

Nájemní smlouva

1032 /2025

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

BASIS Inc. s.r.o.

se sídlem Melantrichova 597/25, 796 01 Prostějov
IČO 25131460
bankovní spojení: Fio banka, a.s., č.ú.: 2500768533/2010
zapsané v OR vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 44430
zastoupené Františkem Molíkem, jednatelem společnosti
ID DS: me9qqw5
(dále i jen „**pronajímatel**“ na straně jedné)

a

Město Znojmo

se sídlem Obroková 1/12, 669 02 Znojmo
IČO 00293881
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú.: 224741/0100
zastoupené Mgr. Františkem Koudelou, starostou města
e-mail: elektronicka.podatelna@muznojmo.cz
ID DS: ns4a987
(dále i jen „**nájemce**“ na straně druhé)

(společně dále též jako „**smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník následující nájemní smlouvu.

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 5378/2, o celkové výměře 3836 m², se způsobem využití ostatní plocha, ostatní komunikace, který je zapsaný na LV č. 5742 pro k. ú. Znojmo-město, obec Znojmo, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo (dále jen „**předmět nájmu**“).

II.

Předmět a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel tímto přenechává do dočasného užívání nájemci touto smlouvou nemovité věci uvedené v Čl. I. odst. 1.1, tj. předmět nájmu za účelem užívání jako parkoviště pro osobní automobily.

- 2.2 Pronajímatel tímto prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k ujednanému účelu a že po dobu trvání nájemního vztahu nebude umožněno jeho užívání jiné osobě než nájemci, případně osobám, jímž nájemce poskytne předmět nájmu do podnájmu v souladu s touto smlouvou.
- 2.3 V návaznosti na uvedené v předchozím odstavci této smlouvy však pronajímatel informuje nájemce o tom, že ke dni uzavření této smlouvy je část předmětu nájmu v rozsahu cca 20m² pronajata panu Lubomíru Rozsypalovi, IČO: 75819015, Sedlešovice 85, 671 81 Znojmo, a to na základě smlouvy o nájmu na dobu neurčitou, uzavřené dne 30.8.2018 (dále jen „**Dosavadní NS**“). Tento nájemní vztah založený Dosavadní NS byl však ukončen výpovědí zaslanou prostřednictvím datové schránky panu Lubomíru Rozsypalovi dne 4.9.2025, s výpovědní dobou 3 kalendářních měsíců, tudíž Dosavadní NS zanikne nejpozději ke dni 31.12.2025. Nájemce tímto potvrzuje, že byl s touto skutečností, s obsahem Dosavadní NS a rozsahem a umístěním pronajaté plochy seznámen před uzavřením této smlouvy, a nepovažuje existenci Dosavadní NS za vadu či porušení této smlouvy a zavazuje se po zbývající dobu platnosti Dosavadní NS umožnit panu Rozsypalovi řádné užívání předmětu nájmu v rozsahu vymezeném dle Dosavadní NS.

III.

Doba nájmu

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že nájem se sjednává na dobu určitou v délce trvání **5 (pěti) let**, počínaje dnem účinnosti této smlouvy. Po uplynutí této doby nájem zaniká, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 3.2 Nájemce má právo jednostranně uplatnit opci na prodloužení nájmu o další **2 (dva) roky**, a to nejpozději **6 měsíců** před uplynutím původní doby nájmu. Uplatnění opce musí být učiněno písemně a doručeno pronajímateli prokazatelným způsobem.
- 3.3 V případě řádného a včasného uplatnění opce se nájem prodlužuje za stejných podmínek platných k poslednímu dni doby nájmu, není-li v době uplatnění opce písemně dohodnuto jinak. Opce může být uplatněna pouze jednou. Prodloužení nájmu na základě opce nabývá účinnosti pouze tehdy, pokud bude mezi smluvními stranami uzavřen písemný dodatek k této smlouvě, který výslovně potvrdí prodloužení nájmu a případně upraví další podmínky nájemního vztahu.

