

Město Zábřeh, se sídlem na Masarykově náměstí 510/6, 789 01 Zábřeh

IČ 00303640, DIČ CZ00303640

zastoupené RNDr. Mgr. Františkem Johnem, PhD., starostou

bankovní spojení Československá obchodní banka, a. s., č. ú. 188 491 170/0300, variabilní symbol 5538

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

ČEZ Distribuce, a. s., se sídlem Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV-Podmokly

IČ 24729035, DIČ CZ24729035

zastoupená Ing. Ondřejem Toušem, vedoucím odboru Správa majetku a služeb

bankovní spojení Komerční banka, a. s., č. ú. 35-4544580267/0100

na straně druhé jako **nájemce**(pronajímatel a nájemce dále též jako **smluvní strany**)

**uzavírají podle zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění
níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto**

nájemní smlouvu**I.****Základní ustanovení**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1483/1 (ostatní plocha – jiná plocha) zapsaného u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk na LV 3366 pro obec Zábřeh, k. ú. Zábřeh na Moravě.
2. Nájemce má zájem provést stavbu „ČEZ DISTRIBUDE CALLCENTRUM, NÁHRADNÍ PARKOVIŠTĚ ZÁBŘEH“ (dále jen stavba nebo náhradní parkoviště) na nemovitosti citované v čl. I odst. 1.
Výstavba dočasného náhradního parkoviště pro zaměstnance nájemce je jednou z podmínek pro vybudování nového callcentra a souvisejícího parkoviště v současném areálu nájemce při ulici Bezručova v Zábřehu.
3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část pozemku specifikovaného v čl. I odst. 1. této smlouvy o výměře cca 1.400 m², jak je vyznačeno v situačním výkresu, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen předmět nájmu).

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu uvedený v čl. I odst. 3. této smlouvy užívat výlučně za účelem realizace stavby náhradního parkoviště a jejího následného užívání zaměstnanci nájemce, a to na základě kolaudace a dle dokumentace, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu.

III.

Doba nájmu, výpověď, skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, počínající dnem zahájení stavby na předmětu nájmu a končící okamžikem, který nastane dříve z následujících dvou:
 - a) dnem nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (nebo jiného obdobného správního aktu), kterým bude povoleno užívání nové budovy callcentra a souvisejícího trvalého parkoviště v areálu nájemce při ulici Bezručova v Zábřehu;
 - b) uplynutím lhůty pěti (5) let ode dne zahájení nájmu dle odst. 2 tohoto článku.
2. Za den zahájení nájmu se považuje den, kdy budou fakticky zahájeny přípravné či stavební práce na výstavbě náhradního parkoviště. Nájemce je povinen tento den pronajímateli oznámit alespoň 10 pracovních dnů předem. O předání předmětu nájmu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol o předání předmětu nájmu a zahájení stavby.
3. Nájem končí automaticky uplynutím doby dle odst. 1 tohoto článku bez nutnosti výpovědi či jiného právního úkonu. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnost rozhodnou pro ukončení nájmu (zejména nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí). V případě kolaudace je povinen současně předložit kopii příslušného rozhodnutí.
4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen svým nákladem odstranit vybudovanou stavbu a uvést předmět nájmu do stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu zpět bude mezi nájemcem a pronajímatelem sepsán protokol o vrácení předmětu nájmu.

Tato povinnost nájemce zaniká v případě, pokud se smluvní strany v průběhu nájmu písemně dohodnou na majetkoprávním vypořádání, které bude spočívat v bezúplatném převodu vybudované stavby (náhradního parkoviště) do výlučného vlastnictví pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že v rámci tohoto převodu bude povinen předat pronajímateli veškeré relevantní doklady a geodetické zaměření stavby, případně další podklady dle požadavků pronajímatele.

Nájem v tomto případě skončí dnem převzetí stavby do vlastnictví pronajímatele na základě písemného protokolu potvrzeného oběma smluvními stranami.

5. Nájem skončí mimo skutečností uvedených v odst. 1. a odst. 4. tohoto článku a před uplynutím sjednané doby:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,

b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele v případě, že:

- nájemce je v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 30 kalendářních dnů, a to i přes písemné upozornění pronajímatele,
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu a zjednání nápravy,
- nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- nájemce porušil jakoukoli ze svých povinností vyplývajících z této smlouvy a nezjednal nápravu, a to i přes písemné upozornění pronajímatele,
- nájemce na předmětu nájmu umístil jinou než zamýšlenou stavbu dle čl. I odst. II této smlouvy, případně ji provedl v jiném než příslušným stavebním úřadem povoleném provedení,
- předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu.

c) písemnou výpovědí ze strany nájemce v případě, že:

- předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu.

Výpověď musí být ve všech případech podána písemně, musí v ní být uvedený výpovědní důvod a musí být doručena druhé straně.

Výpovědní doba je tříměsíční a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

6. Smluvní strany se dohodly, že si písemnosti budou doručovat prostřednictvím datových schránek.

Za doručené se písemnosti budou považovat okamžikem, kdy se k datové schránce uživatel přihlásí. Pokud se tak nestane, bude písemnost považována za doručenou desátým dnem po dodání do datové schránky.

IV.

