

## Nájemní smlouva

uzavřená dnešního dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi smluvními stranami:

### **Město Uherské Hradiště**

se sídlem Masarykovo nám. 19, 686 01 Uherské Hradiště  
IČ: 00291471  
DIČ: CZ00291471  
zastoupené Ing. Stanislavem Blahou, starostou  
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

### **ST development s.r.o.**

se sídlem Hradištská 1955, 686 03 Staré Město  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 86417,  
IČ: 03714675  
DIČ: CZ03714675  
zastoupená Petrem Kvapilem, jednatelem  
(dále jen „**nájemce**“)

## I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem pozemků:
  - p. č. 1059/1, ostatní plocha, zeleň, o celkové výměře 12 512 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 1059/52, ostatní plocha, ostatní komunikace, o celkové výměře 4 259 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 1059/53, ostatní plocha, zeleň, o celkové výměře 209 m<sup>2</sup>,zapsaných u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Uherské Hradiště pro obec a katastrální území Uherské Hradiště, na listu vlastnictví č. 10001.
2. Nájemce má v úmyslu realizovat projekt „REZIDENCE KOTELNA – PŘÍSTAVBA K OBJEKTU STARÁ TENICE 1195“, kterým jsou mimo jiné dotčeny i pozemky ve vlastnictví pronajímatele, uvedené v odstavci 1. tohoto článku. Součástí realizace nového projektu je i demolice stávající kotelny – objektu bez čp/če, který je součástí pozemku st. p. č. 2374, k. ú. Uherské Hradiště a který je ve vlastnictví nájemce.
3. Mezi nájemcem (jako budoucím kupujícím) a pronajímatelem (jako budoucím prodávajícím) byla dne 23.10.2023 uzavřena budoucí kupní smlouva č. 2023/0849/SMM-SP, jejímž předmětem je smluvní závazek k převodu části pozemku p. č. 1059/1 o výměře cca 400 m<sup>2</sup>, části pozemku p. č. 1059/52 o výměře cca 55 m<sup>2</sup> a části pozemku p. č. 1059/53 o výměře cca 14 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Uherské Hradiště, do vlastnictví nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny k uzavření této smlouvy.

## II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce touto smlouvou přijímá **do nájmu části pozemků:**
  - A) p. č. 1059/1 o výměře cca 540 m<sup>2</sup> a p. č. 1059/52 o výměře cca 80 m<sup>2</sup>, vše o celkové výměře 620 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Uherské Hradiště (dále jen **Předmět nájmu „A“**),
  - B) p. č. 1059/1 o výměře 1 493 m<sup>2</sup>, p. č. 1059/52 o celkové výměře 208 m<sup>2</sup> (78 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup>, 40 m<sup>2</sup>), p. č. 1059/53 o výměře 46,5 m<sup>2</sup>, vše o celkové výměře 1 747,5 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Uherské Hradiště (dále jen **Předmět nájmu „B“**),vše ve stavu, v jakém se ke dni podpisu této smlouvy nacházejí, a nájemce tyto části pozemků do užívání přijímá.
2. **Předmět nájmu „A“** je pronajímán za účelem umístění zařízení staveniště pro potřeby demolice objektu bez čp/če, který je součástí pozemku st. p. č. 2374, k. ú. Uherské Hradiště, v rozsahu dle Přílohy č. 1.
3. **Předmět nájmu „B“** je pronajímán za účelem umístění zařízení staveniště a vybudování staveb (chodníky, komunikace, parkovací stání, vjezdy a vjezdové rampy, stání pro kontejnery) a zeleně, souvisejících s nově budovaným bytovým domem v rámci stavby s názvem "REZIDENCE KOTELNA - PŘÍSTAVBA K OBJEKTU STARÁ TENICE 1195", v rozsahu dle Přílohy č. 2 a Přílohy č. 3.
4. Rozsah Předmětu nájmu „B“ a výše nájemného bude k okamžiku nabytí vlastnického práva nájemce k částem pozemků p. č. 1059/1, p. č. 1059/52 a p. č. 1059/53, dle budoucí kupní smlouvy č. 2023/0849/SMM-SP, upravena s ohledem na změnu vlastnického práva k předmětu nájmu a to dle skutečnosti a v návaznosti na uzavření příslušné kupní smlouvy, která bude vycházet z budoucí kupní smlouvy č. 2023/0849/SMM-SP.
5. Pronajímatel tímto souhlasí se stavebním záměrem na **umístění staveniště a vybudování zpevněných ploch (chodníky, komunikace, parkovací stání, vjezdy a vjezdové rampy, stání pro kontejnery) a zeleně v rámci stavby "REZIDENCE KOTELNA - PŘÍSTAVBA K OBJEKTU STARÁ TENICE 1195", umístěných na předmětu nájmu a dále na jiných částech pozemku p. č. 1059/1, na jiných částech pozemku p. č. 1059/52 a na části pozemku p. č. 1059/68, vše v k.ú. Uherské Hradiště.**
6. Souhlas pronajímatele, jako vlastníka dotčených pozemků, se poskytuje pro účely řízení příslušného správního orgánu (zejména stavební úřad, dopravní úřad,...) ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.
7. Přesná specifikace staveb (technické parametry a dimenze) umístěných na předmět nájmu bude předem odsouhlasená dotčenými odbory Městského úřadu Uherské Hradiště (zejména Útvarem městského architekta, Odborem správy majetku města) a následně upřesněna v projektové dokumentaci pro řízení příslušného správního úřadu (zejména stavebního úřadu, dopravního úřadu,...).
8. Předmět nájmu „A“ je graficky znázorněn v Příloze č. 1, Předmět nájmu „B“ je graficky znázorněn v Příloze č. 2, koordinační situace stavby je Přílohou č. 3, všechny tyto přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

## III. Doba nájmu, nájemné

1. U **Předmětu nájmu „A“** je nájem sjednán na dobu určitou, ode dne zahájení demolice objektu bez čp/če, který je součástí pozemku st. p. č. 2374 v k.ú. Uherské Hradiště, do dne ukončení demolice objektu, nejpozději však do 5 měsíců ode dne zahájení demolice.
2. U **Předmětu nájmu „B“** je nájem sjednán na dobu určitou, ode dne podpisu protokolu o předání a převzetí staveniště do doby kolaudace bytového domu, nejdéle však do 31.12.2026
3. Smluvní strany se dohodly na nájemném za Předmět nájmu „A“ i „B“ ve výši **350 Kč/m<sup>2</sup>/rok + aktuální sazba DPH.**

4. Smluvní strany sjednávají, že nájemné za **Předmět nájmu „A“** bude hrazeno za příslušný **kalendářní měsíc** na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu. Měsíční výše nájemného za Předmět nájmu „A“ činí **21 880,83 Kč včetně aktuální sazby DPH**. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli výši nájemného ke dni splatnosti uvedeném v daňovém dokladu. V případě, že nájem skončí v průběhu měsíce, bude nájemci poměrná část nájemného za příslušný měsíc vrácena.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zahájení demolice (vč. zařízení staveniště) a to formou doložení kopie zápisu ze stavebního či jiného deníku, který bude k samotné demolici objektu bez čp/če, který je součástí pozemku st. p. č. 2374, nájemcem veden, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne zahájení demolice.
6. První platbu nájemného za Předmět nájmu „A“ provede nájemce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a zasláno na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. elektronicky do datové schránky nájemce. Daňový doklad bude pronajímatelem vystaven nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy mu nájemce doručí kopii zápisu ze stavebního či jiného deníku, přičemž nájemné se začne počítat ode dne zahájení demolice. Výše první platby nájemného bude vypočtena od data zahájení demolice do konce měsíce, v němž byla demolice zahájena. Další platby budou pokračovat dle ujednání v bodě 4. tohoto článku.
7. Smluvní strany sjednávají, že nájemné za **Předmět nájmu „B“** bude hrazeno **čtvrtletně** na základě pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře. Čtvrtletní výše nájemného za Předmět nájmu „B“ činí **152 906,25 Kč včetně aktuální sazby DPH**. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli výši nájemného ke dni splatnosti uvedeném ve splátkovém kalendáři. V případě, že nájem skončí v průběhu čtvrtletí, bude nájemci poměrná část nájemného za příslušné čtvrtletí vrácena.
8. Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii protokolu o předání a převzetí staveniště včetně fotodokumentace předmětu nájmu k datu podpisu předávacího protokolu a to nejpozději do 5 pracovních dnů od data podpisu protokolu.
9. První platbu nájemného za Předmět nájmu „B“ provede nájemce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a zasláno na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. elektronicky do datové schránky nájemce. Daňový doklad bude pronajímatelem vystaven nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy mu nájemce doručí kopii protokolu o předání a převzetí staveniště, přičemž nájemné se začne počítat ode dne podpisu protokolu o předání a převzetí staveniště.
10. V případě, že nájemce neuhradí nájemné ve stanovené lhůtě, může pronajímatel požadovat úroky z prodlení, přičemž výše úroků z prodlení bude stanovena podle platných právních předpisů. Neuhradí-li nájemce dlužné nájemné ani do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy k tomu byl písemně pronajímatelem vyzván, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