IV.

Nájemné, úhrada nájemného

- 4.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Výše nájemného činí **450 000 Kč** (slovy: čtyři sta padesát tisíc korun českých) za jeden rok užívání předmětu nájmu.
- 4.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemné se člení do čtvrtletního plnění. Nájemce se zavazuje hradit nájemné vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, a to na účet č. 2500768533/2010 variabilní symbol: 10322025, ve výši 112.500 Kč. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může každoročně jednostranně upravit výši nájemného podle roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen za posledních 12

měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců vyhlášeného Českým statistickým úřadem. V případě uplatnění inflace bude tato realizována o její plnou výši po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Bude-li některá ze splátek nájemného v mezidobí od 1.1. daného kalendářního roku, do sdělení o navýšení nájemného nájemci v návaznosti na vyhlášení indexu Českým statistickým úřadem, uhrazena v původní výši nájemného (před indexací), je nájemce povinen rozdíl v nájemném uhradit pronajímateli nejpozději se splátkou nájemného za bezprostředně následující kalendářní čtvrtletí. Pronajímatel je povinen toto sdělení doručit nájemci prostřednictvím datové schránky, a to nejpozději jeden měsíc po zveřejnění příslušného indexu ze strany Českého statistického úřadu. V případě, že Český statistický úřad přestane uvedený index zveřejňovat, použije se jiný oficiální ukazatel, který jej nahradí nebo mu bude nejbližší odpovídat.

- 4.3 V případě, že je tato smlouva uzavírána již v průběhu kalendářního čtvrtletí, bude první splátka nájemného uhrazena poměrně toliko za zbývající měsíce daného kalendářního čtvrtletí, ve kterém je smlouva uzavírána, a to částkou odpovídající výši měsíčního nájemného za celý kalendářní měsíc, ve kterém je smlouva uzavírána a případné další měsíce v tomto kalendářním čtvrtletí následující. První splátka nájemného je v takovém případě splatná do 15 dnů po uzavření této smlouvy. Po uplynutí prvního kalendářního čtvrtletí se nadále postupuje dle výše uvedeného v čl. 4.2 této smlouvy.

V.

Veřejný zájem

- 5.1 Smluvní strany výslovně prohlašují, že uzavření této smlouvy sleduje veřejný zájem, a to zejména v podobě rozšíření možností parkování ve městě Znojmo prostřednictvím užívání parkoviště pro osobní automobily na předmětném pozemku. Tento veřejný zájem spočívá v podpoře dopravní dostupnosti, zlepšení komfortu pro obyvatele i návštěvníky města a rozvoji městské infrastruktury.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

- 6.1 Nájemce je oprávněn a povinen po převzetí nemovitých věcí užívat předmět nájmu výhradně k účelu stanovenému v této smlouvě.
- 6.2 Nájemce je oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, za předpokladu že takový podnájem bude v souladu s touto smlouvou a jejím účelem a bude ujednáno nejdéle na dobu trvání této smlouvy. Toto oprávnění se vztahuje výhradně na podnájem, nikoli na jiné formy nakládání s předmětem nájmu či právem nájmu, jako je jeho postoupení, zatížení, vložení do svěřenského fondu nebo jiný převod na třetí osobu, které nadále podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.
- 6.3 Nájemce v případě podnájmu odpovídá za všechny osoby, kterým umožní užívání předmětu nájmu, a případnou škodu způsobenou na předmětu nájmu těmito osobami je povinen nahradit pronajímateli v plném rozsahu, jako by ji způsobil sám.

