

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 56/02 – 21/22

uzavřená v souladu se § 2201 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku v níže uvedeném znění mezi

## 1. Město Vsetín

se sídlem: Svárov 1080, 755 24 Vsetín

IČ: 003 04 450

zastoupené Mgr. Ing. Jiřím Růžičkou, starostou města

zastoupení ve věcech technických: [REDACTED] vedoucí odboru správy majetku, investic a strategického rozvoje

bankovní spojení: [REDACTED] v.s. 2131

(dále jen „pronajímatel“)

A

## 2. Z-Group a.s.

se sídlem: Třída Tomáše Bati 258, 763 02 Zlín

Zastoupena: předsedou představenstva [REDACTED]

IČ: 634 87 799

Zapsáno: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod spis. značkou B 1786

(dále jen „nájemce“)

(dále společně též jako „smluvní strany“)

### Preambule

1) Tato smlouva je součástí celkové transakce, spočívající v komplexním řešení majetkoprávních vztahů týkajících se vlastnictví, užívání a provozování stávajícího Autobusové nádraží města Vsetín (dále také jen „Transakce“). Kromě této smlouvy jsou v rámci zmíněné transakce současně uzavírány následující smlouvy:

1.1 Dohoda o ukončení nájemní smlouvy uzavřené mezi městem Vsetín a společností Z-Group bus, a.s., kde předmětem nájmu byl pozemek ve vlastnictví města p.č. 3131/1, k.ú. Vsetín, na kterém se nachází dopravní infrastruktura ve vlastnictví společnosti Z-Group a.s., jež je stoprocentním společníkem společnosti Z-Group bus, a.s.

1.2 Kupní smlouva, uzavřená mezi společností Z-Group a.s., se sídlem Třída Tomáše Bati 258, 763 02 Zlín, IČO 634 87 799, na straně prodávajícího a městem Vsetín na straně kupujícího, když předmětem převodu jsou veškeré nemovité i movité věci, které představují dopravní infrastrukturu umístěnou na pozemku města Vsetín p.č. 3131/1, k.ú. Vsetín.

2) Smluvní strany shodně konstatují, že všechny tři smlouvy (to znamená předmětná Nájemní smlouva a smlouvy uvedené v odst.1 Preambule) jsou vzájemně závislé ve smyslu § 1727 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., to znamená, že existence každé z nich je závislá na současné existenci zbývajících smluv.

3) Smluvní strany dále shodně potvrzují, že dohodnuté podmínky Transakce jsou výsledkem společných jednání vedených po dobu prvního pololetí tohoto roku a tím, že Transakce je vyvolána investičním záměrem **pronajímatele**, a to stavbou „PŘEDNÁDRAŽNÍ PROSTOR – I. etapa, Vsetín“, který je funkčně spjat s aktuálně probíhající stavbou investora Správa železnic, státní

organizace, a to „Rekonstrukce žst. Vsetín“, v rámci které bude zbudován nový dopravní terminál, jehož součástí bude i nové autobusové nádraží (dále také jen „**Nové autobusové nádraží**“), do jehož prostoru bude následně přemístěn provoz stávajícího autobusového nádraží (dále také jen „**Stávající autobusové nádraží**“).

- 4) S ohledem na skutečnosti uvedené v odst. 3) preambule této smlouvy, **smluvní strany** uzavírají tuto smlouvu s vědomím, že tato bude pravděpodobně ukončena nejpozději v době, kdy bude zahájen provoz autobusové dopravy v místě Nového autobusového nádraží.

## I.

### Vymezení předmětu nájmu

- 1) **Předmět nájmu** je tvořen těmito částmi:

- a) částí pozemku p.č. 3131/1, ostatní plocha v obci Vsetín, k.ú. Vsetín, která je vyznačena ve snímku katastrální mapy, který je přílohu č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást (dále jen „**Pozemek**“), a
- b) Nemovitými a movitými věcmi, které se ke dni podpisu této smlouvy nachází na Pozemku a které jsou blíže specifikovány v kupní smlouvě uvedené v Preambuli, odst. 1.2 této smlouvy, a které se pro účely této smlouvy označují souhrnně jako dopravní infrastruktura (dále jen „**Dopravní infrastruktura**“);

Pozemek a Dopravní infrastruktura tvoří společně předmět nájmu, dále jen „**Předmět nájmu**“.

