

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „občanský zákoník“

## I. Smluvní strany

### 1. Město Rožnov pod Radhoštěm

se sídlem: Masarykovo nám. 128, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm  
Zastoupené místostarostou Mgr. Tomášem Grossem na základě usnesení Zastupitelstva města Rožnov pod Radhoštěm č. 5/2/ZM/08/11/2022  
IČO: 00304271  
DIČ: CZ00304271  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
č. ú.: 94-2772590257/0100

jako „pronajímatel“

a

### 2. TQM - holding s.r.o.

se sídlem: Těšínská 1028/37, Předměstí, 746 01 Opava  
zastoupená: Ing. Jiří Mainuš, prokurista  
IČO: 49606395  
DIČ: CZ49606395  
bankovní spojení: UniCredit Bank (zveřejněný účet): 2104184536/2700  
zapsána v obchodním rejstříku: Spisová značka: C 12039 vedená u Krajského soudu v Ostravě  
jako „nájemce“

## II. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1000/20 v k.ú. Rožnov pod Radhoštěm o celkové výměře 3255 m<sup>2</sup>, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí na LV 10001 pro obec a k.ú. Rožnov pod Radhoštěm.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání **část pozemku**: p. č. 1000/20 o výměře 1126 m<sup>2</sup> **v k. ú. Rožnov pod Radhoštěm**, vyznačenou v **situačním snímku, který je přílohou č. 1** a nedílnou součástí této smlouvy (dále „**předmět nájmu**“), výhradně k účelu uvedenému v odst. 3 tohoto článku. Nájemce se zavazuje předmět nájmu k uvedenému účelu užívat a zaplatit pronajímateli nájemné ve výši a za podmínek dohodnutých v této smlouvě.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu **pro účel parkování autobusů** v souladu s předmětem svého podnikání, jak je zapsáno v obchodním rejstříku.
4. Nájemce se seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu. Předmět nájmu je vhodný pro daný účel nájmu a jako takový ho do svého užívání přijímá. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu se považuje za předaný a převzatý dnem uzavření této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, provádět běžnou údržbu, opravy či úpravy. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou pronajímateli anebo třetím osobám v souvislosti s porušením těchto povinností.

## III.

1. Nájemné je stanoveno po vzájemné dohodě smluvních stran ve výši **220 Kč/m<sup>2</sup>/kalendářní rok, celkem 247 720 Kč bez DPH**, (slovy: dvě stě čtyřicet sedm tisíc sedm set dvacet korun českých) **za každý jeden rok trvání smlouvy. K částce bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši.**
2. **Nájemné ve výši 247 720 Kč** je Nájemce povinen uhradit vždy na základě faktury vystavené Pronajímatelem každoročně v měsíci březnu, a to ve lhůtě splatnosti ve faktuře uvedené, nejdéle však do 15 dnů ode dne, kdy bude příslušná faktura doručena nájemci.

3. Alikvotní část nájemného za měsíce červen – prosinec roku 2025 ve výši 145 239 Kč (slovy: sto čtyřicet pět tisíc dvě sta třicet devět korun českých) je splatné bankovním převodem na účet pronajímatele č. ú. 94-2772590257/0100 do 30 dnů od účinnosti této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že náhrada za užívání předmětu nájmu v období únor – květen roku 2025 ve výši 81 442 Kč (slovy osmdesát jedna tisíc čtyři sta čtyřicet dvě koruny české) je splatná bankovním převodem na účet pronajímatele č. ú. 94-2772590257/0100 do 15 dnů od účinnosti této smlouvy a dle dohody smluvních stran představuje vypořádání za užívání předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se každoročně (automaticky) zvyšuje o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí nejpozději do 15. 3. příslušného roku. Nájemce je však povinen zaplatit zvýšené nájemné i v případě, že toto oznámení neobdrží.
6. Prodlení nájemce s placením nájemného po dobu delší než 30 dnů bude smluvními stranami považováno za podstatné porušení této nájemní smlouvy a je důvodem výpovědi ze strany pronajímatele dle čl. VI. odst. 4. písm. a) této smlouvy.

