

město Otrokovice

se sídlem nám. 3. května 1340, 765 02 Otrokovice
zastoupené Bc. Hanou Večerkovou, DiS., starostkou města
zástupce ve věcech technických: Mgr. Jaroslava Zimáková, vedoucí odboru majetku MěÚOtrokovice
IČ 00284301
DIČ CZ00284301
bank. spojení: Komerční banka Zlín, a.s., pob. Otrokovice, č. ú. 19-122921/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

OD OTROKOVICE, a. s.

se sídlem Tylova 725, 765 02 Otrokovice
zastoupená Radmilou Kupkovou, členkou správní rady
IČO 084 29 189
Datová schránka: fptbrez
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8654
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „občanský zákoník“) tuto

N Á J E M N Í S M L O U V U

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 439/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1309 m², zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. a obec Otrokovice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.
2. Nájemce prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. st. 703/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1616 m², jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č. p. 725, ul. Tylova, Otrokovice, zapsaného na listu vlastnictví č. 2038 pro k. ú. a obec Otrokovice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.
3. Nájemce má zájem realizovat záměr „*Rekonstrukce a nástavba obchodního domu Otrokovice*“, jehož předmětem je změna dokončené stavby č. p. 725, kdy účel stavby, která doposud sloužila jako obchodní dům v celém svém rozsahu, bude nově dále v 1. podlaží sloužit pro komerční prostory, prostory ve 2. a 3. podlaží budou nově sloužit jako byty a kanceláře. Ve 4. podlaží, řešeném formou nástavby na dílčí části půdorysné stopy objektu, je nově navržena předváděcí místnost s kuchyňkou, sociálním zařízením a venkovními terasami. V souvislosti s novou dispoziční úpravou je nově navržena v části jižního průčelí stavby č. p. 725 nová venkovní terasa přístupná z prodejny nebo venkovního veřejně přístupného chodníku z ul. tř. Tomáše Bati, která má být umístěna na pozemku pronajímatele (dále jen „*záměr OD Otrokovice*“). Záměr OD Otrokovice je specifikován projektovou dokumentací vypracovanou KB projekt, s.r.o., IČO 25507893 z 12/2023, vč. navazujících revizí, která byla pronajímateli předložena dne 28.02.2025.

4. Předpokládaná doba realizace: od roku 2026 do roku 2027.

II.

Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci do jeho dočasného užívání část pozemku parc. č. 439/2 ostatní plocha, ostatní komunikace v k. ú. a obci Otrokovice o výměře 250 m², jak je specifikováno v příloženém situačním snímku, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*pronajatá nemovitost*“) a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli sjednané nájemné.

III.

1. Pronajatou nemovitost je nájemce oprávněn užívat výhradně za účelem **umístění venkovní terasy, vybudování dlážděné plochy a umístění a uložení inženýrských sítí vč. všech součástí a příslušenství (dešťová a splašková kanalizace, retenční jímka a šachty)** v rámci stavby záměru OD Otrokovice pod názvem „**Rekonstrukce a nástavba obchodního domu Otrokovice**“, dle koordinčního situačního výkresu C.3, který je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*pronajatá nemovitost*“).
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajaté nemovitosti dobře znám, že si ji prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy.

IV.

