

NÁJEMNÍ SMLOUVA

SMLOUVNÍ STRANY:

1. **Statutární město Pardubice**, se sídlem Pernštýnské náměstí 1, 530 02 Pardubice, IČO 00274046,
za něž jedná _____,
(dále jen „**Pronajímatel**“)
 - a
 2. **Linkcity Czech Republic a.s.**, se sídlem Praha 9, Na Harfě 337/3, PSČ 190 05, IČO 270 71 316, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11723
za niž jedná _____ a
_____,
bankovní spojení: č.ú. _____, vedený u _____
(dále jen „**Nájemce**“)
- (Pronajímatel a Nájemce dále společně též jen „**Smluvní strany**“ a každý samostatně též jen „**Smluvní strana**“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je jediným a výlučným vlastníkem areálu Tesla Kyjevská v Pardubicích nacházejícím se v městském obvodu Pardubice IV, který tvoří Předmět nájmu (jak je definován níže), jak je prokázáno kopií částečného výpisu z listu vlastnictví č. 50001 pro katastrální území Pardubičky, jež tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy;
- (B) Nájemce má zájem na pozemcích Předmětu nájmu realizovat Studii (jak je definována níže);
- (C) Nájemce vyhrál výběrové řízení realizované Pronajímatelem na prodej a nájem Předmětu nájmu;
- (D) Pronajímatel jako prodávající a Nájemce jako kupující uzavírají současně s touto Smlouvou Kupní smlouvu, jejímž předmětem je prodej a koupě Předmětu nájmu Nájemci; Kupní smlouva byla uzavřena s odkládací podmínkou;
- (E) Pronajímatel má zájem umožnit Nájemci vykonávat užívací práva k Předmětu nájmu do doby uskutečnění převodu vlastnického práva k Předmětu nájmu předpokládaného v Kupní smlouvě;
- (F) Pronajímatel má zájem pronajmout Předmět nájmu Nájemci dle této Smlouvy a za podmínek stanovených v této Smlouvě a Nájemce má zájem o pronájem Předmětu nájmu od Pronajímatele;
- (G) Pronajímatel má zájem areál Předmětu nájmu (areál Tesla Kyjevská) pronajmout a následně prodat s tím, že cílem Pronajímatele je zároveň revitalizace dlouhodobě nevyužívaného území v závislosti na okolní rezidenční zástavbě a také vybudování vhodného kapacitního dopravního napojení Předmětu nájmu (křižovatky/napojení TE-KY); toto dopravní napojení by mělo propojit nadjezd z ulice Kyjevská – Štrossova nad ulicí Kpt. Jaroše (most ev. č. M117 – estakáda u nemocnice - konkrétně pilíře č. 16, č. 17 č. 18 a č. 19, mostní pole č. 17 až 20; dále

- jen „**Nadjezd**“) a areál Předmětu nájmu, a to u areálu Nemocnice Pardubického kraje, a.s., jak je blíže specifikováno v Příloze č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Dopravní napojení**“);
- (H) pokud se na tom Smluvní strany písemně dohodnou, mohou být rekonstrukce Nadjezdu a stavba Dopravního napojení realizovány v rámci společné realizace rekonstrukce Nadjezdu a stavby Dopravního napojení v rámci společného zadávacího řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZZVZ**“); a
- (I) Nájemce hodlá na své náklady vybudovat Dopravní napojení, jak je blíže specifikováno v Příloze č. 3 této Smlouvy, a Smluvní strany mají proto zájem koordinovat výstavbu Nadjezdu a Dopravního napojení;

SMLOUVNÍ STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. Výklad pojmů

- 1.1. Nevyplývá-li z kontextu něco jiného, mají následující výrazy, jsou-li v této Smlouvě (včetně úvodních ustanovení) uvozeny velkým počátečním písmenem, pro účely této Smlouvy následující význam:

„**Datum skončení nájmu**“ znamená Konečné datum nebo dřívější den, kdy dojde k ukončení této Smlouvy v souladu s podmínkami této Smlouvy;

„**Datum zahájení nájmu**“ znamená den uzavření této Smlouvy;

„**Doba nájmu**“ znamená dobu začínající Datem zahájení nájmu a končící Datem skončení nájmu;

„**Dopravní napojení**“ má význam podle bodu (G) preambule této Smlouvy a je blíže specifikováno v Příloze č. 3 této Smlouvy;

„**Ekologická zátěž**“ znamená závažnou kontaminaci horninového prostředí, podzemních nebo povrchových vod ve vztahu k Předmětu nájmu, zejména pak skutečnost, kdy Předmět nájmu nebo podzemní vody pod ním jsou znečištěny látkami ohrožujícími životní prostředí, zejména těžkými kovy, kyselinami, žíravinami, rozpouštědly, azbestem, halogenovými nebo aromatizovanými uhlovodíky a radioaktivním odpadem, na základě kterých by bylo nutné provést sanaci Předmětu nájmu a/nebo skutečnost, kdy na Předmět nájmu působí nad obvyklou míru jakékoli škodlivé imise nebo radioaktivní látky;

„**Konečné datum**“ znamená den, který nastane za sedm (7) let po uzavření Smlouvy;

„**Kryt CO**“ znamená podzemní stavbu civilní ochrany č. 06060095 nezapsanou v katastru nemovitostí - stavba krytu CO, která se nachází pod pozemky parc. č. 478/2, parc. č. 478/3; ke krytu přiléhá rovněž parc. č. 477/2, vše k.ú. Pardubičky, obec Pardubice;

„**Kupní smlouva**“ znamená Kupní smlouvu na nemovitosti uzavřenou dnešního dne mezi Pronajímatelem jakožto prodávajícím a Nájemcem jakožto kupujícím, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k Předmětu nájmu (coby předmětu koupě) dle této Smlouvy ve prospěch Nájemce;

„**Nadjezd**“ má význam podle bodu (G) preambule této Smlouvy;

„**Nájemné**“ znamená měsíční nájemné za Předmět nájmu specifikované v čl. 6;

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Pracovní den**“ znamená jakýkoliv den týdne – tj. pondělí až pátek, kromě státních svátků České republiky;

„**Předávací protokol**“ znamená protokol o stavu Předmětu nájmu vypracovaný Smluvními stranami dle čl. 5.1;

„**Předmět nájmu**“ znamená společně Krypt CO a následující pozemky včetně jejich součástí, zejména staveb na nich stojících, situované v katastrálním území Pardubičky, obec Pardubice, zapsané na listu vlastnictví č. 50001 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice:

- pozemek parc. č. st. 378/1, o výměře 24.286 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba Pardubičky č.p. 37, průmyslový objekt,
- pozemek parc. č. st. 378/2, o výměře 130 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e., průmyslový objekt – objekt trafostanice,
- pozemek parc. č. st. 378/3, o výměře 253 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e., objekt občanské vybavenosti – výměňková stanice,
- budova č.p. 37, na pozemku parc. č. st. 378/1,
- pozemek parc.č. 477/2, o výměře 57 m², ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 478/2, o výměře 786 m², ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 478/3, o výměře 261 m², ostatní plocha,

a dále veškerý nemovitý majetek situovaný na, nad nebo pod uvedenými pozemky, včetně všech staveb a konstrukcí nezapsaných v katastru nemovitostí, inženýrských sítí, přístupových cest, atd.;

„**Smlouva**“ znamená nájemní smlouvu na této listině;

„**Smluvní strany**“ znamená společně Pronajímatele a Nájemce; a „**Smluvní strana**“ znamená kteréhokoli z nich;

„**Studie**“ znamená záměr Nájemce vybudovat na Předmětu nájmu stavby (developerský projekt) na základě budoucí zaregistrované územní studie; Studie tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy;

„**Účel nájmu**“ znamená účel nájmu dle této Smlouvy specifikovaný v čl. 3.

- 1.2. Není-li v této Smlouvě uvedeno výslovně jinak, všechny odkazy na články a/nebo ustanovení znamenají odkazy na články a/nebo ustanovení této Smlouvy.

2. Předmět Smlouvy

- 2.1. Pronajímatel tímto pronajímá Předmět nájmu Nájemci, pro informativní účely a pro účely bližší specifikace též zvýrazněný v plánu dle Přílohy č. 4 této Smlouvy, spolu se všemi součástmi, příslušenstvím a pevnými konstrukcemi Nájemci k výlučnému užívání a Nájemce přijímá Předmět nájmu do nájmu od Pronajímatele a zavazuje se ho užívat v souladu s ustanoveními této Smlouvy a příslušných právních předpisů a platit Nájemné stanovené v této Smlouvě.

- 2.2. Součásti a příslušenství Předmětu nájmu sestávají konkrétně z venkovních úprav a oplocení včetně podezdívek, vrat, dvorů, parkovacích míst, elektrických a plynových sloupů, připojení k elektrické a plynové síti, vodovodních přípojek, odpadových přípojek, topných a dalších rozvodných sítí.

3. Účel nájmu

- 3.1. Předmět nájmu bude užíván k provozování podnikatelské činnosti Nájemce za účelem realizace Studie v souladu se stavebně-technickým určením Předmětu nájmu a dle platných povolení k užívání, a to způsobem a v rozsahu, který umožňuje současný stavebně-technický stav Předmětu nájmu a jeho jednotlivých součástí; způsob a rozsah možného užívání určí Nájemce po důkladné prověrce stavu Předmětu nájmu, kterou provede Nájemce před zahájením jakékoliv podnikatelské činnosti či jiného užívání Předmětu nájmu.
- 3.2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně způsobem, který svou povahou či svým rozsahem nepřekračuje obvyklé a přípustné užívání Předmětu nájmu, resp. jeho jednotlivých částí a není v rozporu s realizací Studie.

4. Doba nájmu

- 4.1. Nájem dle této Smlouvy je uzavřen na dobu určitou počínaje Datem zahájení nájmu a konče Datem skončení nájmu (dále jen „**Doba nájmu**“). Smluvní strany výslovně vylučují jakékoliv možné prodloužení Doby nájmu z důvodu opomenutí nebo konání některé ze Smluvních stran nebo dle ustanovení § 2230 Občanského zákoníku.
- 4.2. Během Doby nájmu nejsou ani Nájemce, ani Pronajímatel oprávněni ukončit tuto Smlouvu před Konečným datem, vyjma důvodů uvedených v čl. 11 Smluvní strany tímto sjednávají, že ustanovení § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku se na tuto Smlouvu neaplikuje a tato Smlouva nemůže být ukončena dle uvedeného ustanovení.
- 4.3. Smluvní strany potvrzují a souhlasí, že podmínky nájmu dle této Smlouvy (včetně výše Nájemného) zohledňují specifické postavení Smluvních stran a zvýšenou ochranu Pronajímatele, která má své opodstatnění zejména s přihlédnutím k současně uzavřené Kupní smlouvě.

