



# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## č. 2022001295 – (114-2/1913/22)

kterou uzavřely smluvní strany:

**statutární město České Budějovice,**  
nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice,  
zastoupené primátorem Ing. Jiřím Svobodou,  
IČO: 002 44 732  
(dále jako „*Pronajímatel*“)

a

**JTH Holding a.s.,**  
se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice  
zapsaná v OR, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2201  
a zastoupená [REDAKCE], členem správní rady  
IČO: 287 47 887  
(dále jako „*Nájemce*“)

### I.

#### Vlastnictví nemovitosti

Statutární město České Budějovice je vlastníkem pozemků parc. č. **2099/158** (ostatní plocha, manipulační plocha) o výměře 2514 m<sup>2</sup>, č. **2099/231** (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 7111 m<sup>2</sup>, č. **2099/236** (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 5203 m<sup>2</sup> a č. **2099/432** (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 5558 m<sup>2</sup>, všech v katastrálním území České Budějovice 2, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, na listu vlastnictví č. 1.

### II.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou do užívání za podmínek níže uvedených část pozemků popsaných v čl. I. o celkové výměře 627 m<sup>2</sup>, jak je vyznačeno na situačním nákrese, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále také jako „Předmět nájmu“).
2. Nájemce Předmět nájmu za níže uvedených podmínek do nájmu přijímá.
3. Uzavření této smlouvy schválila Rada města České Budějovice usnesením č. **560/2022** dne **25.4.2022**.
4. Záměr pronájmu byl v souladu se zákonem o obcích zveřejněn na úřední desce Magistrátu města České Budějovice od 31.3.2021 do 19.4.2022.

### III.

#### Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu za účelem výstavby komunikace včetně parkovacích stání a chodníků.
2. Pronajímatel dává Nájemci souhlas s tím, aby Nájemce na předmětu nájmu na vlastní náklady provedl veškeré činnosti pro naplnění účelu nájmu.

#### IV. Nájemné

1. Nájemné za pronájem Předmětu nájmu podle této smlouvy bylo stanoveno dohodou smluvních stran a činí částku ve výši 15 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem **9.405 Kč/rok**, (slovy: Devěttisícčtyřistapět korun českých).
2. Sjednané nájemné bude placeno Nájemcem předem vždy k 28. 2. příslušného kalendářního roku, za který se nájemné platí, na účet Pronajímatele, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka České Budějovice, č. ú. **4209282/0800, VS: 2600000256**.
3. Poměrná část nájemného na rok 2022 (období od 1.7.2022 do 31.12.2022) činí částku ve výši **4.703 Kč** a bude uhrazena na shora uvedený účet a variabilní symbol nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
4. Bude-li Nájemce v prodlení s placením nájemného dle odst. 1 - 3, bude povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
5. V zájmu zajištění reálné hodnoty nájemného se smluvní strany dohodly, že výše nájemného bude každoročně upravena s platností pro příslušný kalendářní rok podle roční míry inflace k 31. prosinci předchozího kalendářního roku (indexu nárůstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem).

#### V. Doba nájmu a zánik nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1.7.2022 na dobu určitou do doby dokončení stavby komunikace včetně parkovacích stání a chodníků, nejpozději však do 31.12.2028.
2. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu s 1 měsíční výpovědní dobou v těchto případech:
  - bude-li Nájemce v prodlení s placením nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy déle než tři měsíce
  - bude-li Nájemce i přes písemné upozornění Pronajímatele užívat předmět nájmu v rozporu s touto nájemní smlouvou a ani přes upozornění Pronajímatele nesjedná okamžitě nápravu, nebo nesplní některé z povinností uvedených v článku šestém této smlouvy
3. Výpovědní doba počne běžet 1. den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájem může být dále ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran.

#### VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že během doby nájmu neučiní nic, co by poškodilo životní prostředí či zamořilo půdu. Při údržbě je Nájemce povinen dodržovat podmínky ochrany přírody a krajiny.
2. Při užívání předmětu nájmu si nájemce bude počínat tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku či újmě na zdraví osob. Za vzniklé škody, či újmy na zdraví osob na předmětu nájmu v pronajatém prostoru odpovídá v plném rozsahu sám Nájemce.
3. Nájemce je povinen dodržovat po celou dobu platnosti nájemní smlouvy sjednaný účel nájmu, tj. výstavbu komunikace včetně parkovacích stání a chodníků.

4. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s nájemní smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami vydávanými statutárním městem České Budějovice, či nařízeními Magistrátu města České Budějovice.
5. Veškeré úpravy na Předmětu nájmu bude Nájemce provádět na vlastní náklady a v součinnosti s příslušnými odbory Magistrátu města České Budějovice s tím, že Nájemce nemá po skončení nájmu nárok na vrácení vložených nákladů či investičních prostředků.
6. Nájemce se zavazuje komunikaci předat do vlastnictví statutárního města České Budějovice, a to v souladu se závazným stanoviskem Magistrátu města České Budějovice – odboru dopravy a silničního hospodářství čj. ODSH/2142/2022-2 ze dne 9.6.2022.
7. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a dále není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele převést práva a povinnosti z této smlouvy na jinou osobu, s výjimkou převodu práv a povinností z této smlouvy na spol. JTH Apartments České Budějovice s.r.o., IČO 10746447. O této skutečnosti je Nájemce povinen bezodkladně písemně informovat Pronajímatele.
8. Bude-li chtít Nájemce užívat Předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, požádá písemně Pronajímatele o změnu či doplnění smlouvy.

## VII.

### Závěrečná ujednání

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že za podmínek vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, podléhá tato smlouva uveřejnění v registru smluv, přičemž uveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. Smluvní strany si ujednávají, že pronajímatel je oprávněn bez omezení provést uveřejnění úplného znění této smlouvy včetně všech příloh v registru smluv i v případě, že povinnost k jejímu uveřejnění ze zákona dle předchozí věty nevyplývá, jakož i uveřejnění na oficiálních webových stránkách města České Budějovice. Smluvní strany berou dále na vědomí, že pronajímatel je povinen tuto smlouvu či skutečnosti z ní vyplývající uveřejnit nebo poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z příslušných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.7.2022, pokud byla nejpozději tohoto dne uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, jinak dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Jednotlivá ustanovení této nájemní smlouvy lze měnit nebo doplnit pouze písemným dodatkem, a to na základě dohody obou smluvních stran. Jakákoliv ujednání v ústní formě jsou neplatná. Písemná forma se vyžaduje též pro zrušení této smlouvy.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, každá strana obdrží 2 stejnopisy.

Příloha č. 1: Situační snímek

Příloha č. 2: Závazné stanovisko čj. ODSH /2142/2022-2 ze dne 9.6.2022

České Budějovice dne: 29.6.2022

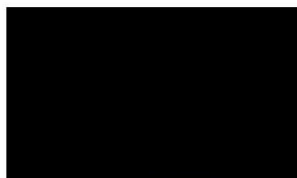
Teplice dne: 20.6.2022

za Pronajímatele:

za Nájemce:

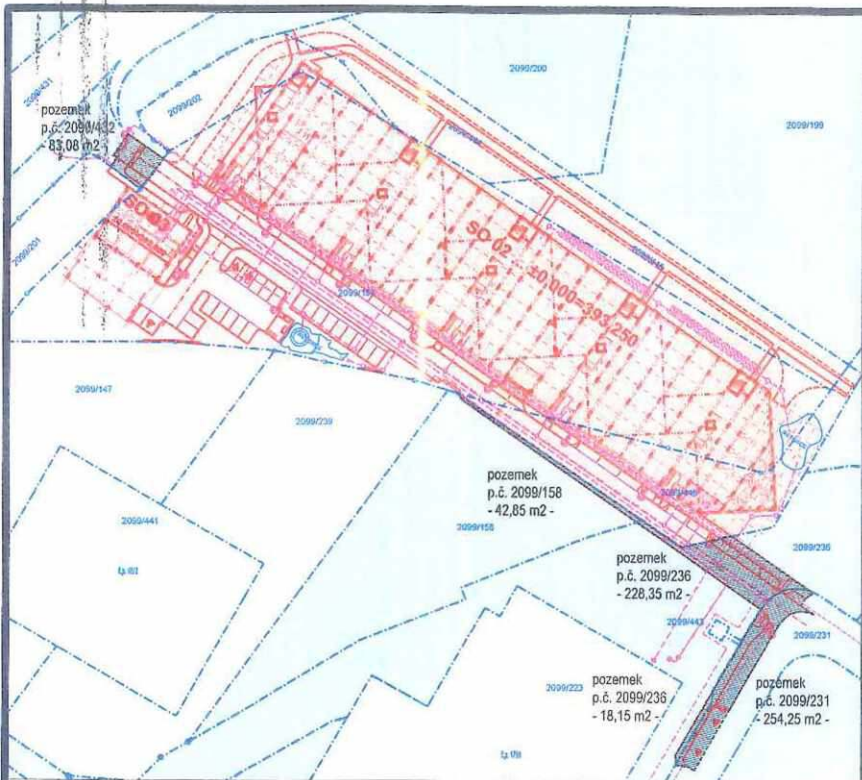


Ing. Jiří Svoboda  
primátor



člen správní rady JTH Holding a.s.