1. Nájemné za pronajatou nemovitost sjednali účastníci smlouvy dohodou za cenu smluvní ve výši 280 Kč/m²/rok, což činí za 250 m² částku ve výši **70.000 Kč/rok** (slovy: sedmdesát tisíc korun českých za rok).
2. Povinnost hradit nájemné vzniká nájemci dnem protokolárního předání a převzetí pronajaté nemovitosti. Na základě protokolárního převzetí pronajaté nemovitosti pronajímatel vystaví fakturu na poměrnou výši nájemného za daný kalendářní rok a zašle ji nájemci.
3. Nájemné je splatné v dalších letech dále vždy jednorázově do 30.04. příslušného kalendářního roku, a to na účet pronajímatele na základě vystavené faktury bezhotovostním převodem, **v. s.**
.....
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně zvýšit o % vyjadřující poměrnou míru inflace za předcházející rok, kterou uvádí vždy počátkem kalendářního roku Český statistický úřad. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně předem nejpozději do 30.03. příslušného roku. Nájemce se zavazuje změny nájemného akceptovat a zvýšené nájemné hradit. Oznámení o zvýšení nájemného předá pronajímatel nájemci písemně nebo prostřednictvím datové schránky uvedené v této smlouvě. Pokud nájemce odmítne převzít oznámení nebo nepřevezme poštovní zásilku do 5 pracovních dnů od odeslání, platí dohoda smluvních stran, že okamžikem odmítnutí převzít nebo pátým dnem po odeslání se považuje oznámení o zvýšení nájemného za doručené nájemci. Jiné změny nájemného než výše uvedené jsou možné na základě dohody obou smluvních stran vyjádřené v písemném dodatku této smlouvy.
5. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné, má pronajímatel právo požadovat úrok z prodlení stanovený dle platných právních předpisů občanského práva.
6. Nájemcem vynaložené náklady na pronajaté nemovitosti jsou nákladem stavby OD Otrokovice uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy. Nájemce není oprávněn po ukončení nájmu žádat protihodnotu za stavbu záměru OD Otrokovice či jiné zhodnocení pronajaté nemovitosti, ani úhradu nákladů spojených se stavbou.

V.

1. Pronajímatel přenechává pronajatou nemovitost do užívání nájemci ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy, resp. ke dni předání dle předávacího protokolu.
2. Nájemce je oprávněn pronajatou nemovitost užívat výhradně za účelem a v rozsahu, který je sjednán v této smlouvě, je povinen o pronajatou nemovitost řádně pečovat, udržovat ji v čistotě a pořádku, provádět pravidelnou údržbu a počínat si při jejím užívání tak, aby na ni nevznikla škoda. Pokud by ke vzniku škody došlo, zavazuje se ji neprodleně odstranit uvedením do předešlého stavu a není-li to možné, uhradí škodu v penězích.

3. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatou nemovitost do podnájmu třetím osobám.

4. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci veškerého odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle platných právních předpisů, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
5. Nájemce je povinen a se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, hygienických předpisů a jiných v souladu s ustanovením § 2910 občanského zákoníku. Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.
6. Nájemce je povinen a zavazuje se:
 - a) stavbu záměru OD Otrokovice provést v souladu s projektovou dokumentací specifikovanou v čl. I. odst. 3 této smlouvy a v souladu s platnými správními rozhodnutími této stavby;
 - b) neprovádět na pronajaté nemovitosti žádné stavební úpravy či stavby, s výjimkou záměru OD Otrokovice, s tím, že pro jakékoli jiné změny či zásahy do pronajaté nemovitosti je povinen si vyžádat od pronajímatele výslovný předchozí písemný souhlas;
 - c) zabezpečit veškeré práce se stavbou záměru OD Otrokovice spojené tak, aby nedošlo k ohrožení života, zdraví, majetku a bezpečnosti osob a narušení provozu na pozemních komunikacích;
 - d) hradit si sám veškeré náklady spojené s udržováním pronajaté nemovitosti;
 - e) umožnit pronajímateli prohlídku pronajaté nemovitosti, jakož i přístup k ní za podmínek dle § 2219 odst. 1 občanského zákoníku, a to mimo jiné za účelem kontroly, zda je pronajatá nemovitost užívána řádným způsobem a k účelu dohodnutému v této smlouvě;
 - f) umožnit správcům inženýrských sítí opravu, event. vedení nových inženýrských sítí bez nároku na úhradu případné škody;
7. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu sídla či adresy pro doručení písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.
8. Případné zásahy do zeleně na pronajaté nemovitosti, může nájemce provádět výhradně po předchozím projednání s pronajímatelem, zastoupeným pověřeným zaměstnancem za městskou zeleň. V případě naplnění zákonných znaků je nutno splnit oznamovací povinnost či vést správní řízení (rozhodnutí) vůči státní správě (místně příslušnému obecnímu úřadu) a to nejméně 15 dnů předem (ustanovení § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění).
9. **Nájemce je povinen oznámit pronajímateli předem termín zahájení stavby** záměru OD a termín závěrečné kontrolní prohlídky uvedené stavby. Tyto dny se nájemce zavazuje písemně oznámit pronajímateli nejdéle **dva týdny předem** na e-mail: odbor_om@muotrokovice.cz. Po vydání kolaudačního souhlasu stavby příslušným stavebním úřadem zašle nájemce neprodleně pronajímateli jeho kopii a geometrický plán skutečného provedení stavby.
10. V případě nedokončení stavby záměru OD Otrokovice uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy z důvodů ležících na straně nájemce se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu v přiměřené lhůtě do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, dále viz k tomu ust. čl. VII. odst. 6 této smlouvy.