5. Předání Předmětu nájmu

- 5.1. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu k Datu zahájení nájmu nebo před Datem zahájení nájmu za podmínek uvedených níže.
- 5.2. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že se dobře seznámil s charakterem Předmětu nájmu a rovněž se způsobem jeho provozování. Dále Nájemce tímto potvrzuje, že mu Pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající se Předmětu nájmu a umožnil mu provedení odborné prohlídky Předmětu nájmu v rozsahu požadovaném Nájemcem.
- 5.3. Nájemce dále prohlašuje, že si Předmět nájmu řádně prohlédl a že si je vědom, že současný stav Předmětu nájmu, zejména stavebně-technický stav, umožňuje realizaci pouze některých podnikatelských činností. Nájemce je srozuměn s tím, že Pronajímatel nezaručuje, že Předmět nájmu je nebo bude způsobilý k realizaci jakýchkoliv podnikatelských činností Nájemce nebo způsobilý k realizaci zamýšlené Studie; způsobilost Předmětu nájmu je podnikatelským rizikem Nájemce.
- 5.4. Smluvní strany vypracují Předávací protokol za účelem předání a převzetí Předmětu nájmu a za účelem zohlednění stavu Předmětu nájmu k Datu zahájení nájmu. Nebudou-li

identifikovány žádné podstatné vady bránící užívání Předmětu nájmu pro smlouvený Účel nájmu ke dni předání, Nájemce potvrdí a prohlásí v Předávacím protokolu, že přijímá Předmět nájmu do užívání dle této Smlouvy ve stavu dle Předávacího protokolu, a že Předmět nájmu je způsobilý k užívání Nájemcem ke smlouvenému Účelu nájmu.

6. Nájemné

- 6.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu činí **20.000,- Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých) měsíčně (bez DPH) a je hrazeno od Data zahájení nájmu. DPH bude účtována a hrazena spolu s Nájemným v souladu s platnými právními předpisy ke dni splatnosti každé platby Nájemného.
- 6.2. V případě, že Nájemné není splatné za celý kalendářní měsíc, vypočte se Nájemné poměrným dílem dle počtu dnů v konkrétním kalendářním měsíci Doby nájmu.
- 6.3. Nájemné včetně DPH se platí v českých korunách (Kč).
- 6.4. Nájemné se platí předem na dobu šesti (6) měsíců, a to nejpozději k 1. dni prvního kalendářního měsíce daného období (6 měsíců), který je zároveň dnem uskutečnění zdanitelného plnění pro účely DPH. Pronajímatel je povinen předem poskytnout Nájemci příslušnou fakturu s lhůtou splatnosti nejméně patnácti (15) dnů pro každou platbu Nájemného, aby byla umožněna včasná a řádná úhrada Nájemného Nájemcem. Nájemné za první šest (6) měsíců Doby nájmu musí být zapláceno do pěti (5) Pracovních dnů od Data zahájení nájmu. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Nájemné za část měsíce se zaplatí v poměrné části měsíčního Nájemného.
- 6.5. Nájemné se hradí bankovním převodem na bankovní účet Pronajímatele č. vedený u nebo jakýkoliv jiný bankovní účet uvedený v příslušné faktuře.
- 6.6. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna započíst jakékoli své pohledávky vůči druhé Smluvní straně proti jakékoli pohledávce druhé Smluvní strany vzniklé na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou nebo Kupní smlouvou, ani uplatnit jakékoli zadržovací právo k takovým platbám a/nebo provádět jakékoli srážky z takových plateb, včetně srážek z bankovních poplatků, s výjimkou případu uvedeného v čl. 6.7 této Smlouvy.
- 6.7. Smluvní strany se dohodly, že pohledávka Pronajímatele na úhradu Nájemného do výše 2.600.000,- Kč (slovy: dva miliony šest set tisíc korun českých) může být uhrazena formou započtení na jistotu v této výši složenou Nájemcem v rámci II. kola výběrového řízení realizovaného Pronajímatelem na prodej Předmětu nájmu, nebude-li tato jistota vrácena Pronajímatelem Nájemci a nahrazena bankovní zárukou Nájemce na základě dohody Smluvních stran.
- 6.8. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že s nájmem Předmětu nájmu dle této Smlouvy není spojeno poskytování žádných služeb ze strany Pronajímatele.

7. Údržba a opravy

- 7.1. S ohledem na Účel nájmu a účel Kupní smlouvy, tj. zejména s ohledem na plánovanou realizaci Studie, není Pronajímatel povinen vykonávat jakékoliv udržovací či opravárenské práce na Předmětu nájmu, a to ani práce strukturální údržby Předmětu nájmu, tj. provádět jakékoliv opravy strukturálních vad Předmětu nájmu.
- 7.2. Veškerou údržbu a opravy je povinen zajistit Nájemce na své náklady a nebezpečí, a to v rozsahu nezbytném k udržení Předmětu nájmu minimálně ve stavu, ve kterém Předmět

nájmu převzal od Pronajímatele. Nájemce je zároveň povinen učinit veškerá opatření, které od něj lze rozumně požadovat za účelem odvrácení vzniku případných škod na Předmětu nájmu.

- 7.3. Nájemce je povinen zajistit veškerou údržbu a opravy Předmětu nájmu vynucené vznikem případných škod a/nebo vad způsobených Nájemcem.

8. *Práva a povinnosti Pronajímatele*

- 8.1. Pronajímatel tímto prohlašuje a zaručuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a pronajmout celý Předmět nájmu Nájemci a řádně plnit všechny své povinnosti dle této Smlouvy.

- 8.2. Pronajímatel zajistí, aby měl Nájemce oprávnění k plnému, výlučnému a nerušenému užívání Předmětu nájmu za účelem užívání v souladu s touto Smlouvou v průběhu celé Doby nájmu.

- 8.3. Pronajímatel nebo jiná osoba zmocněná Pronajímatelem má právo na přístup k Předmětu nájmu v přítomnosti osoby oprávněné jednat za Nájemce po písemném oznámení doručeném Nájemci tři (3) Pracovní dny před přístupem, a to v Pracovních dnech a v průběhu běžné pracovní doby Nájemce, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, údržby a provádění oprav nebo dohlížení na jakoukoli nezbytnou opravu a/nebo za jiným nutným účelem. Minimální pracovní doba Nájemce je od 8:30 do 17:00 hod. V naléhavých případech, kdy hrozí bezprostřední škoda na Předmětu nájmu, má Pronajímatel právo na přístup k Předmětu nájmu kdykoliv a bez předchozího upozornění.

- 8.4. V případě, že bude vlastnické právo Pronajímatele k Předmětu nájmu nebo některé jeho části zpochybněno třetí osobou, je Pronajímatel povinen: (i) aktivně bránit své vlastnické právo všemi dostupnými právními prostředky, včetně použití všech dostupných opravných prostředků a (ii) umožnit Nájemci účast na příslušných řízeních a poskytnutí právní podpory Pronajímateli za účelem ochrany vlastnického práva Pronajímatele k Předmětu nájmu.

- 8.5. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli veškerou škodu nebo jinou újmu způsobenou Pronajímateli Nájemcem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu; jakákoliv škoda či újma uvedená v tomto odstavci musí být napravena Nájemcem na Nájemcovo nebezpečí a bez zbytečného odkladu.

- 8.6. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí, aby změna územního plánu města Pardubice (Pronajímatele) stav XVII.b zůstala v platnosti až do registrace územně plánovací studie v evidenci ILAS vypracované Nájemcem v souladu s platnými právními předpisy, zejm. ustanovením § 30 zákona 183/2006 Sb., stavebním zákonem, aby mohla být jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území registrována v evidenci ILAS, týkající se Předmětu nájmu, která bude s Nájemcem projednána a popřípadě dopracována Pronajímatelem.

- 8.7. Pronajímatel se zavazuje, že podnikne veškeré rozumně požadovatelné kroky a poskytne Nájemci veškerou rozumně požadovatelnou součinnost vedoucí k vybudování Dopravního napojení Nájemcem, případně při přípravě a společnému zadání veřejné zakázky na rekonstrukci Nadjezdu a vybudování Dopravního napojení, a to nejpozději do pěti (5) let ode dne uzavření této Smlouvy.

Bude-li nutné, aby Pronajímatel realizoval rekonstrukci Nadjezdu nejpozději v roce 2019 bez možnosti současné výstavby Dopravního napojení, zavazuje se Pronajímatel

realizovat v rámci rekonstrukce Nadjezdu takové provedení díla, které v budoucnu umožní výstavbu Dopravního napojení, a to tak, aby zároveň při následné realizaci Dopravního napojení (dostavba po rekonstrukci Nadjezdu) nebyla nutná celková uzavírka Nadjezdu. Realizace Dopravního napojení (technicky jako „dostavba rekonstruované části Nadjezdu“) bude v takovém případě realizována výhradně ze strany Nájemce.

8.8. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli ke splnění jeho povinností podle čl. 8.6 a čl. 8.7 této Smlouvy veškerou rozumně požadovatelnou součinnost.

8.9. Pronajímatel prohlašuje a zaručuje Nájemci, že na žádost Nájemce udělí souhlas s postoupením této Smlouvy, resp. práv a povinností z ní vyplývajících jako celku, na obchodní společnost určenou Nájemcem, a to za předpokladu, že taková obchodní společnost:

- (i) bude obchodní společností řádně založenou a existující podle právního řádu České republiky;
- (ii) bude mít veškeré nezbytné pravomoci, kompetence, povolení a souhlasy k tomu, aby mohla plnit své povinnosti z této Smlouvy vyplývající;
- (iii) nebude mít žádný závazek vůči jiné osobě, nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by jí bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu;
- (iv) nebude v úpadku a nebude proti ní zahájeno insolvenční, exekuční řízení nebo jiné obdobné řízení ohrožující jeho schopnost plnit povinnosti dle této Smlouvy, ani na ni nebude podán insolvenční návrh;
- (v) na sebe převezme nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 a násl. Občanského zákoníku;
- (vi) nebyla v České republice v posledních pěti (5) letech pravomocně odsouzena pro trestný čin uvedený v příloze č. 3 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů;
- (vii) nemá v České republice v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek;
- (viii) nemá v České republice splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění;
- (ix) nemá v České republice splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti;
- (x) bude dceřinou společností Nájemce, kdy Nájemce bude mít v takové obchodní společnosti více jak 50% podíl;

a dále za předpokladu, že Nájemce poskytne Pronajímateli ručitelské prohlášení podle ustanovení § 2018 Občanského zákoníku v písemné formě a o obsahu vyhovujícím Pronajímateli o tom, že ho uspokojí v plném rozsahu, jestliže příslušná obchodní společnost nesplní svůj dluh či jakoukoli povinnost plynoucí z této Smlouvy.

9. Práva a povinnosti Nájemce

9.1. Nájemce se tímto ve vztahu k užívání Předmětu nájmu a výkonu svých práv podle této Smlouvy zavazuje po celou Dobu nájmu, na vlastní náklady a v souladu se všemi

relevantními právními předpisy a požadavky všech kompetentních orgánů řádně plnit všechny své povinnosti vyplývající z této Smlouvy.

- 9.2. Nájemce tímto prohlašuje a zaručuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a najmout si celý Předmět nájmu od Pronajímatele a řádně plnit všechny povinnosti vyplývající z této Smlouvy. Aplikace ustanovení § 1977 až § 1979 Občanského zákoníku na tuto Smlouvu se tímto vylučuje.
- 9.3. Nájemce není oprávněn poskytnout Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 9.4. Nájemce obecně není oprávněn provádět jakékoli stavební práce, demoliční práce, úpravy, rekonstrukce, technická zhodnocení, modernizace a/nebo jiné změny na Předmětu nájmu. Takové změny je Nájemce oprávněn činit pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele; Pronajímatel není povinen takový souhlas poskytnout. V případě realizace změn na Předmětu nájmu ponese Nájemce veškeré náklady na takové změny Předmětu nájmu; Nájemce má v takové situaci právo odepisovat pro daňové účely hodnotu technického zhodnocení Předmětu nájmu vyplývající z těchto změn.
- 9.5. Nájemce dále prohlašuje, že Smlouvu uzavírá s plným vědomím toho, že Předmět nájmu může být dočasně dotčen a jeho užívání omezeno v souvislosti s realizací Dopravního napojení a rekonstrukce Nadjezdu.
- 9.6. Kromě jiných závazků stanovených v této Smlouvě, je Nájemce povinen a zavazuje se:
- (a) užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou tak, aby nedošlo k poškození nebo zničení Předmětu nájmu a dodržovat obecně závazné předpisy týkající se jeho užívání (a výhod z toho vyplývajících), zejména pokud jde o ochranu životního prostředí;
 - (b) zajistit na vlastní náklady provoz, správu a údržbu Předmětu nájmu (včetně platby za odvádění srážkových vod) v souladu s čl. 7 této Smlouvy, alespoň v míře nezbytné pro řádné fungování a udržování Předmětu nájmu ve stavu vhodném pro smlouvené a řádné užívání dle této Smlouvy, v souladu s příslušnými závaznými právními předpisy a provádět veškeré opravy potřebné k odstranění vad způsobených nesprávným užíváním Předmětu nájmu Nájemcem a jeho zaměstnanci, dodavateli nebo jinými osobami, kterým Nájemce umožní přístup na/do Předmětu nájmu nebo jeho jednotlivých částí;
 - (c) odškodnit Pronajímatele za veškerou škodu nebo újmu způsobenou Pronajímateli a/nebo na Předmětu nájmu v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu Nájemcem nebo jeho zaměstnanci, dodavateli nebo jinými osobami pod kontrolou Nájemce. Totéž platí pro další osoby, kterým Nájemce umožní přístup do/na Předmět nájmu; jakákoli škoda nebo újma uvedená v tomto odstavci musí být odstraněna Nájemcem na jeho vlastní riziko, a to bez zbytečného odkladu;
 - (d) nevnést ani nepovolit, aby do Předmětu nájmu byly vneseny jakékoli rizikové nebo nebezpečné látky, jejichž vnesení by bylo v rozporu s platnými právními předpisy a/nebo jakékoli látky, k manipulaci s nimiž je vyžadován jakýkoli typ povolení či licence. Zejména v případě, že činnosti Nájemce budou mít za následek znečištění Předmětu nájmu přesahující limity stanovené příslušnými závaznými právními předpisy z oblasti životního prostředí, pak - aniž jsou dotčena jiná oprávnění, která má Pronajímatel podle českého práva - je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce odstranil takové znečištění na

své vlastní náklady, pokud toto znečištění není výsledkem okolností, které existovaly před Datem zahájení nájmu (v takovém případě Nájemce nenese odpovědnost za takové odstranění);

- (e) poskytnout Pronajímateli veškerou rozumně požadovatelnou součinnost v souvislosti s realizací Dopravního napojení a rekonstrukce Nadjezdu.

9.7. Nájemce zajistí a bude udržovat v platnosti a účinnosti na své vlastní náklady (zejména bude včas hradit veškeré potřebné částky pojistného) pojištění obecné občanskoprávní odpovědnosti proti nárokům třetích stran z úrazu a poškození majetku nebo jiných škod a újem (včetně škod na nemovitém majetku a movitému majetku atd.), s limitem plnění pro každou pojistnou událost ve výši nejméně 50.000.000,- Kč (slovy: padesát milionů korun českých). Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat pojištění pro případ požáru, povodní a jiných nebezpečí, krádeže, přerušení provozu a další pojistná krytí obvykle udržovaná v podnikání tohoto druhu na území České republiky, ve vztahu k veškerému majetku na Předmětu nájmu.

9.8. Na písemnou žádost Pronajímatele je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli kopie všech pojistných smluv, které budou uzavřeny dle této Smlouvy, a jejich případných dodatků. Spolu se všemi pojistnými smlouvami poskytne Nájemce Pronajímateli i doklady o zaplacení pojistného.

9.9. Kdykoliv Nájemce způsobí jakoukoli škodu na Předmětu nájmu, s výjimkou nepodstatné škody způsobené na Předmětu nájmu (dále jen „**Škoda**“), zavazuje se takovou Škodu oznámit Pronajímateli písemně do pěti (5) Pracovních dnů, s uvedením alespoň (i) příčiny/ zdroje a povahy Škody, (ii) všech relevantních okolností, za kterých byla Škoda způsobena, (iii) výpočtu nebo odhadu (pokud přesný výpočet není možný) výše způsobené Škody (dále jen „**Oznámení o škodě**“). Nájemce je povinen plně napravit/ nahradit Škodu bez zbytečného odkladu, jinak bude odpovídat Pronajímateli za jakoukoli další škodu způsobenou zpožděním při provádění takové nápravy.

V případě, že Nájemce způsobí podstatnou škodu na Předmětu nájmu a (i) výše Škody stanovená v Oznámení o škodě přesáhne 500.000,- Kč, nebo (ii) Pronajímatel nesouhlasí s výpočtem/ odhadem výše Škody uvedené v Oznámení o škodě a doručí Nájemci do deseti (10) Pracovních dnů od obdržení Oznámení o škodě svůj písemný nesouhlas obsahující Pronajímatelův vlastní výpočet/ odhad výše Škody, podle kterého škoda přesahuje 500.000,- Kč, nebo (iii) Pronajímatel se dozví o takové podstatné škodě přes neobdržení řádného Oznámení o škodě od Nájemce a doručí Nájemci písemnou žádost k nápravě obsahující Pronajímatelův vlastní popis a výpočet/ odhad výše Škody, podle kterého škoda přesahuje 500.000,- Kč (dále jen „**Žádost pronajímatele**“), budou Smluvní strany postupovat následovně:

- (a) do jednoho (1) měsíce od doručení Oznámení o škodě Pronajímateli nebo od doručení Žádosti pronajímatele Nájemci (podle situace), doručí Nájemce Pronajímateli svůj navrhovaný plán kroků k plnému napravení Škody, včetně (i) popisu plánovaných opatření/ oprav, (ii) navrhované maximální lhůty k nápravě (přiměřené rozsahu a závažnosti Škody), (iii) pracovního harmonogramu nápravných kroků, (iv) v případě, že Pronajímatel zpochybní výpočet/ odhad výše Škody v Oznámení o škodě, také včetně Nájemcovy odůvodněné reakce na Pronajímatelův výpočet/ odhad (dále jen „**Návrh nápravy**“); v případě, že Nájemce nedoručí Pronajímateli Návrh nápravy obsahující výše specifikované náležitosti do jednoho (1) měsíce od doručení Oznámení o škodě Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn rozhodnout o maximální lhůtě k nápravě (přiměřené k rozsahu a závažnosti Škody) a oznámí Nájemci maximální lhůtu k nápravě v písemné formě; v takovém případě je rozhodnutí Pronajímatele konečné;

- (b) v případě, že Pronajímatel nesouhlasí s kroky k nápravě a/nebo maximální lhůtou k nápravě stanovené v Návrhu nápravy nebo s výpočtem/ odhadem výše Škody v Oznámení o škodě a/nebo v Návrhu nápravy, doručí Nájemci své odůvodněné písemné stanovisko do deseti (10) Pracovních dnů od doručení Návrhu nápravy; v takovém případě vynaloží Smluvní strany maximální úsilí k dosažení dohody o veškerých sporných bodech; pokud stanovisko Pronajímatele nebude doručeno Nájemci ve výše uvedené lhůtě, má se za to, že Pronajímatel Návrh nápravy akceptoval.

Maximální lhůta k nápravě (i) určená Nájemcem v Návrhu nápravy, nebo (ii) určená Pronajímatelem a oznámená Nájemci v případě, že Nájemce nedoručí Návrh nápravy, (iii) odsouhlasená Smluvními stranami (dále jen „**Lhůta k nápravě**“) je pro Smluvní strany závazná pro účely aplikace čl. 11.4(c) této Smlouvy.

- 9.10. Kdykoliv Nájemce po dobu trvání této Smlouvy zjistí, že na Předmětu nájmu vážne jakákoli Ekologická zátěž, s výjimkou nepodstatné Ekologické zátěže, zavazuje se takovou Ekologickou zátěž oznámit Pronajímateli písemně do pěti (5) Pracovních dnů, s uvedením alespoň (i) zdroje a povahy Ekologické zátěže, (ii) všech relevantních okolností týkajících se Ekologické zátěže, (iii) výpočtu nebo odhadu (pokud přesný výpočet není možný) výše nákladů na odstranění Ekologické zátěže.

Nájemce je povinen plně napravit/ odstranit zjištěnou Ekologickou zátěž Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu, jinak bude odpovídat Pronajímateli za jakoukoli škodu způsobenou zpožděním při provádění takové nápravy.

Náklady na odstranění všech případných výskytů Ekologické zátěže Předmětu nájmu nebo jakékoli jeho části vzniklé po dobu trvání této Smlouvy hradí do celkové souhrnné výše 2.000.000,- Kč na základě dohody Smluvních stran Nájemce, přesáhnou-li náklady na odstranění všech případných výskytů Ekologické zátěže vzniklých po dobu trvání této Smlouvy souhrnnou částku 2.000.000,- Kč, dohodly se Smluvní strany, že z částky, která bude převyšovat částku 2.000.000,- Kč, uhradí každá ze Smluvních stran její polovinu.

Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou rozumně požadovatelnou součinnost za účelem odstranění zjištěné Ekologické zátěže Předmětu nájmu a vypořádání případných vzájemných nároků z toho plynoucích.

- 9.11. Nájemce se zavazuje vynaložit přiměřené úsilí k tomu, aby zabránil neoprávněným a nežádoucím osobám ve vstupu do/na Předmět nájmu.