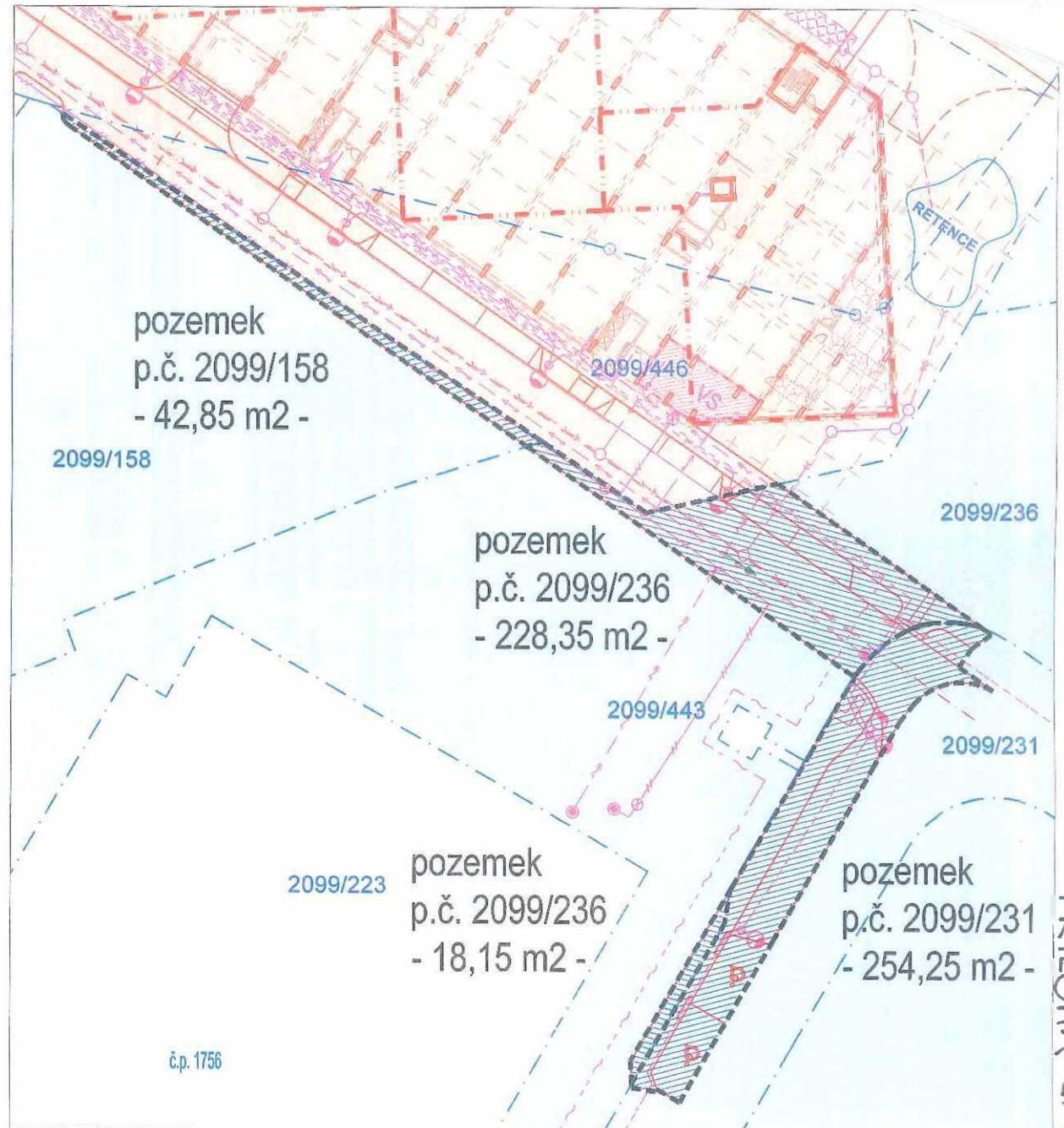
**VLASTNICKÉ PRÁVO**

- JTH Apartments České Budějovice s.r.o., Krupská 33/20, 41501 Teplice
- STATUTÁRNÍ MĚSTO ČESKÉ BUDĚJOVICE, NÁM. PŘEMYSLA OTAKARA II. 1/1, ČESKÉ BUDĚJOVICE 1, 37001 ČESKÉ BUDĚJOVICE

**CELKOVÁ SITUACE ... M 1:1250**



**DETAIL 1 ... M 1:400**



**DETAIL 2 ... M 1:400**

Investor / stavebník: JTH Holding a.s., Krupská 33/20, 415 01 Teplice

**BYTOVÉ DOMY ČTYŘI DVORY - stavby zpevněných ploch na pozemcích města České Budějovice**

PŘÍLOHA č. 1



**Magistrát města České Budějovice**  
 Odbor dopravy a silničního hospodářství  
 nám. Přemysla Otakara II. 1/1

Magistrát města České Budějovice  
 Ing. Jaroslav Mráz  
 Odbor dopravy a silničního hospodářství  
 Knežská 19  
 370 92 České Budějovice

viz rozdělovník

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

sp. zn.: ODSH/2142/2022 Šm  
 č. j.: ODSH/2142/2022-2

vyřizuje:  
 Ing. Šimánek

tel.:  
 386 804 407

e-mail:  
 simanekj@c-budejovice.cz

datum:  
 9.6.2022

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrát města České Budějovice, odbor dopravy a silničního hospodářství jako dotčený orgán podle § 94j odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve vazbě na ust. § 40 odst. 4 písm. a) zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších změn a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), posoudil žádost o vydání závazného stanoviska, kterou dne 9.2.2022 podala společnost

**JTH Holding a.s., IČO 28747887, Krupská 33/20, 415 01 Teplice,**  
 kterou zastupuje **Atelier EIS.CZ s.r.o., IČO 047 06 781, Lannova tř. 205/16, 370 01 České Budějovice**

(dále jen „žadatel“), ve věci vydání závazného stanoviska pro společné řízení souboru staveb: „**BYTOVÉ DOMY ČTYŘI DVORY**“ na pozemku parc. č. 2099/198, 2099/201, 2099/202, 2099/444, 2099/445, 2099/446 v k. ú. České Budějovice 2,

vydává podle § 94j odst. 2 stavebního zákona, v návaznosti na § 149 odst. 1 a 2 správního řádu toto závazné stanovisko:

záměr umístění vedlejší stavby souboru staveb:

**DO 01 - Páteřní komunikace (komunikace propojující ul. Milady Horákové a Generála Klapálka)**  
**DO 03 A - Dopravní značení**  
**IO 02 C - Odvodnění komunikace (páteřní komunikace)**

je přípustný v rozsahu podané žádosti, při respektování následujících:

1. Páteřní komunikace je navrhována v parametrech místní komunikace. Z tohoto důvodu je nutné, aby tato komunikace byla předána do vlastnictví statutárního města České Budějovice, které jí poté zařadí do kategorie místní komunikace. K předání musí dojít do začátku faktického užívání bytových domů.
2. Před zásahem do dotčených pozemních komunikací bude min. 6 týdnů před zahájením stavebních a montážních prací podána žádost o povolení zvláštního užívání u příslušného silničního správního úřadu a žádost o stanovení přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích u příslušného úřadu obce s rozšířenou působností dle § 77 odst.1) zákona č. 361/2000 Sb., zákon o silničním provozu (ODSH MM České Budějovice). Žadostí budou doplněny souhlasným vyjádřením vlastníka dotčené pozemní komunikace a Policie České republiky, krajského ředitelství policie Jihočeského kraje – dopravního inspektorátu, České Budějovice.
3. Během stavby nebudou vynášeny nečistoty na silnice a místní komunikace.

4. V případě změny v projektu požadujeme předmětnou odchylku od plánovaného provedení předložit k odsouhlasení.
5. Kolaudační souhlas vydá dle § 119 odst. 2) stavebního zákona stavební úřad, který vydal povolení stavby Magistrát města České Budějovice, odbor dopravy a silničního hospodářství je dotčeným orgánem k vydání závazného stanoviska ke kolaudačnímu souhlasu (výše uvedené vedlejší stavební objekty).

#### Podmínky pro užívání stavby:

K žádosti o vydání závazného stanoviska stavebník předloží:

- a) dokumentaci skutečného provedení stavby orazítkovanou dodavatelem stavby včetně podpisu, došlo-li k nepodstatným odchylkám oproti stavebnímu povolení a ověřené projektové dokumentaci
- b) popis zdůvodnění odchylek skutečného provedení stavby od ověřené projektové dokumentace s informací, zda a kdy byly tyto odchylky schváleny při kontrolní prohlídce stavby
- c) geodetické zaměření skutečného provedení stavby
- d) doklad a způsob zneškodnění vyprodukovaných odpadů vzniklých během realizace stavby
- e) předávací protokol od dodavatele stavby, pokud byl sepsán
- f) plná moc v případě zastupování stavebníka (pro osobu zastupující stavebníka při tomto úkonu)
- g) doklad prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby (§ 156 stavebního zákona) dle zákona č. 22/1997 Sb. a nařízení vlády č. 163/2002 Sb. a č. 190/2002 Sb. a prohlášení zhotovitele (oprávněné osoby, která zabezpečuje odborné vedení realizace stavby) stavby o jakosti provedených prací souvisejících s použitím výrobků, na které se vztahuje prohlášení o shodě
- h) doklady o výsledcích předepsaných zkoušek
- i) souhlasné vyjádření budoucího správce k dokončené stavbě
- j) souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje
- k) stanovisko Policie ČR, Kr. řed. policie Jihočeského kraje – DI k dokončené stavbě

#### Odůvodnění:

Odbor dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města České Budějovice, jako dotčený orgán podle § 94j odst. 2 stavebního zákona obdržel dne 9.2.2022 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru: „BYTOVÉ DOMY ČTYŘI DVORY“

SO 01 Příprava území

SO 02 Bytový dům I

SO 03 Bytový dům II

SO 04 Vegetace a biotechnická opatření

DO 01 Pátevní komunikace

DO 02 Areálové komunikace

DO 03 Dopravní opatření

IO 01 Vodovod

IO 02 Kanalizace dešťová

IO 03 Kanalizace splašková

IO 04 Horkovod

IO 05 Přípojka VN

IO 06 Trafostanice

IO 07 Přípojka NN

IO 08 Venkovní a veřejné osvětlení, areálový rozvod NN

IO 09 Přípojka SLP

IO 10 Přeložky a ochrany stávajících inženýrských sítí

na pozemku parc. č. 2099/198, 2099/201, 2099/202, 2099/444, 2099/445, 2099/446 v k. ú. České Budějovice 2, který bude předmětem společného povolení u příslušného stavebního úřadu.