- 2) V návaznosti na vymezení Předmětu nájmu dle odst. 1 tohoto článku smluvní strany zároveň sjednávají, že Předmětem nájmu není:

- a) část pozemku specifikovaného v Čl. I. odst. 1 této smlouvy, která je přilehlá ke zdi oddělující předmět nájmu od zástavby na Ul. Smetanova, a to v místě objektů čp 1447 a čp 1046, které jsou součástí pozemku p.č. 3128, resp. 3127, obojí k.ú. Vsetín, a na které jsou umístěny celkem 4 ks kontejnerů TKO nájemníků objektu čp 1484, který je součástí sousedního pozemku p.č. 3130, k.ú. Vsetín,
- b) část pozemku specifikovaného v Čl. I. odst. 1 této smlouvy, která je od pozemku předmětného oddělena vnitřní hranou vodorovného značení přechodu pro pěší, který se nachází před zastřešením nástupišť v prostoru vjezdu do areálu autobusového nádraží ve Vsetíně z Nádražní ulice,
- c) část pozemku specifikovaného v Čl. I. odst. 1 této smlouvy, na kterém je umístěna stavba výstupu z krytu CO a která se nachází na ploše situované mezi vstupem do čekárny autobusového nádraží situované v přízemí objektu č.p. 1484 a Nádražní ulicí nacházející se na pozemku p.č.3136/1 v k.ú. Vsetín.

- 3) Nájemce bere na vědomí, že v souvislosti se stavbou „PŘEDNÁDRAŽNÍ PROSTOR – I. etapa, Vsetín“, jejímž investorem je pronajímatel společně s Ředitelstvím silnic Zlínského kraje, příspěvkovou organizací, bude nutné snížení rozsahu Předmětu nájmu o příslušnou část zahrnující zejména tu část Pozemku, na němž je umístěno nástupiště, které je nejbližší kolejiště. Uvedená stavba přednádražního prostoru má být dle předpokladů zahájena v únoru 2023. Z tohoto důvodu je pronajímatel oprávněn jednostranně zúžit rozsah Předmět nájmu v souvislosti s potřebou pronajímatele využít nezbytnou část Pozemku v rámci řešení dopravní obslužnosti k němu přilehlého prostoru v důsledku realizací staveb specifikovaných v odst. 3) preambule této smlouvy, přičemž nájemce s touto možností jednostranného zúžení rozsahu Předmětu nájmu vyslovuje výslovný souhlas. K odstranění jakéhokoliv nedorozumění smluvní strany shodně konstatují, že redukováný (zúžený) Předmět nájmu bude v každém případě zahrnovat dvě refýže, které budou sloužit k provozu redukováného Stávajícího autobusového nádraží, a to až do doby přemístění provozu autobusového nádraží do prostor Nového autobusového nádraží. Případné zúžení rozsahu Předmětu nájmu oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou s tím, že toto oznámení bude závazným podkladem pro sjednání odpovídajícího dodatku smlouvy. Písemné oznámení bude obsahovat datum účinnosti změny

rozsahu; datu účinnosti musí předcházet minimálně 30 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení. Přílohou a nedílnou součástí tohoto oznámení bude grafická příloha s vyznačením aktuálního rozsahu části pozemku specifikovaného v odst. 1) čl. I této nájemní smlouvy, který bude nově předmětem nájmu. Snížení rozsahu předmětu nájmu nemá a nebude mít žádný vliv na výši sjednaného nájemného dle této smlouvy, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

Smluvní strany uzavřou dodatek nájemní smlouvy bez zbytečného odkladu po doručení písemného oznámení o redukci Předmětu nájmu nájemci.

- 4) Nájemce prohlašuje, že se na základě jeho dosavadního užívání důkladně seznámil se stavem Předmětu nájmu a že tento Předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání k účelu dle této smlouvy.

## II.

### Přenechání Předmětu nájmu do užívání nájemce

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání Předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. I této smlouvy za účelem jeho užívání a provozování jako Autobusové nádraží města Vsetín, a to za podmínek dohodnutých v této smlouvě a nájemce Předmět nájmu za takto dohodnutých podmínek do užívání přijímá.
- 2) Nájemce smí užívat Předmět nájmu jen způsobem touto smlouvou vymezeným. Nájemce není oprávněn činit jiné dispozice s tímto majetkem, zejména jej přenechat do užívání třetích osob bez písemného souhlasu pronajímatele, vyjma těch autobusových dopravců, kteří v souladu s platným jízdním řádem, budou po nezbytně nutnou dobu provozovat a užívat některá autobusová nástupiště nacházející se na předmětném pozemku, a to na základě smlouvy uzavřené s nájemcem. Způsobem tímto článkem specifikovaným smí příslušnou část předmětného pozemku užívat i nepravidelní autobusoví dopravci provozující tzv. zájezdovou dopravu. Dále Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas pro přenechání Předmětu nájmu, resp. jeho části do užívání osobě v rámci holdingu společnosti Z-Group, a.s. a společnosti Strojně dopravní služby Opava, spol. s r.o., se sídlem Komárovská 2613/25, Předměstí, 746 01 Opava, IČO 47681390, OR vedený Krajským soudem v Ostravě spisová značka C 4587; účel nájmu musí být bezpodmínečně dodržen.

