

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

(dále jen „smlouva“)

Pronajímatel: **Město Litoměřice**
sídlo: Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice
zastoupené: Mgr. Jiřím Adámkem, mistostarostou
IČO: 00263958
DIČ: CZ00263958
(dále jen „pronajímatel“)

Nájemce: **K+R Projekt s.r.o.**
sídlo: Počernická 257, 250 73 Radonice
IČO: 64945928
DIČ: CZ64945928
zápis v OR: OR vedený Městským soudem v Praze, spisová značka C 42816
zastoupená: Ing. Radek Hovorka, jednatel
Draško Lazovič, jednatel
(dále jen „nájemce“)

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem věcí nemovitých, níže uvedených pozemků, zapsaných na listu vlastnictví č.1, pro katastrální území, obec a okres Litoměřice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.

Parcelní číslo	Název druhu pozemku	Využití pozemku	Výměra celková (m ²)	Pronajatá výměra (m ²) - předmět nájmu
2719/4	ostatní plocha	ostatní komunikace	112	112
2719/3	ostatní plocha	ostatní komunikace	604	604
2719/5	ostatní plocha	zeleň	852	852
2719/6	zastavěná plocha a nádvoří		1006	1006
2719/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	9030	2220

2. Nájemce prohlašuje, že je vlastníkem objektu, stavby č.p. 2154, č. ev. 38, Předměstí, sloužícího k maloobchodní činnosti diskontní prodejny PENNY MARKETU v Litoměřicích, včetně zákaznického parkoviště (dále jen „prodejna“), která je umístěna na výše uvedených pozemcích, které jsou předmětem nájmu, viz čl. II. této smlouvy.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou pozemky nebo jejich části, uvedené v čl. I. této smlouvy, o výměře, která je uvedena v posledním sloupci tabulky (dále jen „předmět nájmu“). Nedílnou součástí této smlouvy je kopie katastrální mapy se zákresem předmětu nájmu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou žádné závazky, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady, které by bránily uzavření této smlouvy nebo omezovaly nájemce ve výkonu jeho práva na základě této smlouvy.
3. Nájemce přijímá do užívání pozemky, které jsou předmětem nájmu, a prohlašuje, že mu je jejich stav znám.

III. Doba a účel nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2026 do 31.12.2030.

Záměr pronájmu pozemků byl schválen v 20. Radě města Litoměřice konané dne 5.11.2025 pod č. usn. 621/20/2025. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 10.11.2025 do 25.11.2025. Uzavření nájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno na 22. zasedání Rady města Litoměřice konaném dne 3.12.2025 pod č. usn. 691/22/2025.



2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k umístění a provozování prodejny (marketu), parkoviště pro zákazníky, obslužnému zázemí prodejny a umístění doprovodné zeleně, umístění výdejních boxů. Nájemce je rovněž oprávněn na předmětu nájmu umístit reklamní zařízení, sloužící pro potřeby marketu.

IV. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné je stanoveno dohodou v částce 445.000 Kč ročně. Nájemné je na základě oboustranné dohody splatné v jedné roční splátce nejpozději do 30.6. každého roku, převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky a.s., č. [REDAKCE] pod VS 9470000026.
2. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného náleží pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky denně.

V. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce zajistí vlastním jménem, nákladem a na svůj účet správu předmětu nájmu, jeho údržbu, zejména pravidelné sekání, úklid odpadků a zimní údržbu.
2. Údržbu vzrostlých dřevin je nájemce oprávněn provést pouze po konzultaci s odborem životního prostředí MěÚ Litoměřice ([REDAKCE], tel. [REDAKCE]). Odbor životního prostředí je nájemce povinen rovněž ohlásit případné havarijní stavy vzrostlých dřevin, které by mohly vést k případnému ohrožení majetku a zdraví.
3. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze ke smlouvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze předmětu nájmu přiměřeným.
5. Nájemce není oprávněn provést technické zhodnocení předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V písemném souhlasu pronajímatele bude uvedeno, zda a jakým způsobem bude zhodnocení předmětu nájmu vypořádáno po skončení nájmu.
6. Nájemce pojistí na své náklady stavby a zařízení v jeho vlastnictví, umístěné na předmětu nájmu, a to zejména pro případ požáru, havárie vodovodního potrubí a přírodní katastrofy. Dále je nájemce povinen uzavřít pojištění za škody vzniklé v souvislosti s provozem prodejny.
7. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho pracovníky, či zákazníky. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyzoomět pronajímatele.
8. Nájemce i pronajímatel jsou povinni si v plné výši vzájemně nahradit škodu, která vznikne jedné či druhé straně z důvodu neplnění povinností stanovených touto smlouvou a platnými právními předpisy.
9. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, jen pokud to bude nutné, a to za podmínky dodržení veškerých právních předpisů a norem k danému zásahu se vztahujících, a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Jedná se zejména o možnou realizaci a umístění nových podzemních inženýrských sítí, případně strpění opravy nebo revize již umístěných stávajících inženýrských sítí.
10. V případě, že prokazatelně dojde činností pronajímatele k omezení užívání předmětu nájmu nájemcem nad rozsah dohodnutý v předchozím odstavci této smlouvy, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného.