#### IV.

#### Povinnosti nájemce

##### 1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář výhradně ke sjednanému účelu uvedenému v článku II. této smlouvy; zejména je nájemce povinen na vlastní náklady provádět průběžné opravy poškození zpevněné plochy způsobené autobusy nájemce (např. poškození betonových obrubníků apod.),
- b) po dobu trvání nájmu dle této smlouvy provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (včetně údržby zimní) a udržovat předmět nájmu na své náklady v řádném a funkčním stavu způsobitelném smlouvenému užívání, bez kterého jej nelze užívat ke sjednanému účelu; nájemce se zavazuje informovat pronajímatele předem písemně o všech nutných úpravách přesahujících běžnou údržbu,
- c) oznámit telefonicky a následně písemně pronajímateli do 3 dnů od okamžiku zjištění při obvyklé údržbě **potřebu oprav, úprav** bez ohledu na to, kdo je povinen opravu, úpravu, popř. udržovací práce provést. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva. Nájemce je povinen umožnit provedení opravy pronajímateli, pokud ji má pronajímatel provést. V opačném případě odpovídá nájemce za škody, které nesplněním povinností pronajímateli vznikly,
- d) oznámit telefonicky a následně písemně pronajímateli veškeré změny, škody a vady na předmětu nájmu, které nastaly jak zaviněním nájemce, tak i bez jeho zavinění, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou dnů od nastalé skutečnosti, jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikne. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva,
- e) po dobu trvání nájmu nepoužívat, neskladovat, nevyrábět, neprodukovat ani žádným jiným způsobem nenakládat na ani v předmětu nájmu žádné ropné, toxické nebo jiné nebezpečné odpady, substance, látky, jakož i jakékoli látky způsobitelné škodit životnímu prostředí (dále jen „nebezpečné nebo škodlivé látky“). Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o každém jednotlivém případě nakládání s nebezpečnými nebo škodlivými látkami. V případě, že nájemce nebo jiné osoby, které se budou vyskytovat na předmětu nájmu, budou nakládat s nebezpečnými nebo škodlivými látkami, je nájemce srozuměn s tím, že pronajímatel je dle svého uvážení oprávněn podniknout veškerá opatření nutná k úklidu anebo odstranění nebezpečných nebo škodlivých látek, a to na náklady nájemce, pokud taková opatření nepodnikne nájemce bez zbytečného odkladu sám. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou. Veškeré náklady a vydání, která pronajímateli v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele pronajímateli neprodleně uhradit. Nájemce může zacházet s odpadem, smetím, popř. šrotem (dále jen „odpad“) pouze v souladu s příslušnými právními předpisy. Nájemce je povinen případný vzniklý odpad na své náklady průběžně odklízet,
- f) dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména na úseku požární prevence, požární ochrany, hygienické, bezpečnostní, ekologické a o nakládání s odpady, a pronajímateli umožnit kontrolu dodržování bezpečnosti práce a požární ochrany na předmětu nájmu,
- g) poskytnout pronajímateli součinnost při kontrole podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů,

##### 2. Nájemce není oprávněn:

- a) přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání (podnájmu) jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; Za písemnou formu nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva,

- b) užívat předmět nájmu k jinému než touto smlouvou sjednanému účelu a provozovat na předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu dle této smlouvy,
  - c) provést změnu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, zejména provádět stavební či jiné obdobné úpravy v nebo na předmětu nájmu; Za písemnou formu nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva. Je-li k úpravám předmětu nájmu nutný souhlas, stanovisko či vyjádření orgánů veřejné správy, nájemce je povinen si takový souhlas, stanovisko či vyjádření zajistit na své náklady před započítáním prací po obdržení souhlasu pronajímatele k úpravám.
3. Případnou změnu předmětu nájmu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele provádí nájemce na vlastní náklady. Po ukončení nájmu nebude ze strany pronajímatele poskytnuta nájemci žádná náhrada za případné zhodnocení předmětu nájmu a nájemce nebude takovou náhradu po pronajímateli požadovat. Nájemce se výslovně vzdává zhodnocení, resp. protihodnoty toho, oč se případně zvýší hodnota předmětu nájmu provedením změny předmětu nájmu a náhrady nákladů vynaložených na provedení změny předmětu nájmu a zhodnocení předmětu nájmu, nedohodnou-li se strany jinak.
  4. Nájemce bere na vědomí a plně akceptuje skutečnost, že pronajatý prostor je pro účely parkování autobusů ve stanoveném rozsahu dostačující a není možné jej žádným způsobem rozšířit.
  5. Nájemce bere na vědomí, že v prostoru navazujícím na předmět nájmu bude v blízkém časovém horizontu probíhat investice pronajímatele „REVITALIZACE PROSTORU U NÁDRAŽÍ V ROŽNOVĚ POD RADHOŠTĚM“ a řidiči budou muset dbát zvýšené bezpečnosti při manipulaci s autobusy, stejně tak dbát zvýšené opatrnosti z důvodu v této lokalitě vyskytujících se chodců (zejména cestující využívající vlakové a autobusové spoje). Nájemce je povinen uvedené stavební práce strpět a užívání předmětu nájmu tomu přizpůsobit; zejména informovat a důkladně poučit zaměstnance o nutnosti zvýšené opatrnosti při manipulaci s autobusy.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci ode dne předání a převzetí předmětu nájmu do skončení nájmu dle této smlouvy nerušené užívání předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět úpravy a změny na nebo v předmětu nájmu, i bez souhlasu nájemce. O prováděných změnách předmětu nájmu bude pronajímatel nájemce informovat v dostatečném předstihu. Stavební úpravy a jiné podstatné změny na nebo v předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn provádět po dohodě s nájemcem. Bez dohody nebo i bez souhlasu může pronajímatel provést úpravy a opravy ze závažných důvodů (např. na příkaz orgánu státní správy, hrozí-li újma/škoda na zdraví či majetku, hrozí-li havárie, je potřeba odstranit následky újmy/škody, následky po havárii. Nájemce je povinen provedení v uvedených případech umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Pronajímatel neodpovídá za věci (majetek) nájemce v/na předmětu nájmu v souvislosti s činnostmi nájemce dle této smlouvy. Provozovatelem ve smyslu ustanovení § 2945 občanského zákoníku je nájemce.

## VI.

### Doba trvání nájmu, skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy je ujednán **na dobu určitou od 1. 6. 2025 do 31.12.2030.**
2. Tuto smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Dohoda o zrušení smlouvy a výpověď musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva.
3. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je v tomto případě tříměsíční a začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. **Pronajímatel je oprávněn vypovědět** tuto smlouvu, jestliže:
  - a) nájemce je v prodlení s placením nájemného dle článku III. této smlouvy po dobu delší než 30 dnů,
  - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
  - c) nájemce porušuje i přes písemnou výzvu pronajímatele k upuštění od závadného jednání nadále svou povinnost, popř. své povinnosti stanovené touto smlouvou,
  - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání (podnájmu) jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - e) nájemce užívá předmět nájmu způsobem odporujícím veřejnému pořádku anebo strpí užívání předmětu nájmu třetími osobami způsobem odporujícím veřejnému pořádku,
  - f) nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než je účel sjednaný touto smlouvou,

- g) nájemce neužívá předmět nájmu déle než 3 měsíce,
- h) nájemce užívá i přes písemnou výstrahu pronajímatele předmět nájmu nebo trpí-li užívání předmětu nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí škoda,
- i) nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu dle této smlouvy,
- j) provede-li nájemce změny v nebo na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu.

Ve výše uvedených případech je výpovědní doba 15 dnů a začíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.

**5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z těchto důvodů:**

- a) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k účelu, k němuž byl určen, nebo
- b) porušuje-li pronajímatel své povinnosti z této smlouvy vůči nájemci. Ve výše uvedených případech je výpovědní doba 15 dnů a začíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi pronajímateli.

**6. Po ukončení nájmu je nájemce povinen nejpozději do 15 dnů **vyklizený** předmět nájmu odevzdat pronajímateli. Nájemce je povinen před ukončením nájmu, nejpozději k poslednímu dni trvání této smlouvy, uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli škodu, kterou způsobil sám nebo třetí osoba na nebo v předmětu nájmu v době trvání nájmu.**

**7. Pokud nájemce nepředá vyklizený předmět nájmu do 15 dnů ode dne skončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vyhotovit přesný seznam věcí, které se na předmětu nájmu nacházejí a tyto odstranit a uskladnit na náklady nájemce.**

## VII.

### Sankční ujednání

1. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či jiného peněžitého závazku z této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Pokud nájemce nesplní nebo poruší některou z nepeněžitých povinností uvedených v této smlouvě, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci a nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý případ, a to i opakovaně.
3. Pro případ prodlení s předáním předmětu nájmu delšího než 10 dnů je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu i bez účasti nájemce na náklady nájemce. Pronajímatel pak vyhotoví seznam věcí, které vyklidil z předmětu nájmu, a předá ho nájemci. Věci budou předány nájemci po úhradě všech nedoplatků nájemce vůči pronajímateli.
4. Smluvní pokuta je splatná na základě jejího vyúčtování ve lhůtě a na účet uvedený ve vyúčtování smluvní pokuty.
5. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost nájemce odstranit závadný stav a právo pronajímatele na náhradu škody, která vznikla porušením povinností nájemce. Náhrady škody se pronajímatel může domáhat samostatně vedle smluvní pokuty, a to i v případě, kdy výše škody přesáhne smluvní pokutu.