## III.

### Doba trvání nájmu

- 1) Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Do doby řádné kolaudace stavby „Rekonstrukce žst. Vsetín“, v jejímž rámci bude zbudován nový dopravní terminál, je možné tuto smlouvu ukončit podáním výpovědi každou ze smluvních stran, a to pouze z důvodů stanovených zákonem. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla druhé smluvní straně výpověď doručena. Nájemní vztah lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran. Předpokládaný termín kolaudace stavby „Rekonstrukce žst. Vsetín“ je 03/2026. Pronajímatel má povinnost o postupu realizace této stavby nájemce průběžně informovat, a to vždy nejméně jednou za kalendářní čtvrtletí.
- 3) Po kolaudaci stavby „Rekonstrukce žst. Vsetín“, v jejímž rámci bude zbudován nový dopravní terminál, je možné tuto smlouvu ukončit podáním výpovědi každou ze smluvních stran, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla druhé smluvní straně výpověď doručena. Nájemní vztah lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran.
- 4) Smluvní strany se dále dohodly (ná vazně na odst. 2 a 3 tohoto článku), že pokud nájemce poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo nájem vypovědět s desetidenní výpovědní dobou, počínající běžet od prvního dne následujícího po dni



doručení výpovědi. Za porušení povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem se pro účely této smlouvy rozumí zejména, pokud:

- a) nájemce přenechá předmět nájmu do užívání třetí osobě v rozporu s touto smlouvou;
  - b) předmět nájmu bude využit k jiným účelům, než je sjednáno touto smlouvou,
  - c) nájemce neuhradí nájemné, případně jeho dlužnou část, ani v náhradní přiměřené lhůtě, která mu bude poskytnuta v písemném upozornění na prodlení;
- 5) Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Právní účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem doručení.
- 6) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, předá nájemce pronajímateli Předmět nájmu nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu, o čemž bude sepsán a podepsán protokol. Pronajímatel má právo na náhradu za užívání Předmětu nájmu bez právního důvodu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce Předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, a to ode dne skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá, anebo je pronajímatel dle této smlouvy převezme.

#### IV.

#### Výše nájemného

- 1) Nájemné, za které přenechává pronajímatel nájemci touto smlouvou do nájmu Předmět nájmu bylo stanoveno dohodou smluvních stran. Takto sjednané roční nájemné činí 3.500.000,-Kč (slovy třímilionpětsettisíc korun českých) + DPH.
- 2) Roční nájemné je splatné v pravidelných poměrných čtvrtletních splátkách navýšených o DPH v zákonné výši na bankovní účet pronajímatele uvedený v příslušném daňovém dokladu (faktuře), a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na základě vystaveného daňového dokladu, se splatností do 14 dnů od data doručení daňového dokladu;
- 3) Smluvní strany se dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1) tohoto článku smlouvy je pronajímatel oprávněn počínaje rokem 2024 každoročně navýšit o dohodnutou míru inflace, přihlížející k aktuálním makroekonomickým podmínkám. Výzvu k jednání může učinit kterákoliv ze smluvních stran. Nedojde-li k dohodě o míře uplatněné inflace do 30.04. kalendářního roku, uplatní se inflace ve výši poloviny roční míry inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášené za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Nájemné upravené dle dohodnuté míry inflace bude platit s účinností vždy od 1. 1. aktuálního kalendářního roku. Oznámení o zvýšení nájemného o poloviční míru inflace je pronajímatel povinen doručit nájemci vždy nejpozději do 31. 5. aktuálního kalendářního roku s tím, že zvýšené nájemné uhradí nájemce v řádně sjednaném termínu pro úhradu nájemného.
- 4) Smluvní strany se zároveň dohodly, že nájemné specifikované v odst. 1) tohoto článku smlouvy je, mimo možnost jeho úpravy v souladu s odst. 3) tohoto článku, neměnné, tzn., že nebude poníženo ani v případě, kdy bude snížen rozsah předmět nájmu dle postupu uvedeného v čl. I odst. 3 a to z důvodu, že bude i nadále v plném rozsahu naplněn účel smlouvy – provozování autobusového nádraží nájemcem.

#### V.

#### Ostatní ujednání

- 1) Mimo skutečnosti uvedené v čl. IV. odst. 3) této nájemní smlouvy je její změna nebo úprava možná pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.

