

S M L O U V A

č. 2025/1/000341/SML-OMM-28-9/2005-FiL/2025

o nájmu uzavřená v souladu s § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

kterou uzavřeli:

Město Hlučín

IČO 00300063, DIČ CZ00300063

se sídlem: Mírové náměstí 24/23, 748 01 Hlučín

zastoupené starostkou Mgr. Petrou Teskovou

(jako **pronajímatel**)

a

Teplo Hlučín, spol. s r.o.

IČO: 25362747, DIČ: CZ25362747

se sídlem: Čs. armády 1263/32, 748 01 Hlučín

zastoupená jednatelem Ing. Petrem Rončkou

(jako **nájemce**)

(společně rovněž jako „smluvní strany“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní dne 31. 5. 2005 uzavřely smlouvu o nájmu pozemku č. OM-6-9/2005/Pa-2005, jejímž předmětem byl pronájem pozemků parc. č. 2088/3 o výměře 1082 m², parc. č. 2088/300 o výměře 986 m² a parc. č. 2088/301 o výměře 565 m² v k. ú. Hlučín, za účelem zřízení odstavné plochy, plochy garáže a příjezdové komunikace pro činnost a provoz společnosti Teplo Hlučín, spol. s r.o. Smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu určitou do 31. 5. 2025. Pozemky, které byly předmětem nájmu, vznikly dle geometrického plánu č. 2542-527/2005, ze dne 29. 4. 2005. Pozemek parc. č. 2088/3 byl rozdělen na pozemek parc. č. 2088/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1082 m² a pozemek parc. č. 2088/300 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 986 m². Z pozemku parc. č. 2088/27 byla oddělena část pozemku a označena jako pozemek parc. č. 3088/301 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 565 m². K vložení geometrického plánu, který byl součástí smlouvy, do katastru nemovitostí nedošlo, a proto jsou v katastru nemovitostí evidovány pouze pozemky parc. č. 2088/3 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 2088/27 zastavěná plocha a nádvoří.
2. Následně smluvní strany dne 5. 3. 2018 uzavřely kupní smlouvu č. 2018/1/000288/SML-OMM-5-78-/2017/Pa-2018 na prodej pozemku parc. č. 2088/27 v k.ú. Hlučín - zastavěná plocha a nádvoří, a to včetně smlouvou o nájmu pozemku č. OM-6-9/2005/Pa-2005 pronajaté části o výměře 565 m², na jejímž základě společnost Teplo Hlučín, spol. s r.o. dne 5.3.2018 nabyla vlastnické právo k uvedenému pozemku. Nájem části pozemku parc. č. 2088/27 v k.ú. Hlučín o výměře 565 m² pronajaté společnosti Teplo Hlučín spol. s r.o. smlouvu o nájmu pozemku č. OM – 6-9/2005/Pa-2005 tak ke dni 4.3.2018 zanikl (tento den byl posledním dnem trvání nájmu). Mezi smluvními stranami nedošlo k uzavření dodatku k nájemní smlouvě č. OM – 6-9/2005/Pa-2005 ze dne 31.5.2005, kterým by byl zúžen předmět nájmu a sníženo nájemné. Nájemce hradil do ukončení smlouvy o nájmu, tj. do 31. 5. 2025 nájemné v původní

výši 131.650,- Kč/rok, tj. vč. nájemného za pronájem části pozemku parc. č. 2088/27 o výměře 565 m², jehož vlastníkem se stal na základě výše v tomto odstavci uvedené kupní smlouvy dne 5.3.2018. Z uvedeného důvodu vznikl přeplatek na nájemném ve výši 204.484,- Kč.

3. Smluvní strany se dohodly, že přeplatek na nájemném dle smlouvy o nájmu pozemku č. OM–6-9/2005/Pa-2005 ze dne 31.5.2005 bude použit – započten na úhradu nájemného dle této smlouvy o nájmu a náhrady za bezesmluvní užívání pozemku parc. č. 2088/3 v k.ú. Hlučín v období od 1. 6. 2025 do 14. 9. 2025.

II. Předmět nájmu

1. Město Hlučín je vlastníkem pozemku parc. č. 2088/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2068 m², zapsaného na LV 3062 katastru nemovitostí pro obec a k. ú. Hlučín. Na pozemku stojí stavba č. p. 1263, stavba občanského vybavení, zapsaná na LV 3888 katastru nemovitostí pro obec a k. ú. Hlučín, která je ve vlastnictví společnosti Teplo Hlučín, spol. s r.o.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k užívání pozemek parc. č. 2088/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2068 m² v k. ú. Hlučín a nájemce se zavazuje platit za to městu Hlučín nájemné dle čl. V. této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Město Hlučín pronajímá nájemci pozemek uvedený v čl. I. této smlouvy pro činnost a provoz nájemce.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu. Pokud nájemce užije předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou počínající prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena nájemci. Výpověď musí být dána písemně.