VI. Ukončení nájmu

1. Tato smlouva může být ukončena:
 - a) uplynutím doby, na kterou byla sjednána,
 - b) dohodou smluvních stran,
 - c) výpovědí jedné ze smluvních stran v souladu s podmínkami, uvedenými v odst. 2 až odst. 6. tohoto článku.
2. Tuto smlouvu lze vypovědět výhradně z důvodu hrubého porušení smluvních povinností některou ze smluvních stran, přičemž za hrubé porušení smlouvy se na straně pronajímatele považuje především neumožnění řádného užívání předmětu nájmu ve sjednaném rozsahu nájemcem, s výjimkou uvedenou v čl. V. odst. 9 této smlouvy.
3. Za hrubé porušení smlouvy na straně nájemce se považuje především užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem.
4. Za hrubé porušení smlouvy se považuje opakované porušení povinností vyplývajících z této smlouvy, pokud na ně byla smluvní strana, která je porušila písemně upozorněna.
5. Prodlení nájmu s úhradou nájemného delší než 90 kalendářních dní se považuje za podstatné porušení smlouvy a je důvodem pro výpověď smlouvy ze strany pronajímatele.
6. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet dnem, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
7. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu, a to ve stavu odpovídajícím jeho původnímu užívání, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Jestliže tak nájemce

neučiní je pronajímatel oprávněn požadovat po něm smluvní pokutu ve výši 0,2% ročního nájemného za každý den prodlení, a to až do vyklizení, a nájemce je povinen na výzvu pronajímatele tuto smluvní pokutu uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

8. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že k předmětu nájmu nesjednaly mezi sebou právo stavby podle § 1240 a násl. občanského zákoníku a užití ust. § 1255 je proto vyloučeno.
9. Po uplynutí nájemní doby, nedojde-li k uplatnění § 2230 občanského zákoníku nebo jiné dohodě smluvních stran, platí ust. odst. 6. tohoto článku.

VII. Zveřejnění smlouvy v registru smluv

Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), touto doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto smlouvu zveřejní v ISRS.

Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují."

„Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že ve smyslu § 1770 občanského zákoníku mezi sebou před uzavřením této smlouvy ujednaly dohodu, podle které je tato smlouva platně uzavřena dnem podpisu poslední ze smluvních stran.

VIII. Doložka o platnosti právního jednání

1. Touto doložkou v souladu s ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, se potvrzuje, že pro uzavření této smlouvy byly splněny všechny náležitosti podmiňující platnost tohoto právního jednání.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá se smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení
2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, a to formou písemných dodatků.
3. Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek, a že obsahu této smlouvy dobře rozumějí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Radonicích, dne 11.12.2015



K+R Projekt s.r.o.
Ing. Raděk Hovorka, jednatel
nájemce

V Radonicích, dne 11.12.2015



K+R Projekt s.r.o.
Draško Lazovič, jednatel
nájemce

V Litoměřicích, dne 15.12.2015



Město Litoměřice
Mgr. Jiří Adámek, místostarosta
pronajímatel



Přílohy: Kopie KM se zákresem předmětů nájmu
Seznam pronajatých pozemků



Pronájem pozemků					
Parcelní číslo	Název druhu pozemku	Využití pozemku	Výměra celková	pronajato	pozn.
2719/4	ostatní plocha	ostatní komunikace	112	112	
2719/3	ostatní plocha	ostatní komunikace	604	604	
2719/5	ostatní plocha	zeleň	852	852	
2719/6	zastavěná plocha a nádvoří		1006	1006	stavba Penny
2719/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	9030	2220	
celkem				4794	
Roční nájemné			cena 445 000 Kč m2/rok	92,82 Kč	