pardubic udržovat čistotu pozemků včetně odstraňování spadlého listí, sněhu a odpadků.

Tato nájemní smlouva slouží jako podklad k řízení před stavebním úřadem pro účely vydání příslušného rozhodnutí pro stavbu **areálu obchodní korporace TOSEDA s.r.o.**

IV.

Nájemné za nájem výše uvedených pozemků 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 vydání kolaudačního souhlasu 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 vydání kolaudačního souhlasu stavebního úřadu na výše uvedenou stavbu, nejdéle však od 1. dne po uplynutí 24 měsíců ode dne podpisu nájemní smlouvy, bude výše nájemného činit:

86,- Kč/m2/rok bez DPH.

Nájemné bude podléhat **zdanění daní z přidané hodnoty** sazbou platnou pro daný kalendářní rok podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Toto nájemné bude nájemce hradit pronajímateli jednou ročně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem na účet

č. VS 0109001738. 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. Platba za nájem pozemků se má za uhrazenou okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

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.

Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že v případě změny cenových předpisů týkajících se výše úhrady za nájem pozemků, bude úplata nově upravena v souladu s těmito předpisy. Zároveň se zavazuje takto upravenou platbu uhradit.

V.

Nájemce je oprávněn užívat pozemky **pouze k účelu** stanovenému v čl. II této smlouvy, vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení, aby nedocházelo k jeho poškození či znehodnocení. Pronajatý majetek 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, ekologická zátěž, hluk či exhalace, apod.).

Nájemce nemá nárok na úhradu vynaložených nákladů spojených s výstavbou areálu obchodní korporace TOSEDA s.r.o., s užíváním pozemků a s jejich údržbou.

Obvyklé náklady spojené s užíváním pozemků nese nájemce ze svého.

Nájemce není oprávněn přenechat pozemky do užívání bezplatně nebo za úhradu jiné právnické či fyzické osobě.

Za škody způsobené na pozemcích zodpovídá nájemce.

Jakékoli další změny na pronajatém majetku než je výstavba areálu obchodní korporace TOSEDA s.r.o., stavební úpravy, umístění reklamy či informačního zařízení, terénní úpravy pronajatého majetku 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 majetku. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce úpravy provádí na svůj náklad. Bez písemného předchozího souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatém majetku provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení majetku. Tato smlouva souhlas vlastníka pozemku nenahrazuje.

Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá na pronajatých pozemcích nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování právních předpisů kontrolovat.

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. Toto ujednání pak nemá vliv na nárok pronajímatele na náhradu škody.

VI.

Nájemní vztah založený touto smlouvou lze ukončit výpovědí uplynutím výpovědní doby uvedené v článku II. nebo písemnou dohodou smluvních stran.

Pronajímatel si 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 předmětu nájmu, pokud:

- nájemce užívá pozemky v rozporu s nájemní smlouvou,
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného
- nájemce přenechal pozemky do užívání bezplatně nebo za úhradu jiné právnické či fyzické osobě.

Pro případnou výpověď této smlouvy sjednává pronajímatel s nájemcem tato pravidla. Případná výpověď bude zaslána formou doporučeného dopisu na sídlo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Za doručení výpovědi je považována i fikce doručení, tj. 10. den ode dne uložení zásilky u držitele poštovní licence.

Předmět nájmu bude po ukončení nájmu vrácen pronajímateli v termínu určeném pronajímatelem a ve stavu, v jakém jej nájemce převzal, tj. prost všech právních i faktických vad, popř. ve stavu určeném pronajímatelem. O vrácení pozemku bude s nájemcem sepsán protokol o fyzickém předání.

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 majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.

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

Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatý majetek 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 den prodlení. Právo na náhradu škody tímto ujednáním není dotčeno.

V této souvislosti je však nutno uvést, že Zastupitelstvo města Pardubic dne 26. 9. 2016 usnesením č. Z/1155/2016 schválilo prodej části pozemku označeného jako p.p.č. 693/1 o výměře cca 2430 m², části pozemku označeného jako p. p. č. 693/2 o výměře cca 546 m² a části pozemku označeného jako p.p.č. 693/3 o výměře cca 12 m², vše v k. ú. Staré Čivice, nájemci za kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem č. 28/5989/2016 ze dne 11. 7. 2016 ve výši 860,- Kč/m² + DPH v případě, že pozemek bude spadat do režimu podléhajícímu DPH. Kupní smlouva bude uzavřena po vydání osvědčení stavebního úřadu MmP o dokončené hrubé stavbě areálu obchodní korporace TOSEDA s.r.o. a po doložení geometrického plánu, kterým bude upřesněna výměra výše uvedených částí pozemků, nájemcem. Pokud dojde k uzavření kupní smlouvy v souladu s výše uvedeným usnesením, nebude provedeno fyzické předání pozemků zpět pronajímateli tak, jak je toto předání upraveno v této smlouvě.

VII.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy bude pronajímatel bezodkladně nájemce informovat.

Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplní znaky obchodního tajemství (§ 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.

VIII.

Případné plnění stran v rámci předmětu této smlouvy před účinností této smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.

Nájemce se zavazuje, že oznámí pronajímateli vždy písemně jakékoli změny, které se týkají jeho identifikačních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy.

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.

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.

Veškeré změny, doplňky nebo úpravy této smlouvy musí být provedeny písemnou formou a podepsány oběma smluvními stranami.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem, který je uveden jako den podpisu té smluvní strany, která smlouvu podepíše jako poslední. Účinnosti smlouva nabývá dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR.

Po podpisu nájemní smlouvy smluvními stranami budou nájemci fyzicky předány pozemky pronajímatelem. O fyzickém předání pozemků bude sepsán zápis.

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 25. 7. 2016 usnesením č. R/3616/2016 bod I.

Vyvěšeno dne: 7. 7. 2016

Svěšeno dne: 22. 7. 2016

05-04-2018

V Pardubicích

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

.....
TOSEDA s.r.o.
Dr. Jiří Zelenka
jednatel