Podle § 94j odst. 2 stavebního zákona stavební úřady příslušné k umístění vedlejších staveb souboru staveb jsou ve společném řízení dotčenými orgány a pro potřeby vydání společného povolení vydávají namísto rozhodnutí závazná stanoviska.

Posouzením záměru odbor dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města České Budějovice zjistil, že v rámci uvedeného souboru staveb je stavbou hlavní stavba Bytových domů I a II (SO 01 + SO 03) a proto příslušným úřadem k vydání společného povolení této stavby je podle § 94j odst. 1 stavebního zákona obecný stavební úřad – Stavební úřad České Budějovice.

Páteřní komunikace podél BD se napojuje křížovatkou na silnici III/14539 a druhým koncem se napojuje na ulici Generála Klapálka ležící na parc. č. 2099/231 k.ú. České Budějovice 2. Výstavba si vyžádá úpravy části přilehlého veřejného chodníku na parc. č. 2099/231 k.ú. České Budějovice 2. U chodníku bude provedena výměna skladby v rozsahu plochy navrhovaného sjezdu. Chodník po dokončení stavby bude se stejným příčným i podélným sklonem stávajícího okolního chodníku tak, aby byl plynulý přechod mezi opravenou částí na stávající bez výškových změn.

Zprůjezdnění křížovatkou se silnicí III/14539 si vyžádá odstranění dočasných betonových zábran umístěných v místě křížovatkou. Dále úpravu dopravního značení, která je znázorněna ve výkresu číslo 03 – dopravní situace. Ve vzdálenosti cca 15 metrů od křížovatkou se silnicí III/14539 s navrhovanou komunikací je navržen na MK zvýšený práh a MK je označena DZ IZ 8a – Zóna s dopravním omezením „30“. Navrhovaná MK je v celém úseku v šířce 6 metrů v příčném sklonu 3% z asfaltového povrchu.


Vjezdový práh do „Zóny 30“ je řešen uniformě, jako jsou řešeny v jiných částech města České Budějovice. Dále je řešen, v souladu s návazností širších vztahů na budoucí pokračování společné stezky pro chodce a cyklisty v dané lokalitě.

Zpevněné plochy budou využívány pro vstup do objektu bytových domů. Dále pak pro parkování osobních automobilů jsou navrženy podél komunikací parkovací plochy. Parkování osobních automobilů je ověřeno za pomoci obalových křivek normového vozidla.

Páteřní komunikace, včetně dopravního značení a odvodnění, je stavba vedlejší a k jejímu povolení by byl příslušný odbor dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města České Budějovice jako příslušný speciální stavební úřad dle § 15 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a dle ust. § 40 odst. 4 písm. a) zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. V souladu s výše uvedeným je speciální stavební úřad dotčeným orgánem a pro potřeby společného řízení vydává závazné stanovisko k těm vedlejším stavbám souborů, k jejichž povolení by byl příslušný. Výše uvedená vedlejší stavba vyžaduje podle stavebního zákona stavební povolení, na místo, kterého vydává speciální stavební úřad toto závazné stanovisko. Předložená projektová dokumentace poskytovala dostatečné podklady pro posouzení záměru.

#### **Poučení:**

Závazné stanovisko je úkonem učiněným dotčeným orgánem pro řízení vedené stavebním úřadem ve věci, o které je příslušný rozhodovat stavební úřad podle zvláštního právního předpisu. Proti tomuto závaznému stanovisku nelze podat samostatné odvolání, neboť tento úkon není, dle ustanovení § 149, odst. 1, správního řádu, samostatným rozhodnutím. Jeho obsah lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu ve věci.

  
Ing. Jaroslav Mráz  
vedoucí odboru dopravy a silničního hospodářství  
Magistrátu města České Budějovice

MAGISTRÁT MĚSTA  
ČESKÉ BUDĚJOVICE  
odbor dopravy  
a silničního hospodářství

#### **Obdrží:**

navrhovatelé (dodejky)  
Atelier EIS.CZ s.r.o., IDDS: 4a7g5v5