IV. Způsob užívání

1. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatého pozemku.
2. Nájemce nesmí dát předmět nájmu do podnájmu, resp. zřídit k němu užívací právo třetí osobě (dále také jen „uživatel“) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje dodržovat požadavky stanovené pronajímatelem při udělení souhlasu, resp. podmínky udělení souhlasu stanovené pronajímatelem. Výše uvedené platí i v případě změny v osobě podnájemce, resp. uživatele bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo změny v počtu podnájemců, resp. uživatelů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce nesmí na pronajatém pozemku realizovat stavby či stavební práce, popř. jiné úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje dodržovat požadavky stanovené pronajímatelem při udělení souhlasu, resp. podmínky udělení souhlasu stanovené pronajímatelem. Veškeré náklady spojené s realizací staveb či stavebních prací, popř. jiných úprav či změn na pronajatém pozemku budou hrazeny nájemcem. Dojde-li provedením staveb či stavebních prací, popř. jiných úprav či změn na pronajatém pozemku

k jeho zhodnocení, nájemce nemá při skončení nájmu nárok na úhradu nákladů vynaložených na jejich realizaci a v souvislosti s nimi, resp. na jakékoliv vypořádání či vyrovnání v souvislosti s uvedeným.

4. Proveďte-li nájemce na pronajatém pozemku stavby či stavební práce, popř. jiné úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajatý pozemek do původního stavu, resp. stavu požadovaného pronajímatelem na své vlastní náklady, jakmile o to pronajímatel požádá.
5. Nájemce se dále zavazuje umožnit zástupcům pronajímatele vstup na pronajatý pozemek a jeho prohlídku.
6. Nájemce se rovněž zavazuje umožnit přístup k inž. sítím a dalším zařízením umístěným v pronajatém pozemku vlastníkům či provozovatelům těchto zařízení za účelem jejich kontroly, údržby a oprav, popř. umožnit vybudování nových sítí a dalších zařízení na pronajatém pozemku.
7. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních a hygienických předpisů a za udržování čistoty a pořádku na pronajatém pozemku.
8. Nájemce nese odpovědnost za škody, které pronajímateli či třetí osobě vzniknou v souvislosti s užíváním pronajatého pozemku. Nájemce odpovídá pronajímateli za jednání třetích osob, kterým umožnil vstup na pronajatý pozemek, resp. které se na něm zdržují se souhlasem nájemce.
9. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za škody, způsobené třetí osobou na majetku nájemce.
10. Nájemce je povinen zajistit, aby si všichni počínali tak, aby nedocházelo ke znečištění předmětu nájmu zejména ropnými látkami. V případě, že dojde k takovému znečištění, je nájemce povinen bezodkladně na své náklady učinit příslušná opatření k odstranění takového znečištění.
11. Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajatý pozemek vyklidit, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, a to nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli pronajatý pozemek ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu a účelu užívání nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu.
12. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nebude-li pronajatý pozemek včas vyklizen, může být vyklizen pronajímatelem na náklady nájemce, přičemž pronajímatel neodpovídá za případné škody způsobené nájemci při jeho vyklizení.

V.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné činí 140.624,- Kč/rok a bude hrazeno pololetně ve výši 70.312,- Kč vždy do 30. června a 31. prosince daného kalendářního roku, za který je hrazeno.
2. Nájemné za období od 15. 9.2025 do 31. 12. 2025 činí 41.609,- Kč a je splatné do 31.12.2025. Část přeplatku na nájemném dle smlouvy o nájmu pozemku č. OM – 6-9/2005/Pa-2005 ze dne 31.5.2005 ve výši 41.609,- Kč odpovídající výši nájemného dle této smlouvy o nájmu za uvedené období od 15.9.2025 do 31.12.2025 bude použita – započtena na úhradu tohoto nájemného. Toto nájemné se tak ke dni 31.12.2025 považuje za uhrazené.