- 6.4 Nájemce bere na vědomí, že na předmětu nájmu je umístěno osvětlení, protože je předmět nájmu napojen na elektřinu a za tímto účelem je uzavřena smlouva o dodávkách elektřiny s E.ON Energie, a.s. jako dodavatelem, s jejímž obsahem (včetně předpisu záloh a doby splatnosti jednotlivých záloh) byl nájemce před uzavřením této smlouvy obeznámen. Jako adresa odběrného místa je uvedena: Dr. Milady Horákové, parcela č. 5378/2, 669 02 Znojmo. Smluvní strany se dohodly, že bez zbytečného odkladu po uzavření této nájemní smlouvy zajistí nájemce přepis odběrného místa (elektroměru) na svou osobu a zavazuje se po dobu trvání nájmu řádně hradit veškeré dodávky elektřiny spojené s užíváním předmětu nájmu. Po skončení této smlouvy se nájemce zavazuje provést přepis odběrného místa zpět na pronajímatele nebo na osobu jím určenou, resp. k tomuto pronajímateli poskytnout maximální součinnost, a to nejpozději ke dni skončení této smlouvy. V případě jakýchkoliv přeplatků, nedoplatků nebo technických záležitostí spojených s odběrem elektřiny do předmětu nájmu je nájemce povinen spolupracovat s pronajímatelem a dodavatelem elektřiny i po ukončení nájmu, pokud se týkají období, kdy byl nájemcem předmětu nájmu.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1 Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu umožnit nájemci řádný a nerušený výkon práv vyplývajících z této nájemní smlouvy. Zejména je povinen umožnit nájemci, aby mohl nerušeně užívat předmět nájmu způsobem odpovídajícím účelu této smlouvy a účelu užívání sjednanému mezi smluvními stranami. Pronajímatel se zavazuje zdržet se jakýchkoli zásahů, které by mohly výkon těchto práv omezit nebo znemožnit.
- 7.2 Pronajímatel si vyhrazuje právo dle svého uvážení umísťovat na pronajatý pozemek reklamní zařízení, a to za předpokladu splnění všech podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a orgány, zejména v případě, že se pozemek nachází v městské památkové zóně.

VIII.

Výpověď nájemní smlouvy

- 8.1 Smluvní strany berou na vědomí, že tato nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou v délce 5 (pěti) let. Přesto se mohou uplatnit i smluvně sjednané důvody pro její výpověď před uplynutím této doby. V souladu s § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, může nájemce nájem vypovědět zejména tehdy, pokud:
- dojde k zásadnímu narušení možnosti užívání předmětu nájmu z důvodů vyšší moci (vis maior), jako jsou přírodní katastrofy, havárie, zásahy veřejné moci nebo jiné nepředvídatelné události,
 - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
- 8.2 Nad rámec výše uvedeného může nájemce nájem vypovědět také v těchto případech:
- dojde k zásadní změně právních předpisů, která znemožní nebo podstatně ztíží provozování činnosti nájemce v předmětu nájmu.
- 8.3 Pronajímatel může nájem vypovědět zejména tehdy, pokud:

- a) nájemce hrubě porušuje své povinnosti, zejména je-li v prodlení s úhradou více než jedné splátky nájemného; za hrubé porušení této smlouvy se dále považují i další případy výslovně uvedené v této smlouvě.
- 8.4 Výpověď musí být učiněna písemně, musí obsahovat konkrétní důvod a doručena druhé smluvní straně prokazatelným způsobem. Výpovědní doba činí šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi, nestanoví-li zákon nebo tato smlouva jinak. To neplatí pro výpověď z důvodu hrubého porušení povinností dle čl. 8.1 b) a/nebo 8.3 a) této Smlouvy, kdy výpovědní doba činí jeden měsíc.
- 8.5 Nad rámec výše uvedeného je pronajímatel oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí bez uvedení důvodu, a to písemnou výpovědí s výpovědní dobou dvanácti měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
- 8.6 Smluvní strany se dále mohou kdykoli dohodnout na dřívějším ukončení nájmu formou písemné dohody.

IX.

