

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 2025/2146

Smluvní strany:

- 1. Pronajímatel:** statutární město Hradec Králové, IČO 00268810,
DIČ: CZ00268810
Sídlo: Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové
Zastoupený: na základě vnitřních předpisů Bc. Janem Slávikem, vedoucím odboru
správy majetku města, Magistrátu města Hradec Králové
Bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Hradec Králové
č.účtu: 1222 – 426511/0100, v.s. 9454159004
(dále jen „pronajímatel“)

a

- 2. Nájemce:** NOHO Pumau s.r.o. IČO: 14084350, DIČ: CZ14084350
Sídlo: Pražská třída 839, 500 04 Hradec Králové
Zastoupený: Ing. Tomášem Vrbickým, jednatelem
Zapsaný: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové,
spisová značka C 48771
(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů tuto nájemní smlouvu:

I.

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemků **pp. č. 30/2** (druh pozemku: zahrada), **pp. č. 2185/1** (druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha), **stp. č. 119/2** (zastavěná plocha a nádvoří), **pp. č. 2171** (druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha), **stp. č. 120** (zastavěná plocha a nádvoří), v k.ú. **Kukleny**, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Kukleny a obec Hradec Králové.

1.2. Nájemce prohlašuje, že je investorem stavby „Sousedství 2 – U náměstí“, specifikované ve smlouvě o spolupráci, uzavřené mezi smluvními stranami dne 10. 11. 2025 (dále jen „stavba „Sousedství 2 – U náměstí“), v rámci které má záměr umístit na částech pozemků uvedených v odst. 1.1. této smlouvy zařízení staveniště.

II.

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání za účelem umístění zařízení staveniště pro stavbu „Sousedství 2 – U náměstí“ části pozemků:

pp. č. 30/2 (druh pozemku: zahrada), o výměře 380 m²,

pp. č. 2185/1 (druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití jiná plocha), o výměře 1184 m²,

stp. č. 119/2 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 195 m²,

pp. č. 2171 (ostatní plocha, jiná plocha), o výměře 1471 m²,

stp. č. 120 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 475 m²,

vše v k. ú. Kukleny, v rozsahu vymezeném v katastrálním situačním výkresu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Celková výměra předmětu nájmu činí 3 705 m².

2.2. Pronajímatel zřizuje nájemci touto nájemní smlouvou právo umístit na předmětu nájmu zařízení staveniště stavby „Sousedství 2 – U náměstí“.

2.3. Nájemce je povinen při umísťování zařízení staveniště na předmětu nájmu dodržet veškeré obecně závazné právní předpisy. Veškerá nezbytná veřejnoprávní povolení pro umístění zařízení staveniště na předmětu nájmu si nájemce zajistí na vlastní náklady.

2.4. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a podrobně se seznámil s jeho polohovým a technickým stavem a na základě těchto skutečností ho shledal jako plně vyhovující pro činnost, pro kterou mu je pronajímán.

III.

3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou do 31.12.2028 s účinností ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

3.2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu.

3.3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě, vyjma osob provádějících předmětnou stavbu.

3.4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, případnou vzniklou škodu je povinen uhradit.

3.5. Nájemce je povinen umožnit přístup oprávněným osobám pronajímatele a správce majetku na předmět nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání a dodržování povinností stanovených dle této smlouvy.

3.6. Změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

3.7. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že ust. § 2209 občanského zákoníku se nepoužije, tzn. pronajímatel má právo o své vůli pronajatou věc během nájmu měnit.

3.8. Veškerou obvyklou údržbu a náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu zabezpečí a uhradí nájemce na své náklady. Provedení těchto prací nájemce pronajímateli pouze oznámí.