3. Nájemné za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 činí 70.312,- Kč a je splatné do 30. 6. 2026. Část přeplatku na nájemném dle smlouvy o nájmu pozemku č. OM – 6-9/2005/Pa-2005 ze dne 31.5.2005 ve výši 70.312,- Kč odpovídající výši nájemného dle této smlouvy o nájmu za uvedené období od 1.1.2026 do 30.6.2026 bude použita – započtena na úhradu tohoto nájemného. Toto nájemné se tak ke dni 30.6.2026 považuje za uhrazené.
4. Nájemné za období od 1. 7. 2026 do 31. 12. 2026 činí 70.312,- Kč a je splatné do 31.12.2026. Nájemné za toto období bude uhrazeno takto:
 - část přeplatku na nájemném dle smlouvy o nájmu pozemku č. OM – 6-9/2005/Pa-2005 ze dne 31.5.2005 ve výši 51.724,- Kč bude použita – započtena na úhradu části nájemného dle této smlouvy o nájmu za uvedené období od 1.7.2026 do 31.12.2026 ve výši 51.724,- Kč. Tato část nájemného se tak ke dni 31.12.2026 považuje za uhrazenou,
 - **zbývající část nájemného dle této smlouvy o nájmu za uvedené období od 1.7.2026 do 31.12.2026 ve výši 18.588,- Kč bude ve lhůtě splatnosti nájemného do 31.12.2026 nájemcem uhrazena bezhotovostním převodem na účet města Hlučína u České spořitelny, a.s., pobočky Hlučín, č. účtu xxxxxxxxxxxx, var. symbol xxxxxxxxxxxx .**
5. Nájemce užíval pozemek parc. č. 2088/3 v k.ú. Hlučín v období od 1.6.2025 do 14.9.2025, tj. v období počínaje dnem následujícím po ukončení smlouvy o nájmu pozemku č. OM – 6-9/2005/Pa-2005 ze dne 31.5.2005 do dne předcházejícího uzavření této nájemní smlouvy. Náhrada za užívání pozemku parc. č. 2088/3 v uvedeném období od 1.6.2025 do 14.9.2025 (dále také jen „náhrada za bezesmluvní užívání“) činí 40.839,- Kč a je splatná do 30.9.2025. Část přeplatku na nájemném dle smlouvy o nájmu pozemku č. OM – 6-9/2005/Pa-2005 ze dne 31.5.2005 ve výši 40.839,- Kč odpovídající výši náhrady za bezesmluvní užívání bude použita – započtena na úhradu této náhrady za bezesmluvní užívání. Náhrada za bezesmluvní užívání se tak ke dni 30.9.2025 považuje za uhrazenou.
6. **Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet města Hlučína u České spořitelny, a.s., pobočky Hlučín, č. účtu xxxxxxxxxxxx, var. symbol xxxxxxxxxxxx.**
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně vždy od 1. ledna kalendářního roku zvýšit nájemné o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Takto zvýšené nájemné se zaokrouhlí na celé koruny nahoru. O zvýšení nájemného pronajímatel nájemce písemně vyrozumí před termínem splatnosti zvýšeného nájemného. V případě, že průměrná roční míra inflace nepřekročí 1 %, zůstane nájemné nezměněno.

VI.

Sankce a pokuty

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné v termínu dle čl. V. této smlouvy, pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 10% dlužné částky. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která pronajímateli vznikne porušením povinnosti nájemce k placení nájemného. Vznikne-li pronajímateli porušením povinnosti nájemce k placení nájemného škoda, je oprávněn požadovat její úhradu v plné výši.
2. Nezaplatí-li nájemce nájemné v termínu dle čl. V. této smlouvy, pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení ve výši 5,- Kč za každý i započatý den prodlení. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu (zejm. porušením povinnosti k úhradě nájemného) i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.

3. Nezaplatí-li nájemce nájemné v termínu dle čl. V. této smlouvy nebo poruší-li jinou svou povinnost plynoucí mu z této smlouvy, pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době. Výpověď musí být podána písemně. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.

VII. Ostatní ujednání

1. Nájemní smlouva se uzavírá od 15. 9. 2025 na dobu neurčitou. Nájem lze ukončit výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce. Výpověď musí být podána písemně. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli veškeré změny údajů týkajících se jeho osoby uvedených v této smlouvě a veškeré významné skutečnosti týkající se nájmu, resp. práv a povinností smluvních stran dle této smlouvy.
3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tuto smlouvu lze měnit pouze dodatky, které musí být písemné, vzestupně číslované a jako dodatky k této smlouvě výslovně označené.
5. Tato smlouva je vyhotovena celkem ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
6. Smluvní strany prohlašují, že obsah smlouvy je dostatečně určitý a jim srozumitelný, a že smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, a na důkaz uvedeného k ní připojují své podpisy.
7. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu smluvní stranou, která ji podepíše jako druhá v pořadí.
8. Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění město Hlučín. Smluvní strany tímto vyslovují souhlas s uveřejněním obsahu smlouvy, resp. informací a údajů vč. osobních údajů v ní obsažených v registru smluv a dále s uveřejnění příslušných údajů vč. osobních údajů jako metadat smlouvy dle zák. č. 340/2015 Sb. v registru smluv.
9. Tato smlouva nabývá účinnosti jejím uveřejněním v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.

VIII.
Závěrečná ustanovení

Doložka platnosti právního jednání
dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění

Touto doložkou se dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, potvrzuje, že záměr Města Hlučína pronajmout pozemek parc.č. 2088/3 v k. ú. Hlučín byl v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Hlučín od 17. července 2025 do 5. září 2025.

O tomto záměru Města Hlučína bylo rozhodnuto na 87. schůzi Rady města Hlučína konané dne 14. července 2025, usnesení č. 87/8q).

O uzavření této smlouvy o nájmu pozemku parc. č. 2088/3 v k. ú. Hlučín rozhodla 89. schůze Rady města Hlučína, konaná dne 2. září 2025, usnesením 89/8j).

V Hlučíně dne

V Hlučíně dne

.....
Město Hlučín
Mgr. Petra Tesková, starostka
pronajímatel

.....
Teplo Hlučín, spol. s r. o.
Ing. Petr Rončka, jednatel
nájemce