Skončení nájmu

- 9.1 Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo dohodou stran, nebo v případě výpovědi, uplynutím výpovědní doby.
- 9.2 Movité věci, zařízení a vybavení, které nájemce vnesl na předmět nájmu a které nejsou pevně spojeny s nemovitou věcí tak, aby se staly její součástí, zůstávají ve vlastnictví nájemce. Nájemce je povinen tyto věci nejpozději do dne předání předmětu nájmu pronajímateli z prostor odstranit, není-li mezi smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.
- 9.3 Při ukončení nájmu je povinen nájemce na vlastní náklady předmět nájmu vyklidit a uvést do předchozího stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nevyplývá-li z této smlouvy výslovně jinak, nebo nebude-li mezi stranami ujednáno písemně jinak.

X.

Stavební a jiné úpravy

- 10.1 Nájemce je oprávněn provádět na pronajatém pozemku investiční zásahy související s budováním parkovacího systému, zejména instalovat závory a parkovací automaty. Vyjma uvedeného je však k jakýmkoliv případným stavebním a/nebo jiným úpravám třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 10.2 V případě, že dojde k předčasné výpovědi této smlouvy ze strany nájemce z důvodu uvedeného v čl. 8.1 b) (tj. hrubé porušení smlouvy pronajímatelem) a čl. 8.5 této smlouvy, vzniká nájemci právo na náhradu poměrné části prokazatelně vynaložených investičních nákladů dle čl. 10.1 této smlouvy, a to dle vzájemné dohody smluvních stran. Výše náhrady bude stanovena na základě doložených nákladů a vzájemné dohody smluvních stran a bude v ní zohledněna i zbývající doba trvání nájmu.
- 10.3 V případě, že dojde k předčasnému ukončení této smlouvy z jakýchkoliv jiných důvodů, vyjma důvodu dle čl. 8.1 b) této smlouvy nebo vyjma ukončení této smlouvy pronajímatelem bez uvedení důvodu, a/nebo skončí-li tato smlouva řádným uplynutím doby nájmu,

pak jakékoliv investiční zásahy a/nebo věci pevně spojené s předmětem nájmu, které na/do něj umístil nájemce, připadají automaticky k okamžiku ukončení této smlouvy do vlastnictví pronajímatele, a to za jednorázovou náhradu v celkové výši 1,- Kč. Pronajímatel je však dle své volby oprávněn požadovat po nájemci, aby i tyto investiční zásahy a/nebo jiné jím umístěné věci z předmětu nájmu odstranil a tento uvedl na náklady nájemce do předchozího stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

XI.

Komunikace mezi smluvními stranami

11.1 Komunikace mezi Smluvními stranami bude probíhat operativně. Právní jednání (včetně jakýchkoli oznámení) při plnění závazků z této Smlouvy nebo týkající se této Smlouvy musí být učiněna v písemné formě a v českém jazyce a musí být doručena doporučenou poštou, datovou zprávou nebo elektronickou poštou na níže uvedené adresy či elektronické adresy, vždy k rukám příslušné Smluvní strany:

(a) **Město Znojmo**

Doručovací adresa: Obroková 1/12, 669 02 Znojmo

ID DS: ns4a987

Kontaktní osoba: Mgr. Alena Rybníčková

E-mail: alena.rybnickova@muznojmo.cz

(b) **BASIS Inc. s.r.o.**

Doručovací adresa: Melantrichova 597/25, 796 01 Prostějov

ID DS: me9qqw5

Kontaktní osoba: ~~Luboš~~ **FRANTIŠEK** Molík *om. jk*

E-mail: molik@elspace.cz

popřípadě na jinou adresu či elektronickou adresu, specifikovanou v písemném oznámení prokazatelně doručeném k rukám příslušné Smluvní strany. K vyloučení pochybností Smluvní strany výslovně souhlasí s možností doručování prostým e-mailem bez uznávaného elektronického podpisu na e-mailové adresy uvedené výše s výjimkou případů uvedených v čl. VIII této Smlouvy. Požaduje-li tato Smlouva či právní předpis, aby bylo právní jednání učiněno v písemné formě, Smluvní strany shodně prohlašují, že zaslání dokumentu e-mailem splňuje požadavek na písemnou formu.