VI.

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 10 % sjednaného ročního nájemného za každé porušení povinností,

pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel. Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele pronajatou nemovitost do podnájmu;
- nájemce užívá pronajatou nemovitost v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu nájemného;
- nájemce nesplnil povinnost vyplývající z čl. V. odst. 9;
- nájemce užívá větší rozsah pozemku, než činí předmět nájmu (pronajatá nemovitost) .

2. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

VII.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou** s účinností nájmu ode dne předání pronajaté nemovitosti předávacím protokolem před zahájením stavby záměru OD Otrokovice do doby protokolárního předání pronajaté nemovitosti zpět pověřenému zástupci pronajímatele – Martina Zemanová, DiS., referent odboru majetku, MěÚ Otrokovice, zemanova@muotrokovice.cz, tel. 722 538 880, po dokončení a kolaudaci stavby záměru OD Otrokovice. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. **Pokud smlouva nenabude účinnosti do 01.06.2027, pozbude platnosti od samého počátku.**
2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy. Za porušení smluvní povinnosti závažným způsobem se zejména považuje:
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu;
 - nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.
3. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.
4. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá pronajatou nemovitost způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou nemovitost vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání pronajaté nemovitosti v rozporu se sjednaným účelem užívání. Smluvní strany se dohodly, že výpověď bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.
5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatou nemovitost na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření a odstranění staveb, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

6. Při skončení nájmu dle čl. V. odst. 10 této smlouvy se nájemce zavazuje zajistit a podniknout na vlastní náklady všechny nezbytné právní a faktické kroky vedoucí k zamezení dalšího provozování a užívání stavby venkovní terasy, dlážděné plochy, inženýrských sítí vč. příslušenství po ukončení doby nájmu. Vyklizený předmět nájmu (pronajatou nemovitost) musí nájemce **předat pronajímateli nejpozději v poslední den nájmu**, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude provedeno písemným předávacím protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Při nedodržení této sjednané lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním pronajaté nemovitosti. Její výše je stanovena částkou 50 Kč/den. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

VIII.

1. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušným ustanovením občanského zákoníku.
2. Tato smlouva nabývá dle výslovné dohody smluvních stran platnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
6. Smluvní strany prohlašují, že nic nebrání zveřejnění této smlouvy a podpisem této smlouvy výslovně dávají souhlas se zveřejněním jejího textu v plném rozsahu, včetně všech případných příloh, pouze s vyloučením osobních údajů fyzických osob.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek podléhá zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění dodatku v registru smluv zajistí pronajímatel. Nájemce dále souhlasí s uveřejněním úplného znění smlouvy, všech příloh a včetně všech údajů a informací o něm.
8. Záměr města Otrokovice pronajmout nemovitost byla vyvěšena na úřední desce dne 26.05.2025. Sejmuto bylo dne 11.06.2025.
9. Doložka dle § 41 obecního zřízení: Uzavření této smlouvy schválila Rada města Otrokovice dne 25.06.2025 usnesením č. RMO/10/12/25.

Příloha: Příloha č. 1 – Koordinační situační výkres – C.3

Příloha č. 2 – Situační snímek – Předmět nájmu

V Otrokovicích dne 26.06.2025

V Otrokovicích dne 27.06.2025

.....
pronajímatel
město Otrokovice
Bc. Hana Večerková, DiS.
starostka města

.....
nájemce
OD OTROKOVICE, a. s.
Radmila Kupková
člen správní rady

Příloha č. 1 – Koordinační situační výkres – C.3:



