

0444/2024  
15-198/2024

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## NA PRONÁJEM POZEMKŮ

č. 56/02 – 12/24

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále „občanský zákoník“), mezi:

### 1. Město Vsetín

se sídlem: Svárov 1080, 755 01 Vsetín,

IČ: 00304450

zastoupené Mgr. Daliborem Sedláčkem, vedoucím odboru správy majetku, investic a strategického rozvoje, na základě usnesení Rady města Vsetín 20/33/RM/2023 ze dne 18.12.2023

bankovní spojení:

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

a

### 2. BD Rokytnice s.r.o.

se sídlem: U Křivačkárný 860, 755 01 Vsetín

IČ: 118 91 017

zastoupená: Tomášem Zvonkem, jednatelem

zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 86883

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

**v tomto znění:**

## Článek I.

### Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, na LV č. 10001 pro obec Vsetín, kat. území Rokytnice u Vsetína, a to pozemků:
  - p.č. 2130, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 5.978 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 1965/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 541 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 460/23, ostatní plocha, zeleň, o výměře 185 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 460/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 12.699 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 460/8, ostatní plocha, zeleň, o výměře 23.643 m<sup>2</sup>.
- 2) Nájemce prohlašuje, že jeho záměrem je realizovat stavby
  - a) „NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU BD1 V K.Ú. ROKYTNICE U VSETÍNA VČETNĚ DALŠÍCH NAVAZUJÍCÍCH OBJEKTŮ“ (dále „stavba hlavní“),
  - b) „NOVOSTAVBA ŘADOVÉ GAŘÁŽE VČETNĚ DALŠÍCH NAVAZUJÍCÍCH OBJEKTŮ“ (dále „stavba vedlejší“),(společně jako „stavby“) na pozemcích města uvedených v tomto článku, jejichž části dotčené stavbami jsou specifikovány v článku II odst. 1 této smlouvy.

Nájemce bude realizovat stavbu hlavní dle projektové dokumentace „NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU BD1 V K.Ú. ROKYTNICE U VSETÍNA VČETNĚ DALŠÍCH NAVAZUJÍCÍCH OBJEKTŮ“, která zahrnuje tyto stavební objekty:

- SO 01 Novostavba bytového domu BD1,
- SO 02 Stavební úpravy zpevněných ploch,
- SO 03 Stání pro kontejnery,
- SO 04 Odstranění stavby,
- IS 01 Kanalizační přípojka,
- IS 02 Vodovodní přípojka.

Nájemce bude realizovat stavbu vedlejší dle projektové dokumentace „NOVOSTAVBA ŘADOVÉ GAŘÁŽE VČETNĚ DALŠÍCH NAVAZUJÍCÍCH OBJEKTŮ“, která zahrnuje tyto stavební objekty:

- SO 01 Novostavba řadových garáží,
- SO 101 Příjezdová a účelová komunikace,
- SO 102 Parkovací stání,
- SO 201 Opěrná zeď,
- SO 301 Dešťová kanalizace se vsakovacím zařízením,
- SO 401 Veřejné osvětlení.

## Článek II.

### Svěření věci do nájmu

1) Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému úplatnému užívání **části pozemků:**

**a) p.č. 460/1 a p.č. 460/8** v k. ú. Rokytnice u Vsetína uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to konkrétně **části vyznačené ve snímku KN**, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této nájemní smlouvy, o **celkové výměře 1.210 m<sup>2</sup>**, za účelem realizace a umístění stavby uvedené v čl. I odst. 2 písm. a)

**b) p.č. 2130, p.č. 1965/1, p.č. 460/23, p. č. 460/1** v k. ú. Rokytnice u Vsetína uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to konkrétně **části vyznačené ve snímku KN**, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této nájemní smlouvy, o **celkové výměře 1.039,60 m<sup>2</sup>**, za účelem realizace a umístění stavby uvedené v čl. I odst. 2 písm. b).

(pozemky uvedené pod písm. a) a b) jsou označovány dále jako „**předmětné pozemky**“ nebo jako „**předmět nájmu**“).

- 2) Nájemce se zavazuje předmět nájmu využívat výlučně za účelem realizace a umístění staveb uvedených v článku I odst. 2 této smlouvy, tj. stavby hlavní a stavby vedlejší, a to v souladu s projektovou dokumentací uvedenou shora v článku I odst. 2 a v rozsahu dle odst. 1. tohoto článku.
- 3) Pronajímatel se nebude nikterak podílet na financování Staveb, popřípadě na případných přeložkách stávajícího vedení inženýrských sítí. Nájemce bude Stavby financovat ze svých vlastních zdrojů.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu nájmu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoliv pochybností.
- 5) Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle této smlouvy.
- 6) Nájemce smí užívat předmětné pozemky jen způsobem touto smlouvou vymezeným.
- 7) Nájemce se zavazuje předmětné pozemky v případě provádění investic či případných oprav nebo údržby na zařízeních pronajímatele, či osoby oprávněné z věcného břemene,

v okolí či prostoru předmětných pozemků v nezbytném rozsahu uvolnit a strpět omezení výkonu práva užívání sjednaného touto smlouvou po dobu nezbytně nutnou.

- 8) Jakékoliv další změny na předmětných pozemcích, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy předmětu nájmu, které nejsou součástí staveb specifikovaných v čl. I odst. 2, má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení předmětu nájmu. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na předmětných pozemcích provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení předmětu nájmu.

### Článek III.

#### Doba nájmu a jeho ukončení

- 1) Nájem se sjednává na **dobu určitou, a to od zahájení realizace Staveb**, které se stavebník zavazuje prokázat způsobem uvedeným v odst. 2 tohoto článku, **po dobu jejich výstavby, do konce lhůty stanovené příslušným stavebním povolením, nejpozději však do 31.12.2027** (podmínkou pro zahájení realizace každé stavby ze strany nájemce je nabytí právní moci příslušného stavebního povolení ke stavbě vydané Odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy Městského úřadu Vsetín). **Příčemž nájemce je povinen převést stavební objekty uvedené ve Smlouvě o právu provést stavbu ze dne ..... do majetku města nejpozději do 6 měsíců od kolaudace Stavby, čímž bude ukončena účinnost nájemní smlouvy.**
- 2) Nájemce je povinen prokazatelně doručit pronajímateli příslušná pravomocná stavební povolení ke Stavbám, nejpozději do 14 kalendářních dnů od jejich vydání. Nájemce je dále povinen předložit pronajímateli Stavební deník osvědčující zahájení realizace jednotlivé Stavby nejpozději do 14 kalendářních dnů od jejich zahájení.
- 3) Nájemní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran.
- 4) Před uplynutím sjednané doby nájmu lze tento nájem skončit výpovědí ze strany pronajímatele z těchto důvodů:
  - a) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k dodatečné úhradě svého dluhu,
  - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu s určením přiměřené lhůty ke sjednání nápravy,
  - c) nájemce přenechal bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu,
  - d) nájemce porušil své povinnosti plynoucí z této smlouvy, a to i přes písemné upozornění pronajímatele,
  - e) nájemce na předmětu nájmu umístil jakékoli další stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - f) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
  - g) předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu.

Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Výpovědní doba se sjednává tříměsíční, přičemž tato výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

- 5) V případě skončení nájmu dle odst. 4 tohoto článku, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, se nájemce zavazuje ke dni ukončení takto sjednaného nájemního vztahu předmětné pozemky na své náklady vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém je od něj převzal s přihlédnutím ke změnám, které byly na pozemcích provedeny realizací staveb uvedených v čl. I odst.2.

- 6) V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu po realizaci Staveb a jejich kolaudaci, dohodly se smluvní strany na vzájemném vypořádání z důvodu zhodnocení předmětu nájmu následovně:
- Nájemce stavební objekty uvedené ve Smlouvě o právu provést stavbu ze dne ..... nejpozději do 6 měsíců od její kolaudace bezplatně převede do majetku pronajímatele
  - Zbudovaná parkovací místa budou veřejného charakteru v rozsahu uvedeném ve Smlouvě o právu provést stavbu ze dne....., tzn. budou přístupna veřejnosti bez jakéhokoliv omezení
- 7) O předání a převzetí částí pozemků uvedených v čl. II odst. 1 této smlouvy bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci.

