



NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 2025002684

kterou uzavřely smluvní strany:

statutární město České Budějovice,
nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice,
zastoupené primátorkou [REDACTED]
IČO 002 44 732 DIČ CZ00244732

(dále jako „*Pronajímatel*“)

a

BD Mladé, s.r.o.,
se sídlem nám. Švabinského 960/9, České Budějovice 6, 370 08 České Budějovice
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích oddíl C,
vložka 33132
zastoupená jednatelem [REDACTED] a [REDACTED]
IČO 19252617

(dále jako „*Nájemce a investor stavby*“)

I.

Vlastnictví nemovitosti

Statutární město České Budějovice je vlastníkem pozemků **parc. č. 2224** – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1131 m² a **parc.č. 2136** – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 7201 m² v **katastrálním území České Budějovice 6**, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, na listu vlastnictví č. 1.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou za úplatu do dočasného užívání za podmínek níže uvedených části pozemků popsaných v čl. I., a to **parc. č. 2224 a parc.č. 2136 v k.ú. České Budějovice 6** o celkové výměře 1531 m², jak je vyznačeno na situačním nákrese, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále také jako „Předmět nájmu“).
2. Nájemce Předmět nájmu za níže uvedených podmínek do nájmu přijímá.
3. Uzavření této smlouvy schválila Rada města České Budějovice usnesením č. **1923/2025** dne **22.12.2025**
4. Záměr pronájmu pozemků parc. č. 2224 a 2136 v k.ú. České Budějovice 6 byl v souladu se zákonem o obcích zveřejněn na úřední desce Magistrátu města České Budějovice od 27.11.2025 do 14.12.2025 pod č.j. 2669/2025.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že na části pozemku parc. č. 2224 v k. ú. České Budějovice 6, který je součástí pozemků specifikovaných v čl. I. této smlouvy, je umístěna poštovní schránka, jež je předmětem nájemní smlouvy č. 2011001673 uzavřené s Českou poštou, s.p., IČO 47114983. Smluvní strany se výslovně dohodly, že část pozemku parc. č. 2224 o výměře 1 m², nacházející se bezprostředně pod touto poštovní schránkou, v rozsahu nezbytném pro její umístění a provoz, není předmětem nájmu dle této smlouvy

a není touto smlouvou dotčena. Nájemce se tímto zavazuje, že při realizaci stavby ani při užívání předmětu nájmu tuto poštovní schránku nijak neohrozí ani nepoškodí. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za veškerou škodu tím vzniklou.

6. Nájemce je povinen zajistit k poštovní schránce uvedené v čl. II odst. 5 po celou dobu trvání nájmu volný přístup nezbytný pro její řádný provoz.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu za účelem vybudování stavby veřejného osvětlení, zpevněných ploch včetně součástí a příslušenství (betonová dlažba pochozí – chodník, betonová dlažba pojízdná, betonové vegetační tvárnice, předláždění stávající dlažby a zeleň vybudované v rámci akce „*Dokumentace souboru bodových bytových a polyfunkčních domů Mladé – náměstí Švabinského*“.
2. Pronajímatel dává Nájemci souhlas s tím, aby Nájemce na předmětu nájmu na vlastní náklady provedl veškeré činnosti pro naplnění účelu nájmu.

IV.

Nájemné

1. Nájemné za pronájem Předmětu nájmu podle této smlouvy bylo stanoveno dohodou a činí částku ve výši **30 Kč/m²/rok, tj. celkem 45.930 Kč/rok** (*slovy: čtyřicetpět tisíc devět set třicet korun českých*). Sjednané nájemné bude placeno Nájemcem předem vždy k 28. 2. příslušného kalendářního roku, za který se nájemné platí, na účet Pronajímatele, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka České Budějovice, na číslo účtu **4209282/0800, VS: 2600000396**.
2. Bude-li Nájemce v prodlení s placením nájemného dle odst. 1-2, bude povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
3. V zájmu zajištění reálné hodnoty nájemného se smluvní strany dohodly, že výše nájemného bude každoročně upravena s platností pro příslušný kalendářní rok podle roční míry inflace k 31. prosinci předchozího kalendářního roku (indexu nárůstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem).

