# dohoda o záměru

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) mezi následujícími smluvními stranami (dále jen „**Dohoda**“):

**SMLUVNÍ STRANY:**

**ČSAD Uherské Hradiště a.s.**

IČ: 494 45 910

se sídlem Tř. Maršála Malinovského 874, 686 01 Uherské Hradiště

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1114

zastoupená panem **Ing. Radislavem Kusákem, předsedou představenstva**

(dále jen „**ČSAD Uherské Hradiště a.s.**“)

a

**Město Uherský Brod**

IČ: 002 91 463

se sídlem Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod

zastoupené panem **Ing. Ferdinandem Kubáníkem, starostou**

(dále jen „**Město Uherský Brod**“)

a

(ČSAD Uherské Hradiště a.s. a Město Uherský Brod jsou dále též samostatně označováni jen jako „**Strana**“ a společně pak jako „**Smluvní strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich.)

1. **DEFINICE SPOLEČNÉHO ZÁMĚRU**
   1. ČSAD Uherské Hradiště a.s. má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovité věci:

* **pozemek parc. č. st. 3095**, o evidované výměře 538 m2, druh: zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev., stavba pro dopravu;
* **pozemek parc. č. st. 3096**, o evidované výměře 32 m2, druh: zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.p. 2517, stavba občanského vybavení;
* **pozemek parc. č. st. 3097**, o evidované výměře 42 m2, druh: zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev., stavba občanského vybavení;
* **pozemek parc. č. st. 3098**, o evidované výměře 588 m2, druh: zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev., stavba občanského vybavení;
* **pozemek parc. č. st. 3099**, o evidované výměře 170 m2, druh: zastavěná plocha a nádvoří;
* **pozemek parc. č. st. 3100**, o evidované výměře 339 m2, druh: zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev., jiná stavba;
* **pozemek parc. č. st. 3101**, o evidované výměře 1984 m2, druh: zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev., stavba občanského vybavení;
* **pozemek parc. č. 5760/3**, o evidované výměře 20898 m2, druh: ostatní plocha.

Výše uvedené nemovitosti se nacházejí v k.ú. Uherský Brod, obci Uherský Brod a jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1414 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský Kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod (dále společně jen „**Nemovitosti**“)

* 1. ČSAD Uherské Hradiště a.s. prohlašuje, že u pozemku parc. č. st. 3099 specifikovaném výše je příslušným katastrálním úřadem evidován nesoulad se skutečným stavem pod č. řízení ZDŘ-5/2020-742. V evidenci katastru nemovitostí je u tohoto pozemku jako způsob využití zapsáno zbořeniště, ačkoliv na pozemku stojí stavba budovy automobilové myčky. ČSAD Uherské Hradiště a.s. nabylo předmětný pozemek v rámci privatizačního projektu č. 21283, který byl schválen Ministerstvem pro správu národního majetku a jeho privatizaci České republiky pod č.j. 630/2090/633/93 dne 8.6.1993, kdy ze soupisu nemovitostí, které byly součástí daného privatizačního objektu vyplývá, že již v době privatizace byla na předmětném pozemku evidována předmětná stavba označená jako automobilová umývárna.
  2. Město Uherský Brod má zájem na nabytí vlastnického práva k Nemovitostem za účelem realizace svého strategického investičního záměru a ČSAD Uherské Hradiště a.s. má zájem na realizaci úplatného převodu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Města Uherský Brod.
  3. S ohledem na výše uvedené uzavírají Smluvní strany v dobré víře tuto Dohodu za účelem stanovení podmínek procesu jednání a následného převodu vlastnického práva k předmětným Nemovitostem (dále jen „**Transakce**“).
  4. Pro vyloučení případných pochybností Smluvní strany shodně prohlašují, že tato Dohoda shrnuje základní rámcové podmínky přípravy provedení a realizace Transakce.
  5. Transakce ve smyslu této Dohody zahrnuje především tyto základní části:

1. ČSAD Uherské Hradiště a.s. se zavazuje uskutečnit přeměnu své společnosti ve smyslu příslušných ust. zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o přeměnách**“) na základě příslušného projektu přeměny, a to formou rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti v souladu s ust. § 243 odst. 1 písm. b) pododst. 1. (dále jen „**Odštěpení**“), kdy na základě této přeměny dojde ke vzniku nové společnosti s právní formou společnosti s ručením omezeným (tzv. special purpose vehicle), která se stane vlastníkem předmětných Nemovitostí (dále jen „**SPV**“), tzn. Nemovitosti budou součástí odštěpovaného jmění, které přejde do vlastnictví SPV;
2. ČSAD Uherské Hradiště a.s. se zavazuje uskutečnit Odštěpení s rozhodným datem přeměny k 1.1.2025 s tím, že zápis Odštěpení do obchodního rejstříku bude realizován nejpozději ke dni 31.12.2025 (tzn. SPV bude nejpozději k tomuto datu zapsána do obchodního rejstříku a bude tak existovat jako subjekt práva);
3. SPV bude splňovat parametry v této Dohodě stanovené, případně Smluvními stranami jinak sjednané, pro případ odchylky od parametrů SPV v této Dohodě stanovených se vyžaduje písemná dohoda Smluvních stran;
4. Město Uherský Brod provede právní, ekonomickou a environmentální prověrku (dále jen “Due Diligence” nebo také jen “DD”), která se zaměří zejména v rovině právní na vlastnickou strukturu SPV, právní a faktický stav nemovitostí, závazky a smlouvy, soudní spory, pracovní právo; v rovině ekonomické bude prověřováno zejména účetnictví, rozvaha, výsledovka, cash flow, dluhy, závazky, daňové otázky, výkaznictví; v rovině environmentální budou prověřovány ekologické zátěže či jiné závady životního prostředí. Na základě výsledků DD pak může dojít k úpravě ceny nebo struktury SPV a formování záruk a odškodnění a dalších podmínek uzavření převodní smlouvy, nebude-li mezi stranami dosaženo takové dohody, pak jsou smluvní strany oprávněny od této Dohody odstoupit. Pokud by na základě výsledků environmentální prověrky bylo zjištěno, že nemovitosti ve vlastnictví SPV jsou zatíženy ekologickými zátěžemi, kontaminacemi půdy, podzemních či povrchových vod či jinými závadami životního prostředí, které mohou mít nepříznivý vliv na jejich hodnotu nebo využití, u kterých by náklady na jejich odstranění přesáhly částku ve výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), je Město Uherský Brod oprávněno od této Dohody odstoupit. Nepřesáhnou-li náklady limit uvedený v přechozí větě, má Město Uherský Brod nárok na dodatečnou slevu z kupní ceny za 100% podíl v SPV ve výši odpovídající skutečným nákladům vynaloženým ze strany Města Uherský Brod za odstranění zjištěných vad environmentální povahy (tzn. ekologických zátěží, kontaminací půdy, podzemních či povrchových vod či jiných závad životního prostředí).
5. Pokud na základě výsledků DD dojde mezi Smluvními stranami k dohodě na konkrétních podmínkách převodu SPV uzavřou Smluvní strany (ČSAD Uherské Hradiště a.s. na straně převodce a Město Uherský Brod na straně nabyvatele) úplatnou smlouvu o převodu obchodního podílu, na základě které bude převeden 100% obchodní podíl ČSAD Uherské Hradiště a.s. v SPV na Město Uherský Brod (dále jen „**Realizační smlouva**“);
6. Město Uherský Brod se tak v důsledku výše uvedeného stane jediným společníkem SPV vlastnícím předmětné Nemovitosti.
7. **PARAMETRY SPV**
   1. V rámci procesu Odštěpení bude mít ČSAD Uherské Hradiště a.s. postavení společnosti rozdělované a v důsledku realizace Odštěpení společnost ČSAD Uherské Hradiště a.s. nezanikne a vyčleněná část jejího jmění zahrnující především předmětné Nemovitosti přejde na nově vzniknuvší SPV.
   2. Smluvní strany se dohodly, že SPV bude při svém vzniku splňovat zejména následující základní parametry:
8. SPV bude mít právní formu společnosti s ručením omezeným.
9. Obchodní firmou SPV bude: ČSAD Uherské Hradiště – areál UB s.r.o.
10. Jediným společníkem SPV bude společnost ČSAD Uherské Hradiště a.s.
11. Základní kapitál SPV bude činit 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
12. Podíl v SPV nebude představován kmenovým listem.
13. Statutárním orgánem SPV bude 1 (jeden) jednatel, prvním jednatelem bude určen pan Jiří Viceník, nar. dne 7.4.1965, bytem Nedakonice 531, PSČ 687 38 (nynější člen představenstva společnosti ČSAD Uherské Hradiště a.s.).
14. Výkon funkce jednatele SPV bude sjednán jako bezúplatný.
15. Předmětem činnosti SPV bude správa vlastního majetku.
16. Předmětem podnikání SPV bude pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, případně vybrané živnosti ohlašovací volné ve smyslu příslušných ust. zákona č. 455/1991 Sb., živnostenského zákona, ve znění pozdějších předpisů, pakliže tak bude Město Uherský Brod požadovat.
17. Sídlem SPV bude obec Uherský Brod.
18. SPV nebude mít zřízenu dozorčí radu ani žádné další volené orgány.
    1. Společenská smlouva (zakladatelská listina) SPV bude v souladu s příslušnými ust. Zákona o přeměnách součástí projektu přeměny – rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti, na základě kterého bude Odštěpení realizováno.
    2. ČSAD Uherské Hradiště a.s. dále prohlašuje a zaručuje, že ke dni uzavření Realizační smlouvy budou následující prohlášení platná, účinná a přesná:

- ČSAD Uherské Hradiště a.s. ani SPV nebudou v úpadku, nebudou probíhat vůči žádnému z nich exekuční nebo insolvenční řízení;

- SPV řádně vzniklo v souladu s příslušnými ustanoveními Zákona o přeměnách, a to na základě projektu rozdělení formou odštěpení se vznikem nové obchodní společnosti;

- SPV bude výlučným vlastníkem Nemovitostí;

- SPV nemá žádné zaměstnance ani je nikdy v minulosti neměla;

- SPV není příjemcem dotací či jakýchkoliv jiných forem veřejné podpory;

- SPV nebude smluvní stranou jakékoliv smlouvy s výjimkou smluv výslovně uvedených v této Dohodě, příp. smluv, k jejichž uzavření dojde na pokyn a na základě žádosti Města Uherský Brod;

- na Nemovitostech ve vlastnictví SPV není evidováno sídlo žádné obchodní korporace, družstva, spolku, nadace, nadačního fondu, fundace, svěřeneckého fondu či jakékoliv jiné právnické osoby či fyzické osoby podnikatele;

- na Nemovitostech ve vlastnictví SPV není evidováno sídlo provozovny žádné třetí osoby ani adresa přechodného či trvalého pobytu žádné fyzické osoby;

- Nemovitosti ve vlastnictví SPV nejsou zatíženy žádným zástavním právem, nájmem, pachtem či jiným obdobným způsobem umožňujícím jakékoliv třetí osobě tuto Nemovitost užívat, s výjimkou nájemních smluv v této Dohodě specifikovaných;

- Nemovitosti ve vlastnictví SPV nejsou dle vědomí ČSAD Uherské Hradiště a.s. zatíženy žádnými ekologickými zátěžemi, kontaminacemi půdy, podzemních či povrchových vod ani jinými závadami životního prostředí, které by mohly mít nepříznivý vliv na jejich hodnotu nebo využití;

- SPV v minulosti neučinila žádné právní jednání, na základě kterého by Nemovitosti převedla na jiného nebo zatížila, bez ohledu na to, zda takové jednání bylo zapsáno v katastru nemovitostí a že ani nepřevzala žádný závazek takové jednání učinit;

- SPV nemá žádné dluhy;

- SPV žádným způsobem neposkytla zajištění závazků třetích osob, např. zástavním právem, ručením, avalem, nebo jinými způsoby zajištění;

- účetnictví SPV je řádně vedeno v souladu se všemi právními předpisy a účetními pravidly a SPV vždy řádně uhradila veškeré daně a jiné povinné platby;

- jednatel SPV nemá vůči společnosti žádné neuhrazené pohledávky z výkonu funkce jednatele Společnosti a s odvoláním jednatele SPV z jeho funkce není spojena povinnost SPV uhradit jednateli jakoukoliv částku.

Shora uvedená prohlášení ČSAD Uherské Hradiště budou obsažena i v Realizační smlouvě a pro případ jejich porušení (prohlášení nebudou zejména platná, přesná, účinná) bude sjednána povinnost ČSAD Uherské Hradiště a.s. k úhradě sjednané smluvní pokuty.

* 1. ČSAD Uherské Hradiště a.s. poskytne projekt přeměny Odštěpení Městu Uherský Brod k odsouhlasení před jeho založením do sbírky listiny rejstříkového soudu.
  2. ČSAD Uherské Hradiště a.s. je jako rozdělovaná společnost v procesu Odštěpení povinna v souladu s příslušnými ustanoveními Zákona o přeměnách nechat vyhotovit znalecký posudek na ocenění odštěpovaného jmění, tento znalecký posudek neslouží ke stanovení ceny Transakce a Město Uherský Brod bere tuto skutečnost na vědomí.
  3. Volba znalce pro vyhotovení znaleckého posudku na ocenění odštěpovaného jmění náleží výhradně ČSAD Uherské Hradiště a.s.
  4. Veškeré náklady vzniklé v souvislosti s Odštěpením ponese pouze ČSAD Uherské Hradiště a.s.