#### **Článek IV. Nájemné**

- 1) Nájemné za užívání předmětných pozemků bylo stanoveno dohodou smluvních stran a činí **celkem 50,- Kč/m2/rok (Slovy: Padesát korun českých)**, a bude navýšené o daň z přidané hodnoty (DPH) podle platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Ke dni podpisu smlouvy činí sazba daně z přidané hodnoty 21 %. Nájemné je sjednáno v režimu dílčích plnění (nájemné za pololetí).
- 2) **Pololetní nájemné činí 25,- Kč/ m2/poloovina roku plus DPH.** Nájemce se zavazuje nájemné hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 dní od vystavení na účet pronajímatele u ..... (variabilní symbol – číslo faktury).
- 3) Celkové **roční nájemné** za užívání předmětu nájmu činí **112.480,- Kč** a bude navýšené o DPH podle platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.  
Pronajímatel vystaví fakturu na nájemné na každý předmět nájmu samostatně dle jednotlivých staveb, a to za předmět nájmu dle **čl. II odst. 1 písm. a)** této smlouvy ve výši **60.500 Kč/rok** (pololetní nájemné činí 30.250 Kč) navýšené o DPH podle platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, a za předmět nájmu dle **čl. II odst. 1 písm. b)** této smlouvy ve výši **51.980 Kč/rok** (pololetní nájemné činí 25.990 Kč) navýšené o DPH podle platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, považován první den kalendářního pololetí.

#### **Článek V.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

- 1) Nájemce se zavazuje realizovat výkon svého užívacího práva vyplývajícího z této nájemní smlouvy jako dobrý hospodář a tak, aby nebránil či neztěžoval výkon užívacího práva jiných uživatelů souvisejících či sousedních nemovitých věcí.
- 2) Nájemce je povinen využívat předmět nájmu řádným způsobem a pouze k dohodnutému a příslušnými úřady povolenému účelu, užívat jej v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 3) Nájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele s výjimkou stavebních prací v rámci Staveb uvedených v čl. I odst. 2. Nájemce není oprávněn umístit na předmětu nájmu jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma Staveb uvedených v čl. I odst. 2.
- 4) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání nájemcem v souladu s touto smlouvou.
- 5) Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, jak nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z této Smlouvy.

- 6) Rozhodne-li příslušný orgán státní správy pravomocným rozhodnutím o uložení pokuty pronajímateli v souvislosti s porušením zákonných povinností, ke kterým došlo jednáním nebo opomenutím nájemce dle této Smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši uložené pokuty včetně případných dalších nákladů pronajímatele s tímto spojených, zejména pak nákladů řízení, a to vše do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě.
- 7) Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 8) Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu nájmu jeho činností nebo činností třetích osob vznikne, a to ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění újmy.
- 9) Nájemce se zavazuje neuskładňovat a nelikvidovat odpady vzniklé jeho činností nebo činností třetích osob na předmětu nájmu. Za odvoz odpadu z předmětu nájmu a jeho následnou likvidaci odpovídá výlučně nájemce. Odvoz a likvidaci provede nájemce na vlastní náklady do 7 dnů od zjištění závadného stavu.
- 10) Nájemce se zavazuje, že zabezpečí stavbu tak, aby nedocházelo k újmě na okolních pozemcích, které nejsou součástí předmětu nájmu.
- 11) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s touto smlouvou, zejména řádně a včas.
- 12) Nájemce nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinností založené touto smlouvou či právním předpisem vznikne pronajímateli či třetím osobám, a to i v případě, že by újma vznikla v důsledku činnosti nájemcem najatých právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností.

#### **Článek VI.**

##### **Smluvní sankce**

- 1) V případě, že se nájemce dostane do prodlení se zaplacením nájemného, zavazuje se uhradit úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2) Pokud se nájemce dostane do prodlení s předáním vyklizeného předmětu nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý i započatý den prodlení. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 3) Smluvní strany sjednávají pro případ porušení povinností uvedených v čl. V. této Smlouvy, smluvní pokutu ve výši 10% aktuálního nájemného, nejméně však 5.000,- Kč, za každý jednotlivý případ. Stanovením smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené strany na náhradu škody a zaplacená smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od doručení výzvy smluvní straně, která porušila své povinnosti.