V.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá s odloženou účinností – tj. ode dne zahájení stavby „*Dokumentace souboru bodových bytových a polyfunkčních domů Mladé – náměstí Švabinského*“, a to na dobu určitou do doby dokončení uvedené stavby, nejpozději však do 8 let od okamžiku účinnosti této smlouvy.
2. **Nájemce se zavazuje zaslat s dostatečným předstihem Pronajímateli na adresu: statutární město České Budějovice, majetkový odbor, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice, písemnou informaci o dni zahájení prací na Předmětu nájmu (účinnost smlouvy).**
3. Při nedodržení závazku uvedeného v čl. V. odst. 2 této smlouvy je Pronajímatel oprávněn Nájemci účtovat smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení do dne doložení písemného oznámení o zahájení prací.
4. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu s 1 měsíční výpovědní dobou v těchto případech:
 - bude-li Nájemce v prodlení s placením nájemného dle článku čtvrtého této smlouvy déle než tři měsíce

- bude-li Nájemce i přes písemné upozornění Pronajímatele užívat předmět nájmu v rozporu s touto nájemní smlouvou a ani přes upozornění Pronajímatele nesjedná okamžitě nápravu, nebo nesplní některé z povinností uvedených v článku šestém této smlouvy
- 5. Výpovědní doba počne běžet 1. den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 6. Nájem může být dále ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že během doby nájmu neučiní nic, co by poškodilo životní prostředí či zamořilo půdu. Při údržbě je Nájemce povinen dodržovat podmínky ochrany přírody a krajiny.
2. Při užívání předmětu nájmu si nájemce bude počínat tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku či újmě na zdraví osob. Za vzniklé škody, či újmy na zdraví osob na předmětu nájmu v pronajatém prostoru odpovídá v plném rozsahu sám Nájemce.
3. Nájemce je povinen dodržovat po celou dobu platnosti nájemní smlouvy sjednaný účel nájmu, tj. za účelem realizace stavby „Dokumentace souboru bodových bytových a polyfunkčních domů Mladé – náměstí Švabinského“.
4. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s nájemní smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami vydávanými statutárním městem České Budějovice, či nařízeními Magistrátu města České Budějovice.
5. Veškeré úpravy na Předmětu nájmu bude Nájemce provádět na vlastní náklady a v součinnosti s příslušnými odbory Magistrátu města České Budějovice s tím, že Nájemce nemá po skončení nájmu nárok na vrácení vložených nákladů či investičních prostředků.
6. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a dále není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele převést práva a povinnosti z této smlouvy na jinou osobu.
7. Bude-li chtít Nájemce užívat Předmět nájmu k jinému, než sjednanému účelu, požádá písemně Pronajímatele o změnu či doplnění smlouvy.
8. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy jsou informace uvedené v čestném prohlášení (omezující opatření ve vztahu k mezinárodním sankcím), předloženém při podpisu této smlouvy, pravdivé.
9. Nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 pracovních dnů, informuje statutární město České Budějovice v případě, že se stane osobou, na kterou dopadají mezinárodní sankce podle zákona č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí, ve znění pozdějších předpisů, na základě kterých statutární město České Budějovice nesmí zpřístupnit finanční prostředky za plnění smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení povinnosti nájemce dle této smlouvy, čl. VI. odst. 8. nebo odst. 9. vzniká statutárnímu městu České Budějovice nárok na smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každý takový případ.
11. Statutární město České Budějovice je oprávněno od této smlouvy písemně odstoupit, nastane-li skutečnost předvídaná v odst. 9, čl. VI. smlouvy, o které je prodávající povinen informovat statutární město České Budějovice.

VII.

Závěrečná ujednání

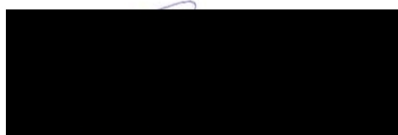
1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že za podmínek vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, podléhá tato smlouva uveřejnění v registru smluv, přičemž uveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. Smluvní strany si ujednávají, že pronajímatel je oprávněn bez omezení provést uveřejnění úplného znění této smlouvy včetně všech příloh v registru smluv i v případě, že povinnost k jejímu uveřejnění ze zákona dle předchozí věty nevyplývá, jakož i uveřejnění na oficiálních webových stránkách města České Budějovice. Smluvní strany berou dále na vědomí, že pronajímatel je povinen tuto smlouvu či skutečnosti z ní vyplývající uveřejnit nebo poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z příslušných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.
3. Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze číslovanými dodatky, schválenými a podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Změny v identifikačních údajích stran, včetně údajů pro platbu nájemného si jsou smluvní strany povinny písemně oznámit bez zbytečného odkladu, takovéto změny nevyžadují změnu smlouvy.
4. Jednotlivá ustanovení této nájemní smlouvy lze měnit nebo doplnit pouze písemným dodatkem, a to na základě dohody obou smluvních stran. Jakákoliv ujednání v ústní formě jsou neplatná. Písemná forma se vyžaduje též pro zrušení této smlouvy.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, každá strana obdrží 2 stejnopisy.