- 2) Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
- 3) Po dobu nájmu nesmí nájemce provádět, bez souhlasu pronajímatele, žádné stavební úpravy na předmětu nájmu, kromě běžných, drobných oprav a údržby, neměnicí jakkoliv konstrukci či podstatu Předmětu nájmu;
- 4) Nájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav pronajímateli, včetně havarijních oprav. Havarijní opravy se oznamují telefonicky s následným písemným potvrzením, ostatní opravy je potřeba oznámit písemně. Kontaktní osobou za pronajímatele je osoba uvedená v záhlaví smlouvy zastupující ve věcech technických.
- 5) Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav, nebo neumožněním jejich provedení, vznikne nájemci odpovědnost za případnou škodu. Pronajímatel je povinen nájemci sdělit ihned poté, co mu nájemce oznámí potřebu opravy, v jakém termínu opravu provede s tím, že obecně je povinen provádět opravy bez zbytečného odkladu, poté co je mu jejich potřeba oznámena. Pokud pronajímatel neprovede potřebné opravy včas, provede opravu na své náklady nájemce, přičemž je oprávněn požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů po pronajímateli.
- 6) Pronajímatel je oprávněn během užívání předmětu nájmu kontrolovat, zda je využíván řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou. Nájemce je povinen toto pronajímateli kdykoli na základě předchozího oznámení umožnit. Obě strany jsou povinny poskytovat si vzájemnou součinnost.

## VI.

### Smluvní sankce a promlčecí doba

- 1) V případě, že se nájemce dostane do prodlení se zaplacením nájemného, zavazuje se uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2) Pokud se nájemce dostane do prodlení s předáním Předmětu nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý i započatý den prodlení.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních sankcí sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo pronajímatele vymáhat i náhradu škody, způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní sankce vztahuje, a to i ve výši smluvní sankci přesahující.

## VII.

### Závěrečná ujednání

- 1) Uzavření této smlouvy schválila Rada města Vsetín na svém zasedání dne 13.7.2022 pod bodem č. 37/96/RM/2022 - 2.
- 2) Podpisem smlouvy účastníci potvrzují, že si smlouvu přečetli a že souhlasí s celým jejím obsahem.
- 3) Tato smlouva je vyhotovena celkem ve třech vyhotoveních, přičemž pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno.
- 4) Pokud k některému úkonu je třeba dle této nájemní smlouvy doručení, považuje se písemnost za doručenu i případě, že smluvní strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod., kdy v takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy za doručenu dnem, kdy se tato písemnost navrátí druhé smluvní straně, jež písemnost odeslala, a to i v případě, kdy smluvní strana, které byla písemnost adresována, se s obsahem zásilky vůbec neseznámí.

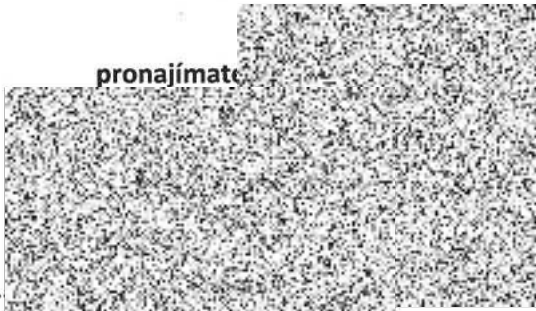



- 5) Nájemce je povinen písemně oznámit změnu adresy pro doručování pronajímateli nejméně 10 dnů před její změnou. Pokud v důsledku nesplnění této povinnosti nájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná písemnost pro účely této smlouvy za doručenou dnem, kdy se tato písemnost navrátí pronajímateli, a to i v případě, že se nájemce s obsahem zásilky vůbec neseznámí.
- 6) Smluvní strany si vzájemně prohlašují, že nemají ke dni podpisu této smlouvy vůči sobě žádné nesplacené dluhy po lhůtě splatnosti. V případě, že se toto prohlášení ukáže v budoucnu jako nepravdivé, má druhá strana právo od této smlouvy odstoupit;
- 7) **Smluvní strany** se zároveň dohodly, že tato smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu oběma **smluvními stranami** a podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající platí od 1. 9. 2022.
- 8) **Nájemce** bere na vědomí, že město Vsetín je povinný subjekt k poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv. **Nájemce** souhlasí se zpřístupněním či uveřejněním celé této smlouvy, jakož i všech jednání a okolností s jejím uzavřením souvisejících.



Přílohy:

- Příloha č. 1 – snímek katastrální mapy s vyznačením předmětného pozemku

Ve Vsetíně dne 06. 09. 2022

**pronajímatele**  
  
**město Vsetín**  
 starosta

Ve Zlíně dne 07-09-2022

**nájemce**  
  
**Z-Group a.s.**  
 předseda představenstva