#### **Článek VII.**

##### **Další ujednání**

- 1) Pokud k některému úkonu je třeba dle této nájemní smlouvy doručení, považuje se písemnost za doručenu i v případě, že smluvní strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod., kdy v takovém 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.
- 2) 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 doručenu dnem, kdy se tato písemnost navrátí pronajímateli, a to i v případě, že se nájemce s obsahem zásilky vůbec neseznámí.

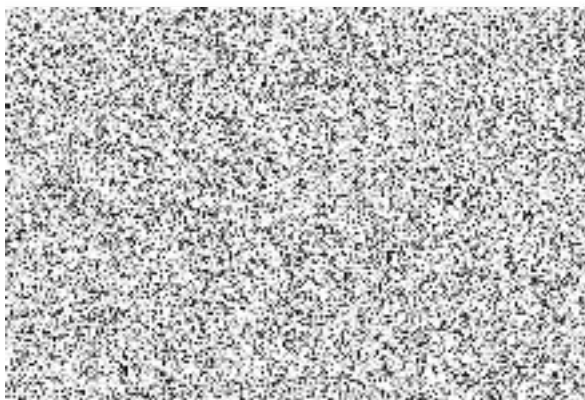
- 3) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.
- 4) Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě uplatňování vzájemných pohledávek vzniklých z titulu nájemního vztahu založeného touto smlouvou, případně z titulu užívání předmětu nájmu bez právního důvodu, mají právo vůči sobě požadovat náhradu nákladů v souvislosti s tímto vymáháním s tím, že rozsah této náhrady je stanoven takto:
  - a) V případě vymáhání pohledávky mimosoudní cestou na základě písemné výzvy k úhradě zaplatí dlužník částku výši **200,-Kč** za každou zaslanou výzvu
  - b) V případě soudního vymáhání pohledávky uhradí dlužník náhradu soudních poplatků a cestovních nákladů stanovených dle příslušného právního předpisu. Dlužník dále uhradí v případě, že věřitel nebude vymáhat pohledávku v zastoupení advokáta či notáře, paušální náhradu za platy či mzdy zaměstnanců věřitele podílejících se na tomto vymáhání s tím, že tato náhrada pro soudní řízení v jednom stupni je stanovena ve výši **4 %** z žalované jistiny dluhu, minimálně pak **500,-Kč**.

#### **Článek VI.**

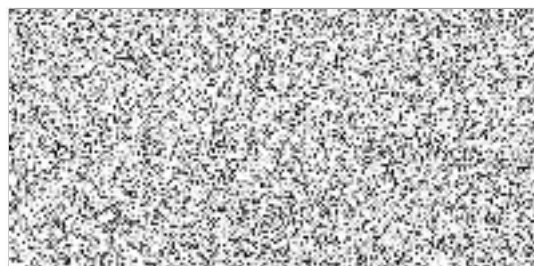
##### **Závěrečná ujednání**

- 1) Změna nebo úprava této smlouvy je možná pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku upravující možnosti sjednat změnu smlouvy neformálně, a to poskytnutím plnění. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.
- 2) Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit peněžité pohledávky z této smlouvy, ani jejich část, na třetí osobu.
- 3) Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.
- 4) Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této smlouvy. Pokud by taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou.
- 5) Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 6) Záměr pronajímatele poskytnout části předmětných pozemků do pronájmu byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Vsetín v době 20.12.2023 do 05.01.2024. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Vsetín na svém zasedání dne 18.12.2023 pod bodem 20/33/RM/2023/.
- 7) Podpisem smlouvy účastníci potvrzují, že si smlouvu přečetli a že souhlasí s celým jejím obsahem.
- 8) Tato smlouva je vyhotovena celkem ve čtyřech vyhotoveních, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení.
- 9) Nájemce prohlašuje, že nemá ke dni podpisu této smlouvy vůči pronajímateli žádné nesplacené dluhy po lhůtě splatnosti. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že se toto prohlášení nájemce v budoucnu ukáže jako nepravdivé či neúplné.
- 10) Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon č. 340/2015 Sb.“)

11) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinný subjekt k poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 340/2015 Sb. Nájemce souhlasí se zpřístupněním či uveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech jednání a okolností s jejím uzavřením souvisejících.