10. Poškození Předmětu nájmu

- 10.1. Případné zničení či poškození budov či jiných částí Předmětu nájmu nemá vliv na trvání této Smlouvy a povinnost Nájemce hradit Nájemné.

11. Ukončení Nájmu

- 11.1. Tato Smlouva bude automaticky ukončena a zaniká, pokud:

- (a) Kupní smlouva zanikne z jakéhokoliv jiného důvodu, než je splnění jejího účelu (převod vlastnického práva k Předmětu nájmu ve prospěch Nájemce); nebo
- (b) se Nájemce stane vlastníkem Předmětu nájmu.

- 11.2. Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni ukončit tuto Smlouvu výpovědí nebo od této Smlouvy odstoupit za trvání Doby nájmu, s výjimkou případů výslovně uvedených v této Smlouvě.

- 11.3. V případech, kdy tato Smlouva může být ukončena výpovědí kterékoli Smluvní strany v souladu s ustanoveními této Smlouvy, začíná výpovědní lhůta běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který bezprostředně následuje po dni, kdy byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. Nestanoví-li tato Smlouva jinak, činí výpovědní lhůta jeden (1) měsíc. Tato Smlouva zaniká uplynutím výpovědní lhůty.

- 11.4. Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu výpovědí doručenou Nájemci, jestliže:
- (a) Nájemce je v prodlení s jakoukoli platbou Nájemného nebo jakoukoli jinou platbou dle této Smlouvy po dobu přesahující jeden (1) měsíc;
 - (b) Nájemce hrubě a/nebo opakovaně poruší některou a/nebo několik ze svých povinností dle této Smlouvy a nenapraví takové porušení v plném rozsahu ve lhůtě šedesáti (60) dnů ode dne jeho nastání;
 - (c) Nájemce způsobí škodu na Předmětu nájmu ve výši přesahující 500.000,- Kč a plně nenapraví způsobené porušení (i) ve Lhůtě k nápravě určené podle pravidel stanovených v čl. 9.9, nebo (ii) ve lhůtě dvanácti (12) měsíců ode dne výskytu škody, a to podle toho, která lhůta je kratší; nebo
 - (d) vykonatelným rozhodnutím příslušného soudu je prohlášen (zjištěn) úpadek Nájemce;
 - (e) Nájemce způsobí Pronajímateli a/nebo na Předmětu nájmu škodu či jinou újmu v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ve výši přesahující 500.000,- Kč a plně nenapraví způsobené porušení nebo plně Pronajímateli nenahradí způsobenou škodu ve lhůtě šedesáti (60) dnů ode dne doručení písemné žádosti Pronajímatele;
 - (f) z objektivních příčin není možné realizovat Studii, nebo s přihlédnutím ke všem okolnostem je nevyhnutelné, že takový stav (nemožnost realizovat Studii) nastane a nebude jej možné odvrátit.
- 11.5. Nájemce může ukončit tuto Smlouvu oznámením o ukončení doručeným Pronajímateli, jestliže:
- (a) Pronajímatel poruší povinnost bránit své vlastnické právo k Nemovitému majetku a/nebo neinformuje Nájemce o relevantní žalobě a neumožní Nájemci účastnit se řízení v souladu s čl. 8.4 této Smlouvy a nezjedná nápravu takové situace (pokud je to možné) do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné žádosti Nájemce; nebo
 - (b) Pronajímatel hrubě poruší ustanovení této Smlouvy a nezjedná zcela nápravu takového porušení (pokud je to možné) do šedesáti (60) dnů ode dne doručení písemné žádosti Nájemce; pro účely tohoto ustanovení se hrubým porušením rozumí: porušení Pronajímatelovy povinnosti: (i) zajistit neomezený přístup k Předmětu nájmu v souladu s čl. 8.2; (ii) zajistit plné, výlučné a nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu se čl. 8.2.
- 11.6. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato Smlouva může být ukončena pouze z důvodů ujednaných v této Smlouvě, a že aplikace všech zákonných důvodů ukončení smluvního vztahu stanovených Občanským zákoníkem je vyloučena.
- 11.7. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany souhlasí, že jakékoli ukončení nebo zrušení této Smlouvy (bez ohledu na důvod) bude účinné *ex nunc* a Smluvní strany nebudou povinny vrátit si již poskytnuté plnění z této Smlouvy.

12. Odevzdání Předmětu nájmu

- 12.1. Nájemce je povinen odevzdat Pronajímateli Předmět nájmu do tří (3) dnů od Data skončení nájmu ve stejném stavu, v jakém byl Předmět nájmu předán Nájemci, s výhradou běžného opotřebení a výjimek stanovených touto Smlouvou. Nájemce je navíc povinen odstranit z Předmětu nájmu veškerý svůj majetek, veškeré stroje, zboží a

ostatní věci a majetek. Po Datu skončení nájmu není Nájemce oprávněn zdržovat se na a/nebo v Předmětu nájmu.

- 12.2. Současně s předáním Předmětu nájmu je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli veškeré dokumenty související s výstavbou/technickými zhodnoceními uskutečněnými po datu účinnosti této Smlouvy na Předmětu nájmu, a to především dokumenty prokazující pořizovací cenu, odpisy a projektovou dokumentaci, pokud nebyly tyto dokumenty poskytnuty dříve. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Pronajímatel není povinen hradit Nájemci zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení Předmětu nájmu k Datu skončení nájmu ani jiné vypořádání změn provedených Nájemcem se souhlasem Pronajímatele dle této Smlouvy.
- 12.3. O odevzdání Předmětu nájmu Nájemcem zpět Pronajímateli bude za účelem prokázání vrácení Předmětu nájmu Pronajímateli v odpovídajícím stavu pořízen předávací protokol.
- 12.4. V případě, že Nájemce neodevzdá Předmět nájmu Pronajímateli v souladu se čl. 12.1 této Smlouvy do pěti (5) Pracovních dnů od Data skončení nájmu, náleží Pronajímateli, aniž jsou dotčeny ostatní zákonné prostředky nápravy, které má Pronajímatel k dispozici, smluvní pokuta ve výši dvojnásobku denního Nájemného za Předmět nájmu od Data skončení nájmu za každý den prodlení s odevzdáním Předmětu nájmu. Tato smluvní pokuta bude vypočtena za každý den neoprávněného užívání/ zabírání Předmětu nájmu po Datu skončení nájmu až do skutečného odevzdání Předmětu nájmu Pronajímateli v souladu s čl. 12.1 této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody ve výši přesahující výši smluvní pokuty.

13. Obecná ustanovení

- 13.1. Tato Smlouva a Kupní smlouva jsou smlouvami vzájemně závislými ve smyslu ustanovení § 1727 Občanského zákoníku. Zánik jedné z těchto smluv automaticky způsobuje zánik druhé smlouvy s výjimkou zániku této Smlouvy dle čl. 11.1(b).
- 13.2. Smluvní strany se dohodly, že ani Nájemce, ani Pronajímatel nejsou oprávněni odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit nebo požadovat nové projednání této Smlouvy pouze z toho důvodu, že se okolnosti, které existovaly při podpisu této Smlouvy, podstatně změnily do té míry, že po nich nelze rozumně požadovat, aby pokračovaly v nájemním vztahu.
- 13.3. Žádná Smluvní strana není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany převést nebo postoupit jakákoli svá práva nebo povinnosti z této Smlouvy (jako celek nebo zčásti) na třetí osobu.
- 13.4. Smluvní strany podpisem této Smlouvy potvrzují, že přijímají riziko změny okolností, a že žádná ze Smluvních stran není oprávněna požadovat po druhé Smluvní straně a/nebo prostřednictvím soudních řízení vymáhat obnovení jednání o této Smlouvě na základě podstatné změny okolností, která by měla za následek závažný nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.
- 13.5. Smluvní strany se dohodly, že se na smluvní vztah založený touto Smlouvou neaplikují následující ustanovení Občanského zákoníku: § 2208, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2222 odst. 2, § 2223, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2303, § 2304 a § 2311.
- 13.6. Smluvní strany se dohodly, že přijímají riziko podstatné změny okolností v souladu s ustanovením § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.

- 13.7. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti plynoucí z této Smlouvy nejsou v nepoměru a ustanovení § 1793 Občanského zákoníku se neaplikují.
- 13.8. Dále Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 556 odst. 2 a § 558 odst. 2 věta druhá Občanského zákoníku a prohlašují, že nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy nemohou být jakákoli práva a/nebo povinnosti Smluvních stran dovozovány z předchozí nebo budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami nebo z obecně akceptovaných zvyklostí v odvětví, do něhož spadá předmět této Smlouvy, nestanoví-li tato Smlouva v konkrétním případě výslovně jinak. K výše uvedenému Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných dřívějších obchodních zvyklostí nebo praxe mezi nimi zavedené.
- 13.9. Smluvní strany tímto souhlasí, že případný výkon práv Smluvní stran podle ustanovení § 2314 Občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran podle této Smlouvy, zvláště pak pokud jde o skončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu a jeho předání Pronajímateli a s tím související práva a povinnosti. Smluvní strany výslovně souhlasí, že případné námitky vznesené Nájemcem v souladu s ustanovením § 2314 odst. 1 Občanského zákoníku nedávají Nájemci právo pokračovat po dni, ke kterému nájem zanikl na základě výpovědi nebo odstoupení Pronajímatele, v užívání Předmětu nájmu.
- 13.10. Jakákoli korespondence, oznámení, žádosti, zápisy či jiné dokumenty vzniklé na základě smluvní dokumentace mezi Smluvními stranami budou vyhotoveny v českém jazyce.

Jakákoli oznámení, žádosti nebo jiná komunikace předvídaná touto Smlouvou musí být doručena druhé Smluvní straně písemně, a to buď osobně nebo kurýrem či jako doporučená zásilka na adresy specifikované níže. Jakékoli oznámení vyžadované podle této Smlouvy bude rovněž zasláno druhé Smluvní straně v elektronické podobě na její e-mailovou adresu specifikovanou níže, a to v den, kdy bude odesláno písemné oznámení. Pro vyloučení veškerých pochybností se pro účely stanovení času řádného doručení a počátku běhu lhůt s tím spojených považuje za rozhodující doručení originálního dokumentu na příslušnou primární adresu Smluvní strany (a nikoli doručení jakékoli kopie).

Adresy a kontaktní osoby Smluvních stran:

Pronajímatel:

Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, 530 02 Pardubice

Kontaktní osoba: []

E-mail: []

Kopie: []

E-mail: []

Nájemce:

Linkcity Czech Republic a.s., Praha 9, Na Harfě 337/3, PSČ 190 05

Kontaktní osoba: **Lukáš Hrudíčka**

E-mail: lukas.hrudicka@linkcity.cz

Smluvní strany souhlasí, že e-mailová korespondence je ve věcech týkajících se této Smlouvy povolena, avšak pouze pro zasílání nezávazných informací a pro koordinační účely. Jakákoli oficiální korespondence, informace, oznámení, stanovisko či požadavek výslovně předvídané v této Smlouvě musí být vždy doručeny písemně osobně, kurýrem nebo jako doporučená zásilka.