Nájemné

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 65 Kč/m²/rok + DPH v platné sazbě, tj. 91.000 Kč/rok + DPH v platné sazbě (slovy: Devadesátjednatísíc korun českých + DPH v platné sazbě).
2. Nájemné za příslušný kalendářní rok je splatné jednorázově ve výši 91.000 Kč + DPH v platné sazbě na účet města Zábřeh vedený u Československé obchodní banky a. s., číslo účtu 188491170/0300, variabilní symbol 5538, vždy do 20. února příslušného kalendářního roku. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je 1. února příslušného roku, daňový doklad bude vystaven do 15 dnů od DUZP.

V případě zahájení nájmu v průběhu kalendářního roku bude výše nájemného poměrně upravena. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude den zahájení nájmu uvedený v předávacím protokolu dle čl. III. odst. 2, daňový doklad bude vystaven do 15 dnů od DUZP.

V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou v průběhu roku bude výše

celkového nájemného rovněž poměrně upravena.

3. V případě prodlení s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úroky z prodlení dle platných předpisů.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ujednáními této smlouvy a v souladu s účinnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů veřejné moci.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné řádně a včas v souladu s touto smlouvou.
3. Nájemce je oprávněn provádět úpravy na předmětu nájmu související se stavbou pouze v rozsahu a způsobem stanoveným v dokumentaci, která je nedílnou součástí této smlouvy. Jakékoli jiné úpravy na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce je povinen provést stavbu v rozsahu a provedení, v jakém bude povolena příslušným stavebním úřadem.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání nájemcem v souladu s touto smlouvou, jakožto i kontroly průběhu stavby.
6. Rozhodne-li příslušný orgán veřejné moci pravomocným rozhodnutím o uložení pokuty pronajímateli v souvislosti s porušením zákonných povinností, k němuž došlo konáním nebo opomenutím nájemce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši uložené pokuty včetně případných dalších nákladů pronajímatele s tímto spojených, zejména pak nákladů řízení, a to vše do 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě.
7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma užívání předmětu nájmu jako náhradního parkoviště zaměstnanci nájemce.
8. Nájemce je povinen šetřit majetek pronajímatele.
9. Nájemce je povinen zajišťovat svým nákladem běžnou údržbu (zajištění sjízdnosti, zimní údržbu a další činnosti související s provozem) a dbát na pořádek a úklid předmětu nájmu. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv činností, které by mohly mít negativní vliv na sousední pozemky.
10. Nájemce plně odpovídá za dopravní značení z hlediska silničního provozu. Nájemce je povinen při budování stavby dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a povinnosti uložené mu silničním správním orgánem.
11. Nájemce je oprávněn prostřednictvím vhodného a v souladu s právními předpisy umístěného dopravního značení omezit či zcela vyloučit vjezd a užívání stavby (náhradního parkoviště) třetími osobami z řad veřejnosti. Nájemce je povinen zajistit, aby veškeré dopravní značení bylo v souladu s platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, a příslušnými prováděcími předpisy, a aby jeho umístěním nedošlo k porušení práv třetích osob.

Po skončení nájmu se nájemce zavazuje veškeré dopravní značení na své náklady odstranit, ledaže se smluvní strany písemně dohodnou jinak.

12. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně předem, nedohodnou-li se jinak, jakýkoliv plánovaný zásah, opravu, údržbu nebo jiné práce na inženýrských sítích, jejichž provedení by mohlo mít vliv na stav, užívání nebo integritu pronajímaného pozemku.
13. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny vztahující se k tomuto právnímu vztahu.
14. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za žádné škody na zdraví a majetku vzniklé v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

VI.

Sankce

1. Při opakovaném porušení povinnosti kteréhokoliv ustanovení čl. V této smlouvy (Povinnosti nájemce) je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každé jednotlivé porušení smlouvy. Pokuta je splatná do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty s uvedením důvodu a termínu porušení.
2. Nárok na smluvní pokutu se nedotýká nároku na náhradu škody ve výši tuto smluvní pokutu přesahující.
3. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje nájemce závazku splnit povinnosti dané mu touto smlouvou.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Záměr pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce od 22.10.2025 do 06.11.2025. Pronájem předmětu nájmu byl schválen Radou města Zábřeh dne 25.11.2025 pod č. usnesení 25/RM/59/OMP/7215.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. Tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jakož i příslušnými ustanoveními zvláštních právních předpisů.
4. Nájemce nesmí bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele postoupit třetí straně tuto smlouvu ani právo nebo závazek z této smlouvy vyplývající.
5. Tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí řádně a včas pronajímatel.
6. Změny, doplňky nebo dodatky k této smlouvě lze platně provádět pouze v písemné formě, po předchozím projednání a následném podpisu obou zúčastněných stran.
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu přečetly, jejímu obsahu bezesbýtku porozuměly

a že její obsah vyjadřuje skutečnou, vážnou a svobodnou vůli. To stvrzují níže svými podpisy.

V Zábřehu dne 18.12.2025

Za nájemce

Za pronajímatele

Ing. Ondřej Touš
vedoucí odboru Správa majetku a služeb
ČEZ Distribuce, a. s.

RNDr. Mgr. František John, Ph.D.
starosta

Za správnost: Ing. Dana Havlíčková