3.9. Pro účely odstranění pochybností smluvní strany shodně konstatují, že pouze na základě této smlouvy není nájemce oprávněn umístit na předmětu nájmu kromě dočasných staveb sloužících jako zařízení staveniště žádnou stavbu, zejména není nájemce oprávněn bez uzavření další smlouvy s pronajímatelem za podmínek dle odst. 3.2. smlouvy o právu provést stavbu a smlouvy o smlouvě budoucí kupní č. 2025/0492, uzavřené mezi smluvními stranami, umístit na předmětu nájmu stavební objekt SO 101 Komunikace a zpevněné plochy, SO 303 Dešťová kanalizace, SO 403 Trubička pro optické vedení, SO 404 Veřejné osvětlení a SO 2.2. Krajinářská architektura, specifikované ve smlouvě o právu provést

stavbu a smlouvě o smlouvě budoucí kupní č. 2025/0492. Stavební objekt SO 402 Chráníčka pro kabelové vedení NN bude vybudován na základě smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti č. 2025/1642, uzavřené mezi pronajímatelem jako budoucím oprávněným a budoucím povinným 1 a nájemcem jako budoucím povinným 2. Stavbu 1. podzemního podlaží (garáží) bytového domu v rámci stavby „Sousedství 2 – U náměstí“ bude nájemce oprávněn vybudovat na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele až na základě uzavření další nájemní smlouvy nebo dodatku k této smlouvě, dle nichž budou dány pozemky nájemci do užívání přímo za účelem výstavby 1. podzemního podlaží (garáží) bytového domu v rámci stavby „Sousedství 2 – U náměstí“. Rovněž další stavební objekty (zejména inženýrské sítě) v rámci stavby „Sousedství 2 – U náměstí“ bude nájemce oprávněn umístit na předmětu nájmu až na základě uzavření dalších smluv nebo dodatku k této smlouvě, v nichž budou stanoveny podmínky pro umístění těchto staveb na předmětu nájmu.

IV.

4.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dle ceníku schváleného usnesením Rady města Hradec Králové č. RM/2024/1362 ve výši 25 Kč/m²/rok s připočtením DPH dle platných předpisů. Celkové roční nájemné činí 92.625 Kč + DPH dle platných předpisů, tj. **celkem včetně 21 % DPH 112.076 Kč** (slovy: jedno sto dvanáct tisíc sedmdesát šest korun českých).

4.2. Roční nájemné dle odst. 4.1. této smlouvy bude nájemcem hrazeno nejpozději do 31. 3. příslušného roku, za nějž je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol 9454159004.

4.3. Pronajímatel jako plátce DPH připočítává k nájemnému daň z přidané hodnoty ve výši 21%. Pokud dojde ke změně sazby DPH v době uskutečnění zdanitelného plnění, je pronajímatel oprávněn účtovat DPH v procentní sazbě odpovídající zákonné úpravě účinné k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemce je v takovém případě povinen hradit nájemné + DPH ve výši dle obecně závazných předpisů. V případě takové změny DPH není třeba uzavírat dodatek ke smlouvě, postačuje písemné oznámení pronajímatele o takové změně. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se sjednává den účinnosti této smlouvy.

4.4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, pokud tak stanoví zákon nebo jiný obecně závazný právní předpis.

V.

5.1. Smlouvu lze ukončit dohodou obou smluvních stran, výpovědí, nebo odstoupením od smlouvy, a to z důvodů uvedených ve smlouvě nebo v obecně závazných právních předpisech. Tato právní jednání musí mít písemnou formu.

5.2. Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, čímž způsobuje pronajímateli značnou újmu, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení smlouvy se považuje zejména neuhrazení nájemného řádně a včas podle čl. IV. této smlouvy.

5.3. Bude-li nájemce užívat předmět nájmu v rozporu s ujednáním této nájemní smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.

5.4. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní poměr výpovědí, pokud bude splněn některý z výpovědních důvodů uvedených v čl. VI. odst. 2 smlouvy o spolupráci, uzavřené mezi smluvními stranami dne 10. 11. 2025. Výpovědní doba činí v tomto případě 10 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.

5.5. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že ust. § 2223 občanského zákoníku se nepoužije, tzn. strana, která nájem vypoví, nemá povinnost poskytnout druhé smluvní straně odstupné.

5.6. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu, uvést jej do původního stavu a předat ho pronajímateli do 30 dnů od skončení nájmu, nebude-li písemně dohodnuto jinak.