- 13.11. Odmítnutí převzetí korespondence se považuje za její doručení ke dni odmítnutí převzetí. Korespondence zaslaná jako doporučená zásilka se považuje za doručenu k okamžiku jejího skutečného doručení, avšak nikoli později, než třetí Pracovní den následující po oznámení doručení příslušné pobočce poskytovatele poštovních služeb. Každá Smluvní strana je povinna oznámit druhé Smluvní straně bez zbytečného odkladu jakoukoli změnu ve své doručovací adrese.
- 13.12. Adresát je povinen potvrdit doručení jakéhokoli dokumentu na jeho kopii, pokud je tento dokument doručen osobně nebo kurýrem.

14. Závěrečná ustanovení

- 14.1. Tato Smlouva nabývá platnosti jejím podpisem oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**registr smluv**“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí Pronajímatel. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v registru smluv, a to včetně všech údajů ve Smlouvě uvedených. Zákonné důvody pro případné neuveřejnění některého údaje z této Smlouvy se Nájemce zavazuje prokázat Pronajímateli nejpozději při uzavření této Smlouvy.
- 14.2. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou Smluvních stran.
- 14.3. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Případné spory z této Smlouvy, které se nepodaří vyřešit mimosoudní cestou, budou rozhodovány věcně a místně příslušnými soudy České republiky.
- 14.4. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Vedlejší ústní ani písemné dohody k této Smlouvě nebyly učiněny. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran. Smluvní strany tímto vylučují pro použití § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.
- 14.5. Vznikne-li v souvislosti s plněním povinností, výkonem práva a/nebo postupem podle této Smlouvy, nikoli však v souvislosti se stavební činností při realizace projektu předvídaného Studií a/nebo Dopravního napojení, Nájemci povinnost k náhradě škody nebo jiné újmy, není Nájemce povinen nahradit škodu ani jinou újmu přesahující částkou 4.000.000,- Kč (slovy: čtyři miliony korun českých); to se nevztahuje na újmu způsobenou úmyslně nebo z hrubé nedbalosti. Pronajímatel nemá právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta.
- 14.6. Smluvní strany se tímto zavazují jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a účelem této Smlouvy a učinit veškerá právní jednání nezbytná pro plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy.

- 14.7. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že plnění jedné ze Smluvních stran není v hrubém nepoměru k tomu, co poskytuje druhá Smluvní strana a pokud jsou některá plnění v hrubém nepoměru, vyplývá důvod tohoto nepoměru ze zvláštního vztahu mezi Smluvními stranami.
- 14.8. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost, zdánlivost či neúčinnost této Smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení nahradit novým platným či účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení Smlouvy.
- 14.9. Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 14.10. Obě Smluvní strany tímto prohlašují, že neexistují žádná ústní ujednání, dohody nebo probíhající řízení týkající se jakékoli Smluvní strany, které by mohly mít negativní vliv na výkon práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy. Smluvní strany dále tím, že níže připojují své podpisy k této Smlouvě, považují veškerá udělená prohlášení, záruky a dokumenty dle této Smlouvy za pravdivé, platné a právně vymahatelné.
- 14.11. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její následující přílohy:
- (a) Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí
 - (b) Příloha č. 2: Studie
 - (a) Příloha č. 3: specifikace Dopravního napojení
 - (c) Příloha č. 4: Situační plán zobrazující vymezení Předmětu nájmu

< následuje podpisová strana >

PODPISOVÁ STRANA

V Pardubicích dne _____

Doložka dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích:

Pronajímatel:

za **Statutární město Pardubice**

podpis _____

jméno a příjmení: _____,

funkce: _____

Nájemce:

za **Linkcity Czech Republic a.s.**

podpis _____

jméno a příjmení: _____,

funkce: _____

podpis _____

jméno a příjmení: _____,

funkce: _____

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Studie

Příloha č. 3: specifikace Dopravního napojení

Příloha č. 4: Situační plán ukazující vymezení Předmětu nájmu

KUPNÍ SMLOUVA NA NEMOVITÉ VĚCI

(dále jen „Smlouva“)

SMLOUVNÍ STRANY:

1. **Statutární město Pardubice**, se sídlem Pernštýnské náměstí 1, 530 02 Pardubice, IČO 00274046,

za něž jedná _____,

bankovní spojení: č.ú. _____, vedený u _____

(dále jen „Prodávající“)

a

2. **Linkcity Czech Republic a.s.**, se sídlem Praha 9, Na Harfě 337/3, PSČ 190 05, IČO 270 71 316, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11723,

za niž jedná _____ a

bankovní spojení: č.ú. _____, vedený u _____

(dále jen „Kupující“)

(Prodávající a Kupující dále společně též jen „Smluvní strany“, každý samostatně jako „Smluvní strana“)

VZHLEDK TOMU, ŽE:

- (A) Prodávající je jediným a výlučným vlastníkem areálu Tesla Kyjevská v Pardubicích nacházejícím se v městském obvodu Pardubice IV, který tvoří Nemovitosti (jak jsou definovány níže), jak je prokázáno kopií listu vlastnictví č. 50001 pro katastrální území Pardubičky, jež tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy;
- (B) Prodávající má zájem prodat Nemovitosti a Kupující má zájem Nemovitosti koupit a nabýt do svého vlastnického práva, a to za podmínek dále stanovených;
- (C) Kupující má zájem užívat všechny Nemovitosti už před nabytím vlastnického práva k nim na základě této Smlouvy; Prodávající má zájem mu toto umožnit na základě současně uzavírané nájemní smlouvy (dále jen „**Nájemní smlouva**“), která bude ve vztahu k této Smlouvě smlouvou závislou;
- (D) Kupující má zájem revitalizovat areál Tesla Kyjevská a na Nemovitostech realizovat Studii, tj. záměr Kupujícího vybudovat na Předmětu koupě stavby (developerský projekt) na základě budoucí zaregistrované územní studie, jak je specifikována v Příloze č. 2 této Smlouvy;
- (E) Kupující je jediným uchazečem, který projevil zájem o nájem a koupi areálu Tesla Kyjevská v obou kolech výběrového řízení na prodej a nájem Nemovitostí dle výzev vyhlášených Prodávajícím takto:
- a) 18. 01. 2017 pod č.j. MmP 4271/2017 ORS - I. kolo výběrového řízení,
- b) 20. 11. 2017 pod č.j. MmP 73509/2017 ORS - II. kolo výběrového řízení.
- (dále jen „**Výběrové řízení**“)

- (F) Prodávající má zájem areál Nemovitostí (areál Tesla Kyjevská) prodat s tím, že cílem Prodávajícího je zároveň revitalizace dlouhodobě nevyužívaného území v závislosti na okolní rezidenční zástavbě a také vybudování vhodného kapacitního dopravního napojení areálu Nemovitostí (křižovatky/napojení – TE-KY); toto dopravní napojení by mělo propojit nadjezd z ulice Kyjevská – Štrossova nad ulicí Kpt. Jaroše (most ev. č. M117 – estakáda u nemocnice - konkrétně pilíře č. 16, č. 17 č. 18 a č. 19, mostní pole č. 17 až 20; dále jen „**Nadjezd**“) a areál Nemovitostí u areálu Nemocnice Pardubického kraje, a.s., jak je blíže specifikováno v Příloze č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Dopravní napojení**“);
- (G) pokud se na tom Smluvní strany písemně dohodnou, mohou být rekonstrukce Nadjezdu a stavba Dopravního napojení realizovány v rámci společného zadávacího řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZZVZ**“); a
- (H) Kupující hodlá na své náklady vybudovat Dopravní napojení, jak je blíže specifikováno v Příloze č. 3 této Smlouvy, a Smluvní strany mají proto zájem koordinovat výstavbu Nadjezdu a Dopravního napojení.

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. *Předmět koupě - Nemovitosti*

- 1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících budov a pozemků včetně jejich součástí, zejména staveb na nich stojících, situované v katastrálním území Pardubičky, obec Pardubice, zapsané na listu vlastnictví č. 50001 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice:

- pozemek parc. č. st. 378/1, o výměře 24.286 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba Pardubičky č.p. 37, průmyslový objekt,
- pozemek parc. č. st. 378/2, o výměře 130 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e., průmyslový objekt – objekt trafostanice,
- pozemek parc. č. st. 378/3, o výměře 253 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e., objekt občanské vybavenosti – výměňková stanice,
- budova č.p. 37, na pozemku parc. č. st. 378/1,
- pozemek parc.č. 477/2, o výměře 57 m², ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 478/2, o výměře 786 m², ostatní plocha,
- pozemek parc. č. 478/3, o výměře 261 m², ostatní plocha,

a dále veškerého nemovitého majetku situovaného na, nad nebo pod uvedenými pozemky, včetně všech staveb a konstrukcí nezapsaných v katastru nemovitostí, inženýrských sítí, přístupových cest, atd.

(uvedené pozemky budovy dále společně jen „**Pozemky**“);

Prodávající dále prohlašuje, že je výlučným vlastníkem podzemní stavby nezapsané v katastru nemovitostí, stavba krytu CO č. 06060095, která se nachází pod pozemky parc. č. 478/2, parc. č. 478/3; ke krytu rovněž přiléhá parc. č. 477/2, vše situované v katastrálním území Pardubičky, obec Pardubice, zapsané na listu vlastnictví č. 50001 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

(uvedená podzemní stavba dále jen „**Kryt CO**“);

(Pozemky a Kryt CO dále společně jen „**Nemovitosti**“).

2. ***Předmět Smlouvy***

- 2.1. Prodávající tímto prodává Kupujícímu Nemovitosti a převádí na něj vlastnické právo k Nemovitostem.
- 2.2. Kupující přijímá Nemovitosti do svého vlastnictví a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu dohodnutou kupní cenu ve výši a za podmínek dle čl. 3 této Smlouvy.
- 2.3. Kupující nabývá výlučné vlastnictví k Pozemkům vkladem vlastnického práva do místně příslušného katastru nemovitostí, tj. do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, se sídlem Čechovo nábřeží 1791, Bílé Předměstí, 530 86 Pardubice (dále jen „**Katastrální úřad**“). Návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy (dále jen „**Návrh na vklad**“) podá k příslušnému Katastrálnímu úřadu Prodávající bez zbytečného odkladu po splnění všech Odkládacích podmínek. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost k tomu, aby vklad vlastnického práva Kupujícího dle této Smlouvy byl co nejdříve proveden.

