

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

mezi

**Městem Třeboň**  
na straně jedné jako pronajímatel  
(dále jen „pronajímatel“)

a

společností

**Technické služby Třeboň, s.r.o.**  
na straně druhé jako nájemce  
(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany:

**Město Třeboň**

IČO: 00247618

se sídlem: Palackého nám. 46, Třeboň II, 379 01 Třeboň  
zastoupeno: PaedDr. Janem Váňou, starostou města

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“ nebo „smluvní strana“)

a

**Technické služby Třeboň, s.r.o.**

IČO: 625 02 735

se sídlem: Rybářská 811, Třeboň II, 379 01 Třeboň  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 4823

zastoupená: Petrem Tětekem, jednatelem společnosti

na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“ nebo „smluvní strana“)

uzavírají na základě ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

**n á j e m n í s m l o u v u**

**Preambule**

Rada města Třeboně svým usnesením č. 682/2021-88 ze dne 14.12.2021 schválila uzavření Nájemní smlouvy mezi městem Třeboň (jako pronajímatel) a spol. Technické služby Třeboň s.r.o.(jako nájemce, se sídlem: Rybářská 811, Třeboň, IČO: 62502735), kdy předmětem nájmu budou pozemky p.č. 1775/27 o výměře 10 765 m<sup>2</sup>, p.č. 1775/6 o výměře 464 m<sup>2</sup>, p.č. 1775/20 o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1775/28 o výměře 549 m<sup>2</sup>, p.č. 1775/29 o výměře 403 m<sup>2</sup>, p.č. 1775/32 o výměře 290 m<sup>2</sup>, p.č. 1775/34 o výměře 175 m<sup>2</sup>, p.č. 1775/35 o výměře 572 m<sup>2</sup> vč. budov/staveb nacházejících se na předmětných pozemcích, a to budovy bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 1775/6 (truhlárna), stavby na pozemku p.č. 1775/27 sklady (sklad nebezpečného odpadu, dva sklady papíru, skladovací kóje plastu a skla, sklad ledniček, sklad pneu), plochu pro manipulaci s kontejnery, zpevněné plochy, dva sjezdy, komunikace vnitroareálové, kanalizace, vodovod, STL plynovod, kabelové rozvody NN (podzemní), studna, osvětlení, EZS, oplocení, parkoviště před administrativní budovou č.p. 811/II Třeboň, mycí rampy na mytí vozidel a kancelářské buňky, na pozemku p.č. 1775/34 přístřešek mezi objekty, na pozemku p.č. 1775/28 budova bez č.p./č.e. (sklad nebezpečného odpadu), na pozemku 1775/29 budovy bez č.p./č.e. (sklad plastů a skla) a na pozemku p.č. 1775/35 budovy bez č.p./č.e. (skladování a parkování mechanizace), vše v obci a k.ú. Třeboň. Nájemní smlouva bude uzavřena s účinností od 01.01.2022 na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou. Nájemné je stanoveno ve výši 987.448,00 Kč/rok + DPH dle platných právních předpisů a bude hrazeno ve dvou rovnoměrných splátkách se splatností k 30.06 a 30.11. kalendářního roku. Nájemné bude každoročně valorizováno o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem počínaje rokem 2023. Smluvní vztah vyplývající z Nájemní smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami ze dne 01.04.2012 vč. všech jejich dodatků bude po vzájemné dohodě ukončen k 31.12.2021.

**I.**

**Prohlášení vlastníka**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí, nacházejících se v obci a kat. území **Třeboň**, zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec:

- pozemek p.č. KN 1775/27 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10765 m<sup>2</sup>,
- pozemek p.č. KN 1775/6 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m<sup>2</sup>,
- pozemek p.č. KN 1775/20 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 238 m<sup>2</sup>,