Ve Vsetíně dne 18. 06. 2024

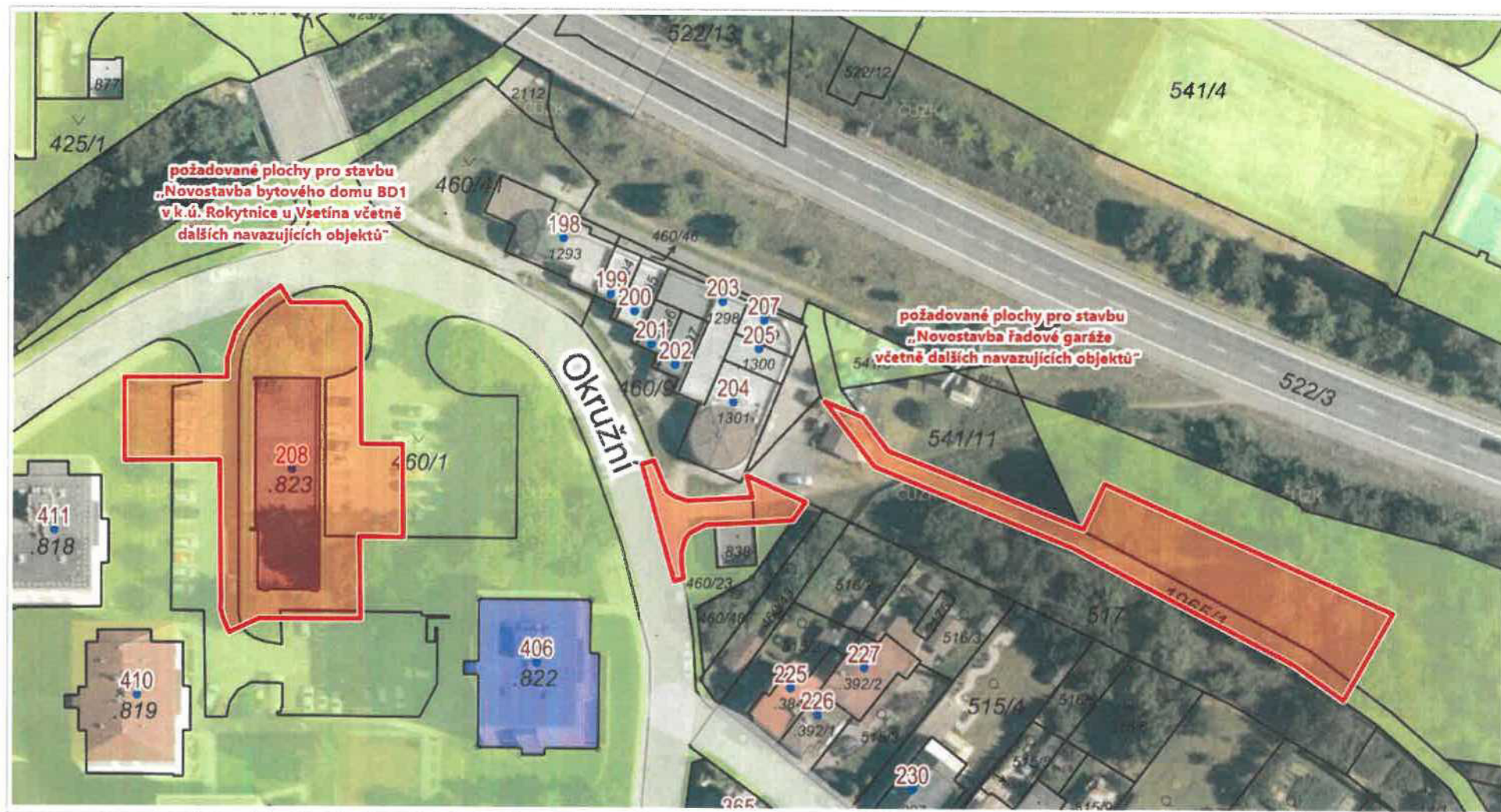


**Příloha:**

Příloha č. 1. Snímek KN s vyznačením předmětu nájmu



## Grafická příloha



20 m

Drofoto: © ČÚZK; Katastr: © ČÚZK; RUIAN: © ČÚZK