1. **ČERPACÍ STANICE POHONNÝCH HMOT**
   1. ČSAD Uherské Hradiště a.s. provozuje v současné době veřejnou čerpací stanici pohonných hmot nacházející se na Nemovitostech (dále jen „**Stanice**“).
   2. ČSAD Uherské Hradiště a.s. má zájem provozovat Stanici pro své potřeby do 31.12.2030.
   3. ČSAD Uherské Hradiště a.s. ohledně Stanice nabízí Městu Uherský Brod dvě varianty možného postupu:

**Varianta A**: Stanice nebude součástí Transakce. Pro tento případ byl vyhotoven geometrický plán č. 7642-41/2025 ze dne 28.7.2025 vypracovaný Ing. Marií Šveicarovou (dále jen „**Geometrický plán**“), na základě kterého vzniká nový pozemek parc. č. 5760/13, o výměře 442 m2 (dále jen „**Nový pozemek**“). Geometrický plán tvoří přílohu č. 1 této Dohody a je její nedílnou součástí. Nový pozemek spolu s pozemkem parc. č. st. 3097 definovaným výše (stávající budova Stanice) nebudou v této variantě součástí Transakce a vlastnické právo k těmto nemovitostem bude nadále náležet společnosti ČSAD Uherské Hradiště a.s. Za účelem zachování provozu Stanice bude mezi Smluvními stranami uzavřena úplatná písemná smlouva o zřízení věcné služebnosti stezky a cesty, kdy Nový pozemek bude pozemkem panujícím a konkrétní pozemky Města Uherský Brod budou pozemky služebnými. Vyznačení rozsahu služebnosti je zachyceno v Geometrickém plánu. Náklady na vypracování Geometrického plánu nese pouze ČSAD Uherské Hradiště a.s. K Novému pozemku bude zřízeno předkupní právo ve prospěch Města Uherský Brod.

**Varianta B**: Stanice bude součástí Transakce. V takovém případě bude kupní cena uvedená v bodu 5.1. této Dohody navýšena o částku ve výši **6.500.000,- Kč** (slovy: šest milionů pět set tisíc korun českých). Smluvní strany se zavazují v takovém případě spolu s Realizační smlouvou uzavřít nájemní smlouvu (ČSAD Uherské Hradiště a.s. na straně nájemce a Město Uherský Brod na straně pronajímatele) na pronájem Stanice, na základě které bude ČSAD Uherské Hradiště a.s. umožněno provozovat Stanici do 31.12.2030.

* 1. Město Uherský Brod se zavazuje oznámit ČSAD Uherské Hradiště a.s. svou volbu mezi výše uvedenými variantami postupu nejpozději do dne 30.9.2025.

1. **NÁJEMNÍ VZTAHY**
   1. Nemovitosti jsou v současné době zatíženy nájmem na základě následujících nájemních smluv:

* nájemní smlouva č. 1/2009 o nájmu nebytových prostor ze dne 26.5.2009, nájemce: Ing. Miroslav Švestka, IČ: 872 64 561, se sídlem Hurka 772, 687 51 Nivnice;
* nájemní smlouva č. 4/12 o nájmu nebytových prostor ze dne 30.3.2012, nájemce: VOMA, s.r.o., IČ: 469 82 302, se sídlem Moravská 94, 688 01 Uherský Brod;
* nájemní smlouva č. 5/2013 o nájmu nebytových prostor ze dne 25.3.2013, nájemce: Roman Tománek, IČ: 874 71 264, se sídlem Maršovská 2237, 688 01 Uherský Brod;
* nájemní smlouva č. 7/16 o nájmu nebytových prostor ze dne 26.2.2016, nájemce: Ing. Luděk Čaník, IČ: 883 90 446, se sídlem Maršovská 1657, 688 01 Uherský Brod (dále vše společně jen „**Nájemní smlouvy**“).
  1. nájemní smlouvy – parkování (AUTO UH Assist s.r.o., AD Skála s.r.o., JaKo Truck Servis s.r.o., STPA CZ s.r.o., SMOLO CZ, s.r.o. , APOLLO 3P, s.r.o., Enelgo s.r.o., Leoš Lukeš, DEAN TRANSPORT a.s., Ing. Jiří Bartoš, JEFR montage, s.r.o.). Celková roční výše nájemného činí 247 200 Kč.
  2. Práva a povinnosti z Nájemních smluv přejdou v rámci Odštěpení na SPV.
  3. ČSAD Uherské Hradiště a.s. se zavazuje v případě žádosti Města Uherský Brod vyvinout veškeré úsilí za účelem ukončení či případné úpravy Nájemních smluv před finalizací Transakce.
  4. Smluvní strany se dohodly, že ČSAD Uherské Hradiště a.s. bude oprávněno využívat část Nemovitostí po realizaci Transakce, a to na základě příslušných nájemních smluv, které budou mezi Smluvními stranami (resp. SPV a ČSAD Uherské Hradiště a.s.) uzavřeny spolu s Realizační smlouvou.
  5. Předběžné zachycení budoucího předmětu nájmu včetně předpokládané výměry je zachyceno v situačním plánku č. 2, který tvoří přílohu č. 2 této Dohody a je její nedílnou součástí.
  6. Smluvní strany prohlašují, že výše nájemného byla mezi Smluvními stranami předběžně dohodnuta na 500,- Kč / 1 m2 / kalendářní rok za část Nemovitostí určenou pro parkování autobusů a ve výši 677,20 Kč / 1 m2 / kalendářní rok pro zbývající části Nemovitostí.
  7. ČSAD Uherské Hradiště a.s. se zavazuje vypracovat návrhy příslušných nájemních smluv a předložit je Městu Uherský Brod ke schválení v dostatečném časovém předstihu před uzavřením Realizační smlouvy.

1. **CENA TRANSAKCE**
   1. Smluvní strany se dohodly, že předběžná výše kupní ceny za 100% podíl v SPV dle Realizační smlouvy činí 155 941 500,- Kč (slovy: sto padesát pět milionů devět set čtyřicet jedna tisíc pět set korun českých).
   2. Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedená kupní cena vychází ze stavu Nemovitostí, jejich vhodnosti pro strategický investiční záměr Města Uherský Brod a všech dalších okolností a skutečností, které jsou Smluvním stranám ke dni uzavření této Dohody známy.
2. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**
   1. Smluvní strany se zavazují jednat ohledně Transakce v dobré víře.
   2. Smluvní strany se zavazují poskytovat si za účelem realizace Transakcí veškerou součinnost, kterou lze po nich rozumně požadovat.
   3. Smluvní strany se zavazují, že po dobu trvání této Dohody neučiní bez souhlasu druhé Smluvní strany jakékoli právní jednání či jiné kroky, které by mohly jakkoli zamezit a/nebo ztížit Transakcí.
   4. ČSAD Uherské Hradiště a.s. prohlašuje, že je mu známo, že Město Uherský Brod je obcí, jehož právní jednání podléhá v souladu se zákonem o obcích schválení v příslušném orgánu obce, proto konečné rozhodnutí o uzavření této Dohody a stejně tak Realizační smlouvy a souvisejících smluv podléhá rozhodnutí Rady města, resp. Zastupitelstva města.
   5. Tato Dohoda je uzavřena písemně, a to ve formě elektronické nebo listinné. Je-li dohoda vyhotovena v elektronické formě, připojí smluvní strany své uznávané elektronické podpisy dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů, a každá ze smluvních stran obdrží její elektronický originál. Je-li smlouva vyhotovena v listinné formě, připojí smluvní strany své podpisy na čtyřech vyhotoveních s platností originálu, přičemž ČSAD Uherské Hradiště a.s. obdrží 2 vyhotovení a Město Uherský Brod obdrží 2 vyhotovení.
   6. Tato Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a bude zveřejněna 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). Město Uherský Brod zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství. Dohoda je platná dnem jejího podpisu a účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

|  |
| --- |
| **Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)**  Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvo města Uherský Brod  19. zasedání konané dne 15.09.2025, usnesení č. 485/Z19/25 |

Přílohy:

* Geometrický plán (příloha č. 1)
* situační plánek č. 2 (vymezení budoucího předmětu nájmu) - (příloha č. 2)

V Uherském Hradišti dne V Uherském Brodě dne

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ČSAD Uherské Hradiště a.s. Město Uherský Brod**

**Ing. Radislav Kusák, předseda představenstva Ing. Ferdinand Kubáník, starosta**