3. ***Kupní cena, platební podmínky***

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena za Nemovitosti je tvořena následujícími složkami:

- (a) fixní částkou ve výši 35.200.000 Kč (slovy: třicet pět milionů dvě stě tisíc korun českých) (dále jen „**Kupní cena 1**“), kterou Kupující nabídl ve Výběrovém řízení; a
- (b) částkou vypočtenou podle následujícího vzorce (dále jen „**Kupní cena 2**“):

$$\text{➤ Kupní cena 2} = (\text{Kupní cena 1} / 20.000) * (\text{HPP} - 20.000);$$

kde „**HPP**“ znamená hrubou nadzemní podlažní plochu v metrech čtverečních povolenou na Nemovitostech dle pravomocného územního rozhodnutí vydaného příslušným stavebním úřadem na realizaci Studie Kupujícího.

V případě, že Kupní cena 2 bude záporné číslo, dohodly se smluvní strany na tom, že Kupní cena 2 činí 0,- Kč.

(Kupní cena 1 a Kupní cena 2 dále společně též jen „**Kupní cena**“)

- 3.2. Smluvní strany se dohodly na následujícím vypořádání a úhradě Kupní ceny. Celou výši Kupní ceny je Kupující povinen složit do úschovy notáře JUDr. Heleny Divišové, se sídlem Ulrichovo nám. 737, 50002 Hradec Králové (dále jen „**Schovatel**“), a to nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího (dále jen „**Výzva k plnění**“), kterou je Prodávající oprávněn učinit nejdříve v den následující po kumulativním splnění Odkládacích podmínek dle čl. 9.1(a) a 9.1(b) Smlouvy.
- 3.3. Schovatel převede Kupní cenu na účet Prodávajícího do pěti (5) pracovních dnů poté, co Prodávající či Kupující Schovateli předloží originál či úředně ověřenou kopii výpisu či částečného výpisu z katastru nemovitostí týkajícího se Pozemků, na němž bude Kupující uveden jako výlučný vlastník všech Pozemků, který nebude v částech B1, C a D obsahovat žádné zápisy a na kterém nebudou uvedeny žádné poznámky, plomby ani upozornění ve smyslu § 21 vyhlášky č. 357/2013 Sb., v platném znění, s výjimkou:
- (a) zápisů existujících ke dni uzavření této Smlouvy;

(b) zápisů vzniklých v důsledku jednání Kupujícího.

- 3.4. Další podmínky úschovy Kupní ceny budou jsou stanoveny v protokole o notářské úschově sepsaném Schovatelem za účasti Prodávajícího a Kupujícího. Odměnu Schovatele uhradí Kupující.
- 3.5. Nebude-li vlastnické právo Kupujícího k Pozemkům zapsáno do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem ani do sedmi (7) let ode dne podpisu této Smlouvy poslední Smluvní stranou, ať již z jakéhokoli důvodu ležícího na straně Prodávající, Kupující či na straně Katastrálního úřadu, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna následující den po uplynutí uvedené lhůty od této Smlouvy písemně odstoupit. V případě, že u Katastrálního úřadu bude probíhat řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího a tato Smlouva v mezidobí zanikne (ať již odstoupením či z jakéhokoli jiného důvodu), Smluvní strany se zavazují ihned podniknout veškeré možné kroky včetně poskytnutí maximální součinnosti, aby takové řízení u Katastrálního úřadu bylo co nejrychleji zastaveno.

4. *Předání Nemovitostí*

- 4.1. Tato Smlouva vychází z předpokladu, že Kupujícímu budou všechny Nemovitosti předány do užívání před převodem vlastnického práva k nim ve prospěch Kupujícího na základě této Smlouvy, a to na základě Nájemní smlouvy. Pokud i přesto nebudou Nemovitosti – ať už z jakéhokoli důvodu – v době nabytí vlastnického práva řádně předány Kupujícímu, Smluvní strany budou postupovat způsobem stanoveným v následujícím článku této Smlouvy.
- 4.2. Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu Nemovitosti do deseti (10) pracovních dní ode dne povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy. O předání bude Smluvními stranami sepsán písemný protokol.

5. *Prohlášení a záruky Smluvních stran*

- 5.1. Prodávající prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že:

- (a) je plně způsobilý uzavřít tuto Smlouvu a splnit své závazky z ní vyplývající;
- (b) splnil veškeré náležitosti kladené právními předpisy a má veškeré nezbytné pravomoci, kompetence, povolení a souhlasy k tomu, aby mohl uzavřít tuto Smlouvu a splnit své povinnosti z ní vyplývající;
- (c) na Nemovitostech neváznou žádné dluhy, pohledávky, věcná břemena, omezení, nájemní práva či jiné právní vady, jiné než ty uvedené na listu vlastnictví č. 50001 pro katastrální území Pardubičky, jež tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy;
- (d) neprobíhá žádné soudní ani jiné řízení vztahující se k Nemovitostem, zejména žádné řízení o určení vlastnického práva, a že mezi Prodávajícím a žádnou třetí osobou neexistují žádné nevyřízené žaloby, spory, nároky nebo požadavky týkající se Nemovitostí;
- (e) neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by Prodávajícímu bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu;
- (f) vůči němu nebylo zahájeno insolvenční nebo exekuční řízení ani mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh, nebo že by pro zahájení insolvenčního nebo exekučního řízení mohl být dán důvod;

- (g) Nemovitosti nejsou předmětem insolvenčního nebo exekučního řízení a nevážnou na nich žádná zástavní práva a/nebo jiná práva třetích osob;
- (h) neuzavřel jinou platnou smlouvu, kterou by převáděl Nemovitosti anebo jejich část na jiný subjekt, a ani po podpisu této Smlouvy a po dobu platnosti této Smlouvy již neuzavře jinou převodní smlouvu ohledně Nemovitostí anebo jejich části; a
- (i) až do vkladu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Kupujícího jakkoli nezatíží Nemovitosti (nebo jejich část) žádným zástavním nebo předkupním právem, věcným břemenem nebo jiným věcným právem ve prospěch třetí osoby a neumožní vznik ani neuzavře, ať již smluvně či konkludentně, jinou smlouvu, na základě které by došlo ke vzniku takovýchto právních vad, zatížení nebo omezení Nemovitostí.

5.2. Prodávající dále prohlašuje, že:

- (a) prodává Nemovitosti (včetně všech jejich součástí a příslušenství) coby věci nikoliv nové, a ve stavu odpovídajícímu jejich stáří, způsobu užívání a opotřebení;
- (b) Nemovitosti jsou ve velmi špatném technickém stavu, nezpůsobilé k užívání, přičemž ohledně některých Nemovitostí bylo rovněž vydáno rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o odstranění stavby; a
- (c) zajistí, aby změna územního plánu města Pardubice (Prodávajícího) stav XVII.b zůstala v platnosti až do registrace územně plánovací studie, vypracované Kupujícím v souladu se Studií a s platnými právními předpisy, zejm. ustanovením § 30 zákona 183/2006 Sb., stavebním zákonem, v evidenci ILAS (dále jen „**Územně plánovací studie**“), a to po projednání s Kupujícím a případném dopracování Prodávajícím.
- (d) [zajistí bez prodloužení výmaz předkupní právo náležejícího Pardubickému kraji dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění.](#)

5.3. Prodávající dále prohlašuje, že podnikne veškeré rozumně požadovatelné kroky a poskytne Kupujícímu veškerou rozumně požadovatelnou součinnost vedoucí k vybudování Dopravního napojení Kupujícím, případně při přípravě a zadání společné veřejné zakázky na rekonstrukci Nadjezdu a vybudování Dopravního napojení, a to nejpozději do pěti (5) let ode dne uzavření této Smlouvy.

5.4. Bude-li nutné, aby Prodávající realizoval rekonstrukci Nadjezdu nejpozději v roce 2019 bez možnosti současné výstavby Dopravního napojení, zavazuje se Prodávající realizovat v rámci rekonstrukce Nadjezdu takové provedení díla, které v budoucnu umožní výstavbu Dopravního napojení, a to tak, aby zároveň při následné realizaci Dopravního napojení (dostavba po rekonstrukci Nadjezdu) nebyla nutná celková uzavírka Nadjezdu. Realizace Dopravního napojení (technicky jako „dostavba rekonstruované části Nadjezdu“) bude v takovém případě realizována výhradně ze strany Kupujícího.

5.5. Prodávající dále prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že:

- (a) Kupujícímu na jeho žádost bezúplatně poskytne a bude-li to možné, tak na něj bezúplatně převede veškerá povolení na odstranění staveb, stanoviště orgánů veřejné moci a dokumentaci bouracích prací týkající se Nemovitostí, které má Prodávající k dispozici;
- (b) na žádost Kupujícího udělí souhlas s postoupením této Smlouvy, resp. práv a povinností z ní vyplývajících jako celku, na obchodní společnost určenou Kupujícím, a to za předpokladu, že taková obchodní společnost:

- (i) bude obchodní společností řádně založenou a existující podle právního řádu České republiky;
- (ii) bude mít veškeré nezbytné pravomoci, kompetence, povolení a souhlasy k tomu, aby mohla plnit své povinnosti z této Smlouvy vyplývající;
- (iii) nebude mít žádný závazek vůči jiné osobě, nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by jí bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu;
- (iv) nebude v úpadku a nebude proti ní zahájeno insolvenční, exekuční řízení nebo jiné obdobné řízení ohrožující jeho schopnost plnit povinnosti dle této Smlouvy, ani na ni nebude podán insolvenční návrh;
- (v) na sebe převezme nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“);
- (vi) nebyla v České republice v posledních pěti (5) letech pravomocně odsouzena pro trestný čin uvedený v příloze č. 3 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů;
- (vii) nemá v České republice v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek;
- (viii) nemá v České republice splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění;
- (ix) nemá v České republice splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti;
- (x) bude dceřinou společností Kupujícího, kdy Kupující bude mít v takové obchodní společnosti více jak 50% podíl;

a dále za předpokladu, že Kupující poskytne Prodávajícímu ručitelské prohlášení podle ustanovení § 2018 Občanského zákoníku v písemné formě a o obsahu vyhovujícímu Prodávajícímu o tom, že ho uspokojí v plném rozsahu, jestliže příslušná obchodní společnost nesplní svůj dluh či jakoukoli povinnost plynoucí z této Smlouvy.

5.6. Kupující prohlašuje a zaručuje Prodávajícímu, že:

- (a) je obchodní společností řádně založenou a existující podle právního řádu České republiky;
- (b) má veškeré nezbytné pravomoci, kompetence, povolení a souhlasy k tomu, aby uzavřel tuto Smlouvu a splnil své povinnosti z ní vyplývající;
- (c) osoby jednající za Kupujícího jsou oprávněny jednat za Kupujícího a podepsat tuto Smlouvu;
- (d) neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by Kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu;

- (e) není v úpadku a není si vědom toho, že by vůči němu bylo zahájeno insolvenční, exekuční řízení nebo jiné obdobné řízení ohrožující jeho schopnost plnit povinnosti dle této Smlouvy, ani mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh, nebo že by pro zahájení takových řízení mohl být dán důvod;
- (f) je plně způsobilý plnit povinnosti dle této Smlouvy v celém jejich rozsahu, přičemž zejména prohlašuje, že má dostatečné peněžní prostředky pro uhrazení celé Kupní ceny;
- (g) na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 a násl. Občanského zákoníku.