## VIII.

### Doložka

1. Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem.
2. Záměr na pronájem předmětu nájmu byl schválen Radou města Rožnova pod Radhoštěm usnesením č. 1475/84/RM/05/05/2025 ze dne 05.05.2025. Tento záměr na pronájem byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup, v době od 6.5.2025 do 22.5.2025
3. Tuto smlouvu schválila Rada města Rožnov pod Radhoštěm na svém zasedání dne 26.5.2025 usnesením č. 1521/86/RM/26/05/2025.

## IX.

### Ostatní ujednání

1. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
2. Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, za který nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva. Nájemce není rovněž oprávněn převést nájem dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, a to ani písemnou smlouvou o převodu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za písemnou formu se pro tyto účely nepovažuje e-mailová či jiná elektronická zpráva.
3. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva i jednotlivé údaje v ní uvedené mohou být zveřejněny podle

zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a to v rozsahu a postupem a v souladu s uvedeným právním předpisem a je srozuměn se zveřejněním (včetně zpracování) této smlouvy, příp. všech údajů uvedených v této smlouvě a jejich případných přílohách a dodatcích, v informačních systémech pronajímatele, příp. systémech/registrech dle platných právních předpisů. Nájemce prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem obchodního tajemství a zároveň nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.

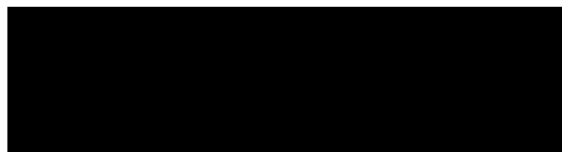
## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti zveřejněním v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění smlouvy zajistí Pronajímatel.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně – dodatky podepsanými oběma smluvními stranami/ oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Dodatek se neuzavírá v případě změny názvu, statutárního orgánu, sídla či bankovního účtu kterékoli ze smluvních stran. V takovém případě postačí písemné oznámení o změně.
3. Smluvní strany se zavazují neprodleně vzájemně informovat o změně všech skutečností, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností z této smlouvy, jinak odpovídají za škodu, kterou porušením této povinnosti porušily.
4. Práva a povinnosti v této smlouvě neupravené se řídí občanským zákoníkem; pokud se některé z ujednání obsažených v této smlouvě neshoduje se zákonnými ustanoveními, jde o projev vůle smluvních stran se od zákonných ustanovení odchýlit a nahradit ustanovení ujednáními obsaženými v této smlouvě.
5. Ukáže-li se kterékoliv z ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné nebo se z jakýchkoliv důvodů neplatným nebo neúčinným stane, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy.
6. Dojde-li po uzavření této smlouvy ke změně právních předpisů, v jejímž důsledku vznikne povinnost upravit smluvně záležitosti touto smlouvou dosud neupravené, zavazují se smluvní strany přijmout bez zbytečného odkladu dodatek k této smlouvě, kterým chybějící záležitosti upraví tak, aby obsah dodatku při zachování požadavků stanovených právním předpisem odpovídal účelu této smlouvy.
7. Odpověď smluvní strany podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku s dodatkem či odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
8. Smluvní strany potvrzují, že uzavření této smlouvy je výsledkem jednání stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah této smlouvy
9. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva výtisky obdrží pronajímatel.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je: Příloha č. 1 - situační snímek
11. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly či chtěly ujednat. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádné ze smluvních stran jakýkoli závazek.
12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s touto smlouvou připojují své podpisy.

V Rožnově pod Radhoštěm dne .....

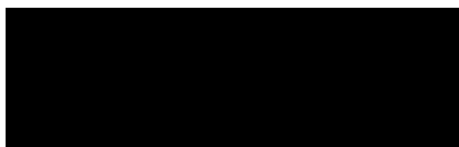
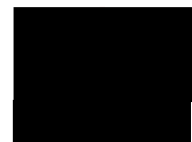
V Rožnově pod Radhoštěm dne .....



za pronajímatele:  
Mgr. Tomáš Gross, místostarosta města



za nájemce  
Ing. Jiří Mainuš, prokurista

## Příloha č. 1