- pozemek p.č. KN 1775/28 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 549 m<sup>2</sup>,
- pozemek p.č. KN 1775/29 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 403 m<sup>2</sup>,
- pozemek p.č. KN 1775/32 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 290 m<sup>2</sup>,
- pozemek p.č. KN 1775/34 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 175 m<sup>2</sup>,
- pozemek p.č. KN 1775/35 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 572 m<sup>2</sup>,
- budova bez č.p./č.e. – jiná stavba (truhlárna) stojící na pozemku p.č. KN 1775/6,
- budova bez č.p./č.e. – jiná stavba (sklad nebezpečného odpadu) stojící na pozemku p.č. KN 1775/28,
- budova bez č.p./č.e. – jiná stavba (sklad plastů a skla) stojící na pozemku p.č. KN 1775/29,
- budova bez č.p./č.e. – jiná stavba (skladování a parkování mechanizace) stojící na pozemku p.č. KN 1775/35,
- jiná stavba (přístřešek) stojící na pozemku p.č. KN 1775/34,
- budova bez č.p./č.e. – jiná stavba (kancelářské buňky) stojící na pozemku p.č. KN 1775/27,
- movité a nemovité věci – sklady (sklad nebezpečného odpadu, dva sklady papíru, skladovací kóje plastu a skla, sklad ledniček, sklad pneu), komunikace vnitroareálové, vodovod, kanalizace, STL plnovod, kabelové rozvody NN (podzemní) studny, osvětlení, EZS, oplocení, parkoviště před administrativní budovou č.p. 811/II Třeboň a mycí rampy na mytí vozidel stojící či umístěné na pozemku p.č. KN 1775/27.

## II.

### Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel má v úmyslu přenechat touto smlouvou nájemci konkrétně určené nemovité a movité věci, specifikované v odst. 2 tohoto článku, k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Pronajímatel touto smlouvo přenechává k dočasnému užívání nájemci tyto nemovité a movité věci:
  - pozemek p.č. KN 1775/27 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10765 m<sup>2</sup>,
  - pozemek p.č. KN 1775/6 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m<sup>2</sup>,
  - pozemek p.č. KN 1775/20 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 238 m<sup>2</sup>,
  - pozemek p.č. KN 1775/28 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 549 m<sup>2</sup>,
  - pozemek p.č. KN 1775/29 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 403 m<sup>2</sup>,
  - pozemek p.č. KN 1775/32 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 290 m<sup>2</sup>,
  - pozemek p.č. KN 1775/34 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 175 m<sup>2</sup>,
  - pozemek p.č. KN 1775/35 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 572 m<sup>2</sup>,
  - budova bez č.p./č.e. – jiná stavba (truhlárna) stojící na pozemku p.č. KN 1775/6,
  - budova bez č.p./č.e. – jiná stavba (sklad nebezpečného odpadu) stojící na pozemku p.č. KN 1775/28,
  - budova bez č.p./č.e. – jiná stavba (sklad plastů a skla) stojící na pozemku p.č. KN 1775/29,
  - budova bez č.p./č.e. – jiná stavba (skladování a parkování mechanizace) stojící na pozemku p.č. KN 1775/35,
  - jiná stavba (přístřešek) stojící na pozemku p.č. KN 1775/34,
  - budova bez č.p./č.e. – jiná stavba (kancelářské buňky) stojící na pozemku p.č. KN 1775/27,
  - movité a nemovité věci – sklady (sklad nebezpečného odpadu, dva sklady papíru, skladovací kóje plastu a skla, sklad ledniček, sklad pneu), komunikace vnitroareálové, vodovod, kanalizace, STL plnovod, kabelové rozvody NN (podzemní) studny, osvětlení, EZS, oplocení, parkoviště před administrativní budovou č.p. 811/II Třeboň a mycí rampy na mytí vozidel stojící či umístěné na pozemku p.č. KN 1775/27.

Výše uvedené nemovité a movité věci dále společně označeny jako „**předmět nájmu**“, jsou konkrétně vyznačeny na situačním zákresu, který jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

3. Nájemce přebírá k dočasnému užívání v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu, blíže specifikovaný v odst. 2 tohoto článku a zavazuje se za to pronajímateli platit nájemné.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že předmět nájmu bude pronajatý za účelem provozování činnosti související s podnikáním v oblasti nakládání s odpady a dalšími činnostmi stanovenými předmětem činností společnosti blíže vymezených v zakladatelských listinách.
5. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu dle odst. 4 tohoto článku a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy. Nájemce se plně seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v tomto článku.
6. Bez předchozího souhlasu pronajímatele není možné měnit účel užívání stanovený touto smlouvou.