5.7. Nepředá-li nájemce vyklizený předmět nájmu pronajímateli ve lhůtě stanové v odst. 5.6. této smlouvy, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % z celkového sjednaného ročního nájemného (včetně DPH) dle čl. IV. této smlouvy, a to za každý započatý den prodlení, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Ukončení smlouvy se nedotýká nároku pronajímatele na smluvní pokutu. Ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů se nepoužije. Smluvní pokuta bude splatná den následující po dni jejího vzniku.

5.8. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že ust. § 2230 občanského zákoníku se nepoužije, tzn. bude-li nájemce pokračovat v užívání předmětu nájmu i po uplynutí nájemní doby, nájem se za žádných okolností neobnovuje.

VI.

6.1. Záměr obce pronajmout nemovitosti specifikované v odst. 2.1. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Hradec Králové od 16.12.2025 do 05.01.2026.

6.2. O uzavření této smlouvy bylo rozhodnuto odborem správy majetku města Magistrátu města Hradec Králové na základě delegované pravomoci dle usnesení Rady města Hradec Králové č. RM/2025/1483 ze dne 9. 12. 2025.

VII.

7.1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě vážné a svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouvě porozuměly a chápou její význam, což stvrzují svými podpisy.

7.2. Smluvní strany prohlašují, že na tuto smlouvu se mj. vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“), přičemž pronajímatel je dle § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně uveřejňují prostřednictvím registru smluv.

7.3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Uvedené platí obdobně i v případě zrušení smlouvy dle § 7 zákona o registru smluv. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

7.4. Smluvní strany sjednávají, že měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Možnost měnit smlouvu jinou formou smluvní strany vylučují.

7.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel 2 vyhotovení.

7.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

7.7. Smluvní strany se dohodly, že se tato smlouva a vztahy z ní vyplývající řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

7.8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství a souhlasí s uveřejněním této smlouvy včetně metadat v registru smluv bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

7.9. Dle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv je k řádnému uveřejnění smlouvy třeba, aby byla uveřejněna způsobem tam stanoveným, a to včetně vyplnění metadat. Smluvní strany se dohodly, že uveřejní metadata v níže uvedeném rozsahu a prohlašují, že uvedený rozsah metadat:

- identifikace smluvních stran:

statutární město Hradec Králové, Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, IČO: 00268810, datová schránka: bebb2in

NOHO Pumau, s.r.o., IČO: 14084350, Pražská třída 839, 500 04 Hradec Králové, datová schránka: sgkzrpc

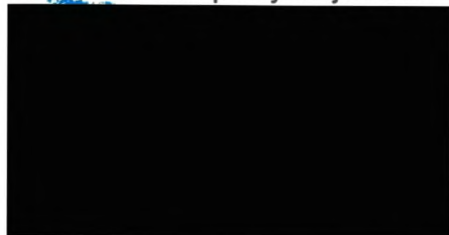
- vymezení předmětu smlouvy: nájemní smlouva - nájem částí pozemků pp. č. 30/2, pp. č. 2185/1, stp. č. 119/2, pp. č. 2171 a stp. č. 120 v katastrálním území Kukleny
- cena: bude uvedeno celkové nájemné za období ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv do 31. 12. 2028
- datum uzavření smlouvy: datum podpisu smlouvy poslední smluvní stranou

považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.

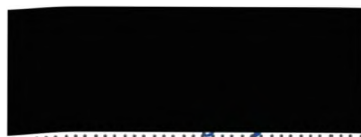
V Hradci Králové dne : 2. 02. 2025



Bc. Jan Slavík
vedoucí odboru správy majetku města



V Hradci Králové dne : 12. 1. 2026



Ing. Tomáš Vrbický
jednatel

Příloha
situační výkres

SITUACE PRONÁJMU POZEMKŮ

PŘEDMET NÁJMU - KLUBOVÝ DĚKOV
OHRANIČENÉ ČÁSTI POZEMKŮ



VB GARÁŽE

VÝMĚRY POZEMKŮ PRO ZÁBOR STAVBY

| parc. č. | ň2 | typ záboru |
|----------------|------|--------------|
| 3002 | 380 | zábor stavby |
| 2185 <i>1A</i> | 1184 | zábor stavby |
| ST. 119/2 | 195 | zábor stavby |
| 2171 | 1471 | zábor stavby |
| ST 120 | 475 | zábor stavby |

celkem 3705 m²