5.7. Kupující dále prohlašuje, že:

- (a) provedl osobní a odbornou prohlídku Nemovitostí a měl možnost stav Nemovitostí (včetně jejich funkčnosti) před uzavřením Smlouvy podrobně prověřit či nechat prověřit odbornou osobou a v tomto stavu je kupuje, přičemž výslovně uvádí, že se vzdává jakýchkoliv odpovědnostních nároků vůči Prodávajícímu z titulu technického stavu Nemovitostí, který mohl zjistit touto odbornou prohlídkou;
- (b) si je vědom skutečnosti, že Nemovitosti (včetně všech jejich součástí a příslušenství) jsou věci nikoliv nové, a jsou ve stavu odpovídajícímu jejich stáří, způsobu užívání a opotřebení a že na některé Nemovitosti bylo vydáno rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o odstranění stavby;
- (c) se seznámil s právním stavem Pozemků vyplývajícím z evidence v katastru nemovitostí;
- (d) Smlouvu uzavírá s plným vědomím toho, že Nemovitosti mohou být dočasně dotčeny a jejich užívání omezeno v souvislosti s realizací Dopravního napojení a rekonstrukce Nadjezdu;
- (e) poskytne Prodávajícímu veškerou rozumně požadovatelnou součinnost v souvislosti s realizací Dopravního napojení a rekonstrukce Nadjezdu;
- (f) Předmět koupě si řádně prohlédl a seznámil se s jeho faktickým stavem, zejména si je vědom skutečnosti, že na Předmětu koupě v minulosti byla realizována různorodá průmyslová činnost a Pozemky mohou být dotčeny ekologickou zátěží;
- (g) je mu dobře známa územně plánovací dokumentace týkající se lokality, kde jsou umístěny Nemovitosti.

5.8. Smluvní strany pro případ, že se kterékoli z uvedených prohlášení Prodávajícího uvedených v čl. 5.1 a 5.2 této Smlouvy ukáže jako nepravdivé, sjednávají právo Kupujícího od této Smlouvy odstoupit. Pro případ, že se kterékoli z uvedených prohlášení Kupujícího uvedených v čl. 5.6 a 5.7 této Smlouvy ukáže jako nepravdivé, sjednávají právo Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit.

5.9. Ukáže-li se jakékoli z prohlášení či záruk Kupujícího uvedených v čl. 5.6 a 5.7 Smlouvy jako nesprávné, nepravdivé či neúplné, zavazuje se Kupující uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 4.000.000,- Kč (slovy: čtyři miliony korun českých) bez ohledu na počet prohlášení či záruk, které se ukázaly jako nesprávné, nepravdivé či neúplné. Smluvní pokuta je splatná do patnácti (15) dnů ode dne jejího písemného uplatnění vůči Kupujícímu.

6. Ekologická zátěž

- 6.1. Smluvní strany se v návaznosti na ustanovení čl. 5.7(f) Smlouvy dohodly na následujícím postupu řešení případných zjištění výskytu ekologické zátěže na Nemovitostech, tj. závažné kontaminace horninového prostředí, podzemních nebo povrchových vod ve vztahu k Předmětu koupě, zejména pak skutečnosti, kdy Předmět koupě nebo podzemní vody pod ním jsou znečištěny látkami ohrožujícími životní prostředí, zejména těžkými kovy, kyselinami, žiravinami, rozpouštědly, azbestem, halogenovými nebo aromatizovanými uhlovodíky a radioaktivním odpadem, na základě kterých by bylo nutné provést sanaci Předmětu nájmu a/nebo skutečnost, kdy na Předmět koupě působí nad obvyklou míru jakékoli škodlivé imise nebo radioaktivní látky (dále jen „**Ekologická zátěž**“).
- 6.2. Zjistí-li Kupující v době dvanácti (12) měsíců ode dne splnění Odkládací podmínky podle čl. 9.1(a) a 9.1(b) Smlouvy, že na Předmětu nájmu nebo jakékoli jeho části vázne jakákoli Ekologická zátěž, s výjimkou nepodstatné Ekologické zátěže, zavazuje se takovou Ekologickou zátěž oznámit Prodávajícímu písemně do pěti (5) Pracovních dnů, s uvedením alespoň (i) zdroje a povahy Ekologické zátěže, (ii) všech relevantních okolností týkajících se Ekologické zátěže, (iii) výpočtu nebo odhadu (pokud přesný výpočet není možný) výše nákladů na odstranění Ekologické zátěže (dále jen „**Oznámení o ekologické zátěži**“).
- 6.3. Kupující je povinen plně napravit/ odstranit Ekologickou zátěž bez zbytečného odkladu. Náklady na odstranění všech případných výskytů Ekologické zátěže hradí do celkové souhrnné výše 2.000.000,- Kč na základě dohody Smluvních stran Kupující, přesáhnou-li náklady na odstranění všech případných výskytů Ekologické zátěže souhrnnou částku 2.000.000,- Kč, dohodly se Smluvní strany, že z částky, která bude převyšovat částku 2.000.000,- Kč, uhradí každá ze Smluvních stran její polovinu.
- 6.4. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou rozumně požadovatelnou součinnost za účelem odstranění zjištěné ekologické zátěže Předmětu nájmu a vypořádání případných vzájemných nároků z toho plynoucích.
- 6.5. Zjistí-li Kupující, že na Předmětu nájmu vázne jakákoli Ekologická zátěž, po uplynutí dvanácti (12) měsíců ode dne splnění Odkládací podmínky podle čl. 9.1(a) a 9.1(b) Smlouvy, dohodly se Smluvní strany, že veškeré náklady spojené s takovou Ekologickou zátěží nese Kupující v plném rozsahu.

7. Vedlejší ustanovení

- 7.1. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí v souvislosti s převodem Nemovitostí podle této Smlouvy je Kupující. Kupující je povinen podat v zákonné lhůtě u příslušného finančního úřadu daňové přiznání k dani z nabytí Nemovitostí s tím, že je povinen tuto daň též zaplatit.
- 7.2. Smluvní strany se dohodly, že náklady a výdaje vzniklé v souvislosti se Smlouvou a zejména s jejím uzavřením si každá ze Smluvních stran nese sama, ledaže Smlouva dále stanoví jinak.
- 7.3. Poplatek za Návrh na vklad (kolky) a případně dodatečné náklady vzniklé v souvislosti se vkladem vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem na základě této Smlouvy, nebo na základě smlouvy předpokládané touto Smlouvou, se zavazuje zaplatit Kupující.
- 7.4. Jestliže Katastrální úřad prohlásí, že Návrh na vklad nebo tato Smlouva není dostatečným podkladem pro zápis práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, případně zamítne Návrh na vklad nebo zastaví řízení, Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou nezbytnou potřebnou součinnost a ihned zahájit veškerá potřebná jednání a

provést veškeré potřebné právní úkony a jednání směřující k odstranění nedostatků v Návrhu na vklad a/nebo v této Smlouvě, případně uzavřít novou smlouvu (popřípadě smlouvy) tak, aby vklad vlastnického práva Kupujícího byl proveden co nejdříve. Povinnost poskytnout si vzájemnou součinnost platí obdobně i v případě, že by Katastrální úřad přerušil řízení o povolení vkladu s tím, že Smluvní strany jsou povinny odstranit Katastrálním úřadem vytčené nedostatky ve lhůtách stanovených Katastrálním úřadem.

- 7.5. Kupující (i) předloží Prodávajícímu návrh (hrubopis) výkresové části dokumentace pro vydání územního rozhodnutí včetně oznámení o záměru EIA, případně i kompletní dokumentace EIA, bude-li její vyhotovení vyžadováno příslušným úřadem, kterým budou umístěny stavby uvedené ve Studii, a (ii) provede řádnou registraci kompletní Územně plánovací studie do ILAS, a to do osmnácti (18) měsíců od uzavření této Smlouvy.
- 7.6. Kupující dále předloží Prodávajícímu návrh (hrubopis) výkresové části dokumentace pro vydání územního rozhodnutí včetně oznámení o záměru EIA, případně i kompletní dokumentace EIA, bude-li její vyhotovení vyžadováno příslušným úřadem, kterým bude umístěna stavba Dopravního napojení uvedeného v odst. (F) preambule této Smlouvy a v Příloze č. 3 této Smlouvy, a to do osmnácti (18) měsíců od uzavření této Smlouvy. V části týkající se Dopravního napojení není Kupující Studií vázán.
- 7.7. Poruší-li Kupující povinnost stanovenou v článku 3.2, povinnost stanovenou v článku 7.5 nebo povinnost stanovenou v článku 7.6, zavazuje se Kupující uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 4.000.000,- Kč (slovy: čtyři miliony korun českých). Smluvní pokuta je splatná do patnácti (15) dnů ode dne jejího písemného uplatnění vůči Kupujícímu.
- 7.8. Prodávající je povinen na žádost Kupujícího poskytnout Kupujícímu veškerou přiměřenou součinnost nezbytnou k vydání veškerých správních povolení souvisejících s projektem předvídaným Studií. Pokud mají být části projektu nebo Dopravního napojení vybudovány na pozemcích ve vlastnictví Prodávajícího, zavazuje se Prodávající uzavřít s Kupujícím smlouvy nezbytné k prokázání oprávnění k provedení stavby ve smyslu § 86 odst. 2 písm. a) a § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.
- 7.9. Složí-li Kupující v rámci výběrového řízení realizovaného Prodávajícím týkajícího se prodeje Nemovitostí jistotu (dále jen „**Jistota**“), je Kupující oprávněn Jistotu nahradit předložením bankovní záruky ve výši 4.000.000,- Kč (slovy: čtyři miliony korun českých) (dále jen „**Bankovní záruka**“). Bankovní záruka musí být vystavena ve prospěch Prodávajícího jako věřitele. Bankovní záruka dále musí být vystavena ve formě bezpodmínečné a neodvolatelné bankovní záruky a musí být vystavena bankou se sídlem na území České republiky. Bankovní záruka musí být vystavena tak, aby její platnost nezanikla dříve než sedm (7) let od uzavření této Smlouvy.
- 7.10. Předloží-li Kupující Bankovní záruku, která bude odpovídat článku 7.9, vrátí Prodávající Jistotu Kupujícímu do patnácti (15) dnů od předložení Bankovní záruky.