### **III. Nájemné**

1. Nájemné za předmět nájmu se dohodou smluvních stran sjednává ve výši **987.448,00 Kč** (slovy: devět set osmdesát sedm tisíc čtyři sta čtyřicet osm korun českých) ročně + DPH dle platných právních předpisů.
2. Nájemné bude hrazeno ve dvou rovnoměrných splátkách se splatností k 30. 06. a 30.11. příslušného kalendářního roku. Jednotlivé splátky nájemného budou nájemcem hrazeny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č.ú. xxx, vedený u České spořitelny, a.s., pod VS xxx na základě vystavené faktury, která bude mít náležitosti daňového dokladu.
3. Dnem úhrady se rozumí den připsání celé splátky nájemného na účet pronajímatele.
4. Pronajímatel má v případě prodlení nájemce s placením nájemného nárok na smluvní pokutu v sazbě 0,05 % p.a. za každý den prodlení z dlužné částky. Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody v plné výši.
5. Smluvní strany se dohodly, že k výši nájemného sjednávají inflační doložku, na základě které je pronajímatel za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje 1. lednem 2023, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční inflaci vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel spočítá takto indexované nájemné (navýšené o roční míru inflace) dle tohoto ustanovení smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co Český statistický úřad publikuje údaje o indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Pokud dosáhne indexované nájemné vyšší částky než nájemné za předchozí rok, pronajímatel zašle nájemci bez zbytečného odkladu předpis nájemného na daný kalendářní rok.
6. Smluvní strany shodně prohlašují a souhlasí s tím, že k naplnění účelu zasílání změny předpisu nájemného za příslušný kalendářní rok – naplnění inflační doložky, nebude nutné uzavírat písemné dodatky k této smlouvě.

### **IV. Doba nájmu a ukončení smlouvy**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou se šestiměsíční výpovědní lhůtou. Výpověď musí být písemná. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena.
2. Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 01.01.2022.

3. V případě zvlášť závažného porušení povinností smluvní stranou je druhá smluvní strana oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Pro účely této smlouvy se za zvlášť závažné porušení smlouvy, kromě důvodů stanovených zákonem, považuje zejména porušení povinností nájemce uvedených v čl. V, odst. 1, odst. 2 a odst. 3 této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou pokud:
  - je nájemce déle než dva měsíce v prodlení s platbou nájemného;
  - byl podán insolvenční návrh na majetek nájemce;
  - nájemce nevyužívá předmět nájmu v souladu se smlouvou a jeho účelem;
  - nájemce pozbyl potřebná oprávnění či povolení k provozování činnosti, za kterou byla společnost založena;
  - nájemce nedodrжуje nebo porušuje jiná ustanovení této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu s tříměsíční výpovědní dobou, stane-li se předmět nájmu bez jeho viny nevhodný pro užívání smluveným způsobem a za smluveným účelem. Nájemce je dále oprávněn smlouvu s toutéž výpovědní dobou vypovědět, stane-li se předmět nájmu absolutně nezpůsobilý k užívání bez zavinění nájemce.
6. Smluvní strany mohou tuto smlouvu stejně jako práva a povinnosti z ní vyplývající rozvázat písemnou dohodou.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn provádět opravy na předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu pronajímatele.
2. Investice do pronajatého majetku nemovitého majetku, stavební úpravy nemovitostí, rekonstrukce a modernizace nemovitostí budou prováděny jen se souhlasem pronajímatele a bude je hradit pronajímatel, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Budou-li tyto akce hrazeny nájemcem, resp. bude-li dán pronajímatelem souhlas nájemci k vlastnímu provedení akce na pronajatém nemovitém majetku, bude po skončení nájmu, hodnota takto vynaložených výdajů vypořádána s pronajímatelem. Podmínky a postup pro vypořádání těchto investic řeší nebo bude řešit samostatná smlouva.
3. Nájemce je povinen pojistit předmět nájmu. Pojištěný předmět nájmu hradí pronajímatel.
4. Smluvní strany odchýlně od ustanovení § 2205 písm. b) a § 2207 občanského zákoníku sjednávají, že údržbu, revize a opravy předmětu nájmu provádí na své náklady nájemce. Údržbou, revizemi či opravami se rozumí zejména: obsluha, údržba servis technických a technologických zařízení a celků (např. kotelna a výměník tepla, otopné systémy a armatury, komíny, klimatizace a vzduchotechnika, diesel agregáty, čerpadla, kompresory, telekomunikace, internet, elektroinstalace, vodoinstalace, úpravna vody, kanalizace, hasicí přístroje a hasicí systémy, bezpečnostní systémy apod.), kompletní údržba a správa budov (všechny typy oprav, řešení havárií apod.), péče o ostatní pozemky a další, a to včetně administrativní evidence těchto činností. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci při provádění údržby, revizí a oprav potřebnou součinnost.
5. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s dohodnutým účelem a udržovat obvyklá bezpečnostní, hygienická, ekologická a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy.

6. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu i tím, že jej pravidelně seče a spravuje zejména v zimním období vnitroareálové komunikace, parkoviště před administrativní budovou apod., které se na předmětu nájmu nacházejí (úklid sněhu a ledu).
7. V případě skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal a ohledem na obvyklé opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
8. Smluvní strany deklarují vzájemnou součinnost a spolupráci v rámci možnosti získání dotace vztahující se k předmětu nájmu. Nájemce je povinen respektovat smluvní, jakož i dotační podmínky, které budou předmětem závazku pronajímatele a poskytovatele dotace, když tyto budou nájemci zaslány formou písemného sdělení. takové sdělení bude nájemcem akceptováno.
9. Pronajímatel je povinen v souladu s touto smlouvou bez vážného důvodu v užívání nájemce neomezovat a zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

## **VI. Odpovědnost za škodu**

1. Nájemce je odpovědný za všechny škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, zaměstnanci, hosty (zákazníky), dodavateli a dalšími jím pověřenými osobami. Této odpovědnosti není možné se zprostit.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení cehokoliv z majetku nájemce či třetích osob umístěného na předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, zaměstnancům, hostům (zákazníkům), dodavatelům a dalším jím pověřeným osobám vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

## **VII. Ostatní ustanovení**

1. S účinností od 01.01.2022 tato nájemní smlouva ruší a zcela nahrazuje Nájemní smlouvu ze dne 01.04.2012 uzavřenou mezi městem Třeboň a společností Technické služby Třeboň, s.r.o.
2. Bez předchozího souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn jakýmkoliv způsobem pozměnit účel, pro který byla smlouva uzavřena. Dále není oprávněn převést právo nájmu k předmětu nájmu na jinou osobu nebo postoupit na jakoukoliv třetí osobu práva z této smlouvy.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. V případě pochybností se korespondence stran odeslaná doporučeně s využitím provozovatele poštovních služeb považuje za doručenou uplynutím 3. pracovního dne ode dne, kdy byla odeslána druhé smluvní straně, když doručovací adresou je adresa sídla smluvní strany uvedená v příslušném obchodním rejstříku.
2. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a ostatními účinnými právními předpisy České republiky.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Účinnosti tato smlouva nabývá nejpozději dnem 01.01.2022. Zveřejnění úplného znění této smlouvy (příp. budoucích dodatků) v registru smluv, ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, zajistí pronajímatel. Smluvní strany shodně prohlašují, že souhlasí se zveřejněním celého obsahu této smlouvy v registru smluv.

4. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Současně se strany zavazují na výzvu jedné ze stran nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.
5. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky s podpisy obou smluvních stran.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž dva (2) stejnopisy obdrží pronajímatel a jeden (1) stejnopis obdrží nájemce.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
  - č. 1 – bližší vymezení předmětu nájmu
8. Smluvní strany svým podpisem stvrzují, že si smlouvu důkladně přečetly a měly příležitost ovlivnit její znění, že smlouvu neuzavírají v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, dále že obsahu smlouvy rozumí, souhlasí s ním a rovněž že jsou plně svéprávné pro učinění tohoto jednání.

V Třeboni, dne 17.12.2021

Pronajímatel:

**Město Třeboň**

V Třeboni, dne 20.12.2021

Nájemce:

**Technické služby Třeboň, s.r.o.**

PaedDr. Jan Váňa,  
starosta města

Petr Tětek  
jednatel společnosti