11.2 Právní jednání vedoucí ke změně nebo zániku této Smlouvy, jako například výpověď Smlouvy či odstoupení od Smlouvy, musí být doručena datovou zprávou nebo doporučenou poštou, a to na adresu, resp. do datové schránky, uvedené v této Smlouvě, či na jinou adresu specifikovanou v písemném oznámení prokazatelně doručeném k rukám příslušné Smluvní strany.

11.3 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu oznámit druhé Smluvní straně jakoukoli změnu své adresy uvedené v této Smlouvě.

XII.

Společná a závěrečná ustanovení

- 12.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran. Účinnosti nabývá dnem jejího zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 12.2 Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (např. číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Nájemce.
- 12.3 Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou, se řídí příslušnými právními předpisy, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 12.4 Strany vylučují užití ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tudíž nájemce nemá nárok na případnou náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 12.5 Žádná ze smluvních stran nenese odpovědnost za porušení svých závazků z této smlouvy, pokud je takové porušení způsobeno působením vyšší moci. Vyšší mocí se rozumí mimořádná událost, která nastane nezávisle na vůli smluvních stran, kterou nelze odvrátit ani při vynaložení veškerého úsilí, a která znemožní nebo podstatně ztíží plnění závazků ze smlouvy. Vyšší moc zahrnuje, nikoliv však výlučně, požár, povodeň, přírodní katastrofu, válku, ozbrojený konflikt, teroristický útok, pandemii, rozhodnutí orgánů veřejné moci, rozsáhlé výpadky infrastruktury nebo jinou událost mimo přiměřenou sféru vlivu kterékoliv ze smluvních stran. V případě vzniku vyšší moci je postižená smluvní strana povinna neprodleně informovat druhou smluvní stranu o této skutečnosti a vynaložit veškeré úsilí k překonání následků vyšší moci a obnovení plnění závazků ze smlouvy.
- 12.6 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, nezpůsobuje to neplatnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné ustanovení ustanovením novým, platným, které svým obsahem a smyslem co nejvíce odpovídá původnímu neplatnému ustanovení a účelu této smlouvy.
- 12.7 V případě, že v průběhu trvání této smlouvy dojde ke změně právních předpisů upravujících nájemní vztahy, zejména pokud by nová právní úprava stanovila odlišné výpovědní důvody nebo výpovědní lhůty, zavedla nové formy ochrany nájemce nebo pronajímatele, případně omezila smluvní volnost stran v oblasti nájemného, jeho úpravy nebo jiných podmínek nájmu, zavazují se smluvní strany zahájit bez zbytečného odkladu jednání o úpravě této smlouvy tak, aby odpovídala nové právní úpravě, a to v rozsahu, v jakém by původní znění smlouvy bylo s novou právní úpravou v rozporu nebo by vedlo k nevyváženému postavení smluvních stran. Nedojde-li k dohodě do 90 dnů od doručení písemné výzvy k jednání, může každá ze smluvních stran navrhnout úpravu smlouvy soudní cestou, pokud to právní předpisy umožňují.

- 12.8 Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu plně porozuměly, s jejím zněním souhlasí a že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- 12.9 Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnou formou na základě výslovné dohody obou smluvních stran. Veškeré změny a doplnění této smlouvy budou prováděny formou číslovaných dodatků, které budou podepsány oběma smluvními stranami a stanou se nedílnou součástí této smlouvy.
- 12.10 Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené Nájemcem, která bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že jejich osobní údaje uvedené v této dohodě budou zpracovávány pro účely vedení evidence smluv. Smluvní strany rovněž souhlasí s poskytnutím informací v rozsahu ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
- 12.11 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 12.12 Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Znojma dne 08.09.2025, usnesení č. 151/2025, bod č. 4838.

Ve Znojmě dne 11.09.2025

Za pronajímatele:



František Koudela, jednatel

Ve Znojmě dne 11.09.2025

Za nájemce:



Mgr. František Koudela, starosta města

MĚSTO ZNOJMO
Obroková 1/12, 669 02 Znojmo
-1-