#### IV. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen využít Předmět nájmu „A“ a Předmět nájmu „B“ jen ke sjednanému účelu v souladu s touto nájemní smlouvou.
2. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí svou činností nebo zanedbáním svých povinností na předmětu nájmu v rámci realizace této smlouvy.
3. Nájemce je povinen po ukončení doby nájmu Předmět nájmu „A“ vyklidit, uvést do původního stavu a zajistit, aby nebyl nijak omezen v přístupu pro veřejnost, tj. nesmí být zaplacen ani nijak zahrazen až do doby zahájení doby nájmu u Předmětu nájmu „B“.
4. Při své činnosti je nájemce povinen jednat v souladu s pokyny příslušných orgánů státní správy a samosprávy a postupovat podle platných právních předpisů. Nájemce je povinen zabezpečit, aby jeho činností nedošlo k ohrožení života, zdraví, majetku a nebyly významně omezena práva třetích osob, zejména občanů lokality, ve které bude stavební záměr realizován.
5. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady, které v souvislosti s jeho činností vzniknou na Předmětu nájmu „A“ i „B“, i v jeho blízkém okolí.
6. Nájemce je povinen projednat se zástupci dotčených odborů Městského úřadu Uherské Hradiště (zejména Útvarem městského architekta, Odborem správy majetku města) specifikaci všech staveb (technické parametry a dimenze) a sadových úprav umístovaných na předmět nájmu a předložit jim k vyjádření projektovou dokumentaci pro povolení stavby.

7. Nájemce je povinen před zahájením realizace výše uvedeného stavebního záměru zajistit na Městském úřadě v Uherském Hradišti povolení k záboru veřejného prostranství v rozsahu části pozemků dotčených stavebními pracemi.
8. Nájemce se zavazuje, že výše uvedenou stavbu na pronajatých částech pozemků, uvedených v čl. II. této smlouvy, vybuduje na základě příslušného povolení stavebního úřadu.
9. Nájemce nesmí dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

#### V. Ukončení smlouvy

1. Nájem dle této smlouvy zanikne uplynutím sjednané doby nájmu, dále písemnou dohodou smluvních stran, výpovědí bez výpovědní doby nebo písemným odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
2. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy, mimo jiné, v případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem, dohodnutým v této smlouvě, neplní povinnosti z této smlouvy vyplývající a v případě, že jeho činností dochází k ohrožení života, zdraví, majetku a práv třetích osob. V takovém případě je tato smlouva ukončena s účinky ex nunc dnem, kdy pronajímatel oznámí prokazatelně nájemci, že od této smlouvy odstupuje.
3. Nájemce předá pronajímateli Předmět nájmu „B“ upravený dle projektové dokumentace pro stavbu "REZIDENCE KOTELNA - PŘÍSTAVBA K OBJEKTU STARÁ TENICE 1195", schválené příslušným správním orgánem (zejména stavební úřad, dopravní úřad apod.) a dotčenými odbory Městského úřadu Uherské Hradiště (zejména Útvar městského architekta, Odbor správy majetku města), a to v bezvadném stavu odpovídajícím platným právním předpisům, bez jakýchkoli závad a nedodělků.
4. Smluvní strany se dohodly, že písemnou výzvu k převzetí Předmětu nájmu „B“ učiní nájemce nejpozději **do 30 dnů** ode dne vydání posledního kolaudačního souhlasu, popř. jiného relevantního dokumentu, na základě kterého příslušný stavební úřad povolí užívání stavby "REZIDENCE KOTELNA - PŘÍSTAVBA K OBJEKTU STARÁ TENICE 1195.
5. Pronajímatel bude při předání předmětu nájmu zastoupen zaměstnanci Městského úřadu Uherské Hradiště, zařazeným pod odbor správy majetku města, oddělení správy komunikací, zeleně a ostatního majetku. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.
6. Po vzájemné dohodě smluvních stran se nepoužije ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

#### VI. Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v plat. znění

Pronajímatel, v souladu s ustanovením § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Uherské Hradiště č. **483/36/RM/2024/Veřejný ze dne 18.03.2024.**

Záměr byl zveřejněn na úřední desce města Uherské Hradiště v zákonné lhůtě od 27.09.2023 do 13.10.2023, v téže době byl záměr rovněž zveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce města Uherské Hradiště.

#### VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že se pečlivě seznámily s obsahem této smlouvy, smlouvě rozumí, souhlasí se všemi jejími částmi a jsou si vědomy veškerých práv a povinností, z této smlouvy vyplývajících.
2. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude pronajímatelem uveřejněna ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“), neboť pronajímatel je mj. povinným subjektem dle citovaného zákona. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb.,

občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují tímto souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem podpisu protokolu o předání a převzetí staveniště.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, skládajících se z pěti stran a Přílohy č. 1, Přílohy č. 2 a Přílohy č. 3. Po podpisu smlouvy obdrží pronajímatel jedno vyhotovení, nájemce obdrží dvě vyhotovení. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné provádět pouze formou písemných dodatků s podpisy obou smluvních stran.
5. Smluvní strany dále prohlašují, že tato smlouva není uzavírána za nápadně nevýhodných podmínek ani v tísní. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Uherském Hradišti dne 08.04.2024

Ve Starém Městě dne 15.04.2024

**Ing. Stanislav Blaha**  
starosta  
**město Uherské Hradiště**

**Petr Kvapil**  
jednatel  
**ST development s.r.o.**