8. Odstoupení

- 8.1. Odstoupení od této Smlouvy je možné pouze v případech stanovených touto Smlouvou. Smluvní strany vylučují použití § 1977, § 1978, § 1979, § 2002, § 2003 odst. 2, § 2004 odst. 2 a § 2004 odst. 3 občanského zákoníku v právních vztazích vyplývajících z této Smlouvy.
- 8.2. Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:

- (a) bude rozhodnuto o úpadku Kupujícího a příslušné rozhodnutí nabude právní moci nebo Kupující podá insolvenční návrh jako dlužník;
- (b) poruší-li Kupující povinnost sjednat a udržovat v platnosti pojištění v rozsahu uvedeném Nájemní smlouvou;
- (c) dostane-li se Kupující do prodlení s placením nájemného na základě Nájemní smlouvy o více než šest (6) měsíců;
- (d) dostane-li se Kupující do prodlení s plněním povinností stanovených v článku 7.5 nebo 7.6 v více než šest (6) měsíců;
- (e) poruší-li Kupující povinnost složit Kupní cenu do úschovy Schovatele stanovenou v článku 3.2;
- (f) v dalších případech stanovených touto Smlouvou.

8.3. Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případech stanovených v článku 8.2 písm. (b) až (f) pouze do doby, než články 2.1 a 2.2 této Smlouvy nabydou účinnosti, pouze za podmínky, že Kupující do jednoho (1) měsíce od doručení písemné výzvy Prodávajícího s uvedením důvodu pro odstoupení důvody k odstoupení neodstraní.

8.4. Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:

- (a) uplatní-li Prodávající právo na zaplacení jakékoliv smluvní pokuty podle této Smlouvy a současně (i) Kupující smluvní pokutu zaplatí nebo (ii) Prodávající k zaplacení smluvní pokuty použije Jistotu nebo Bankovní záruku;
- (b) kterékoliv z prohlášení Prodávajícího uvedených v článku 5.1 se ukáže být v podstatném ohledu neplatné nebo nepravdivé a Prodávající nezajistí na vlastní náklady stav, který by existoval, kdyby všechna prohlášení Prodávajícího byla platná a pravdivá, ve lhůtě jednoho (1) měsíce od doručení oznámení Kupujícího o této skutečnosti Prodávajícímu;
- (c) územní rozhodnutí uvedená v článku 9.1(a) z důvodů, za které neodpovídá Kupující, nenabudou právní moci do dvaceti čtyř (24) měsíců poté, co Kupující splní povinnost vyplývající z článku 7.5;
- (d) v dalších případech stanovených touto Smlouvou.

8.5. Odstoupení od této Smlouvy musí být učiněno v písemné formě, jinak je takové odstoupení neplatné.

8.6. Pokud (i) Prodávající oprávněně odstoupí od této Smlouvy nebo (ii) Kupující oprávněně odstoupí od této Smlouvy na základě článku 8.4(a), je Kupující na výzvu Prodávajícího povinen bezúplatně převést Prodávajícímu projektovou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, kterým budou umístěny stavby uvedené ve Studii.

9. *Odkládací podmínka*

9.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že tato Smlouva se sjednává s odkládacími podmínkami ve smyslu § 548 Občanského zákoníku (dále jen „**Odkládací podmínky**“; a každá jako „**Odkládací podmínka**“), které odkládají účinnost čl. 2.1 a 2.2 této Smlouvy (projevy vůle Smluvních stran), které nabydou účinností až v okamžiku splnění poslední z následujících podmínek:

- (a) odpovídající a požadovaná územní rozhodnutí vydaná příslušným stavebním úřadem na realizaci Studie jako celku nabydou právní moci a jejich originály nebo úředně ověřené kopie s doložkou právní moci budou doručeny Prodávajícímu;
 - (b) odpovídající a požadovaná stavební povolení vydaná příslušným stavebním úřadem na realizaci Dopravního napojení jako celku nabydou právní moci a jejich originály nebo úředně ověřené kopie s doložkou právní moci budou doručeny Prodávajícímu;
a
 - (c) Kupující složí do úschovy Schovatele plnou výši Kupní ceny v souladu s čl. 3 této Smlouvy.
- 9.2. Ostatní články Smlouvy (kromě zmíněných čl. 2.1 a 2.2 této Smlouvy) nabývají účinnosti okamžikem podpisu této Smlouvy poslední Smluvní stranou a zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**registr smluv**“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí Prodávající. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v registru smluv, a to včetně všech údajů ve Smlouvě uvedených. Zákonné důvody pro případné neuveřejnění některého údaje z této Smlouvy se Kupující zavazuje prokázat Prodávajícímu nejpozději při uzavření této Smlouvy.
- 9.3. Kupující nemůže nabýt vlastnické právo k Nemovitostem dříve, než budou splněny Odkládací podmínky.
- 9.4. Smluvní strany se zavazují vynaložit veškeré úsilí, aby ke splnění Odkládacích podmínek došlo co nejdříve.
- 9.5. Smluvní strany se dohodly na tom, že Odkládací podmínky uvedené v článku 9.1(a) a 9.1(b) jsou sjednány ve prospěch Kupujícího, proto se jejich splnění může Kupující kdykoliv písemně vzdát. Vzdá-li se Kupující splnění Odkládacích podmínek uvedených v článku 9.1(a) a 9.1(b), nabývají články 2.1 a 2.2 této Smlouvy účinnosti okamžikem splnění Odkládací podmínky uvedené v článku 9.1(c).
- 9.6. Prodávající a Kupující též mohou písemným dodatkem k této Smlouvě Odkládací podmínky zrušit a učinit převod podle této Smlouvy nepodmíněným, popř. splnění Odkládací podmínky upravit jiným způsobem.

10. Právo zpětné koupě

- 10.1. Smluvní strany se dohodly na zřízení práva zpětné koupě k Nemovitostem (jako celku) ve prospěch Prodávajícího, a to za podmínek dále stanovených (dále jen „**Právo zpětné koupě**“).
- 10.2. Prodávající je oprávněn využít Práva zpětné koupě v případě, že Kupující nezrealizuje Studii, tzn., že nedokončí výstavbu objektů v rozsahu předpokládaném Studií nebo její podstatnou část, kterou se rozumí dokončení staveb dle Studie alespoň v rozsahu 75 % celkové plochy staveb dle Studie, do čtyř (4) let ode dne nabytí vlastnického práva k Nemovitostem. Úplným dokončením Studie nebo její podstatné části Právo zpětné koupě zaniká.
- 10.3. Prodávající uplatní Právo zpětné koupě písemnou výzvou Kupujícímu. Do jednoho týdne od doručení takové výzvy je Kupující povinen vrátit věc Prodávajícímu proti vrácení Kupní ceny sjednané a zaplacené podle této Smlouvy.

- 10.4. Vyjma nároku na uhrazení Kupní ceny, nemá Kupující v souvislosti se zpětným převodem vlastnického práva k Nemovitostem nárok na uhrazení jakékoliv jiné částky, ať už z jakéhokoliv titulu.

11. *Nájemní smlouva*

- 11.1. Tato Smlouva a Nájemní smlouva jsou smlouvami vzájemně závislými ve smyslu ustanovení § 1727 Občanského zákoníku. Zánik jedné z těchto smluv automaticky způsobuje zánik druhé smlouvy s výjimkou situace, kdy Nájemní smlouva zanikne z důvodu, že se Kupující stal vlastníkem Nemovitostí.

12. *Závěrečná ustanovení*

- 12.1. Tato Smlouva nabývá platnosti jejím uzavřením.
- 12.2. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou Smluvních stran.
- 12.3. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Případné spory z této Smlouvy, které se nepodaří vyřešit mimosoudní cestou, budou rozhodovány věcně a místně příslušnými soudy České republiky.
- 12.4. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Vedlejší ústní ani písemné dohody k této Smlouvě nebyly učiněny. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran. Smluvní strany tímto vylučují pro použití § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.
- 12.5. Vznikne-li v souvislosti s plněním povinností, výkonem práva a/nebo postupem podle této Smlouvy, nikoli však v souvislosti se stavební činností při realizaci projektu předvídaného Studií a/nebo Dopravního napojení, Kupujícímu povinnost k náhradě škody nebo jiné újmy, není Kupující povinen nahradit škodu ani jinou újmu přesahující částkou 4.000.000,- Kč (slovy: čtyři miliony korun českých); to se nevztahuje na újmu způsobenou úmyslně nebo z hrubé nedbalosti. Prodávající nemá právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta.
- 12.6. Kupující prohlašuje, že si nevymínuje jakékoliv vlastnosti Nemovitostí s výjimkou vlastností obvyklých, nestanoví-li tato Smlouva jinak.
- 12.7. Smluvní strany se tímto zavazují jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a účelem této Smlouvy a učinit veškerá právní jednání nezbytná pro plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy.
- 12.8. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že plnění jedné ze Smluvních stran není v hrubém nepoměru k tomu, co poskytuje druhá Smluvní strana a pokud jsou některá plnění v hrubém nepoměru, vyplývá důvod tohoto nepoměru ze zvláštního vztahu mezi Smluvními stranami.
- 12.9. Písemnosti související s touto Smlouvou budou doručovány na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, ledaže některá ze Smluvních stran písemně sdělí druhé Smluvní straně jinou doručovací adresu. Odmítnutí převzetí písemnosti se považuje za její doručení ke dni odmítnutí převzetí. Písemnosti zasílané jako doporučená zásilka budou považovány za řádně doručené jejich skutečným doručením, nejpozději však třetím dnem od oznámení o

jejich uložení na poště. Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu oznámit druhé Smluvní straně změnu své doručovací adresy.

- 12.10. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost, zdánlivost či neúčinnost této Smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení nahradit novým platným či účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení Smlouvy.
- 12.11. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech v českém jazyce. Každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopisu Smlouvy a jeden stejnopis bude použit pro účely doložení Katastrálnímu úřadu. Ověřené podpisy stran jsou pouze na vyhotovení určeném pro Katastrální úřad.
- 12.12. Obě Smluvní strany tímto prohlašují, že neexistují žádná ústní ujednání, dohody nebo probíhající řízení týkající se jakékoli Smluvní strany, které by mohly mít negativní vliv na výkon práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy. Smluvní strany dále tím, že níže připojují své podpisy k této Smlouvě, považují veškerá udělená prohlášení, záruky a dokumenty dle této Smlouvy za pravdivé, platné a právně vymahatelné.
- 12.13. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její následující přílohy:
- (a) Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí
 - (b) Příloha č. 2: Studie
 - (c) Příloha č. 3: specifikace Dopravního napojení
 - (d) [Žádost o výmaz předkupní práva Pardubickému kraji dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění.](#)

< následuje podpisová strana >

PODPISOVÁ STRANA

V Pardubicích dne _____

Doložka dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích:

Prodávající:

za **Statutární město Pardubice**

podpis _____
jméno a příjmení: _____,
funkce: _____

Kupující:

za **Linkcity Czech Republic a.s.**

podpis _____
jméno a příjmení: _____,
funkce: _____

podpis _____
jméno a příjmení: _____,
funkce: _____

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Studie

Příloha č. 3: specifikace Dopravního napojení