Přílohy:

1. Situační snímek plánovaného umístění stavby.
2. Vyjádření Správy veřejných statků

České Budějovice dne: 14-04-2026

za Pronajímatele:



Statutární město České Budějovice

primátorka



České Budějovice dne: 23.3.2026

Nájemce:



BD Mladé s.r.o.

jednatel společnosti



BD Mladé s.r.o.

jednatel společnosti



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Odbor správy veřejných statků

Náměstí Přemysla Otakara II., č. 1/1



digitálně podepsal:
Kubeš Tomáš Mgr.
08.12.2025 16:07
cert: PostSignum Qualified CA 4
sn: 1 70 1D C3

Magistrát města České Budějovice

Odbor správy veřejných statků

Nám. Přemysla Otakara II., č.1/1

370 92 České Budějovice

plusarch – architekti s.r.o.

F. A. Gerstnera 2151/6

370 01 České Budějovice

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
OSVS /4710/2025	Kabát Vlastimil	386 802 514	kabatv@c-budejovice.cz	5.12.2025

Vyjádření k projektu pro územní a stavební řízení stavby „SOUBOR BYTOÝCHÉ DOMŮ MLADÉ – NÁM. ŠVABINSKÉHO“.

Projekt řeší výstavbu obytného areálu na nároží ulic Novohradská a VI. Rady. V rámci stavby bude postupně vybudováno 6 objektů. Ty jsou koncipovány tak, že každý objekt má samostatně řešené přípojky inženýrských sítí, přístupy, parkovací stání včetně sjezdů na ně. To umožní budování areálu na etapy. Součástí stavby budou úpravy ploch na pozemcích statutárního města. Na nich budou vybudované chodníky a odstavná veřejná stání tak, že respektují stávající vzrostlou zeleň. V každém objektu je umístěn prostor pro komunální odpad.

V rámci předloženého projektu nejsou prováděny zásahy do VO.

V rámci projektu není řešena úprava na veřejném řadu vodovodu a kanalizace. Projekt řeší pouze přípojky k jednotlivým objektům.

Z hlediska **správce komunikací** s projektem stavby **souhlasíme** za dodržení níže uvedených podmínek:

1. Přípojky sítí ke všem 6ti objektům je nutné vybudovat v koordinaci se stavbou „Rekonstrukce ulice Novohradská“, kterou připravuje investiční odbor MM. Předložte tomuto odboru dokumentaci k vyjádření.
2. V případě, že přípojky budou budované v předstihu, budou ze strany SVS stanoveny podmínky pro opravu výkopů. Ty budou vycházet z požadavků TP 146, velikost opravy bude upřesněn podle rozsahu porušených ploch při provádění výkopů. Zásyp bude proveden z dobře hutnitelného materiálu (šterkopísek, zemina), hutněný po vrstvách max. 25 cm silných. Výkopy v komunikaci budou zaasfaltované v jedné ucelené ploše obdélníkového tvaru se záhlvkou. Bude provedena obnova konstrukčních vrstev. Na vyžádání bude doložena hutnící zkouška
3. Stávající chodníky okolo stavby budou přeloženy v celých plochách novou zámkovou dlažbou .
4. ZOV a s tím související DIO na jednotlivé etapy výstavby budou samostatně projednávány s odborem SVS MM.
5. Z důvodu možného poškození či bránění přístupu k inženýrským sítím požadujeme, aby si zhotovitel stavby zajistil stanovisko správců sítí (především Čevak) pro zřízení staveniště na pozemcích v majetku města.
6. Po celou dobu výstavby bude zajišťováno čištění přilehlé místní komunikace.
7. Požadujeme zahrnout do přípravy rozpočtu položku rezervy na případné škody na komunikacích města, které vzniknou během výstavby. V celé dotčené lokalitě a na všech komunikacích bude obnoveno VDZ.

8. Požadujeme, aby byl stanoven a odsouhlasen rozsah vybudované infrastruktury, která bude předána do majetku města. Komunikace, které budou převedeny do majetku města, musí být projektovány jako místní komunikace. Dopravní režim bude předem projednán a odsouhlasen s oddělením strategie řízení a dopravy odboru ODSH MM ČB. Účelová připojení k jednotlivým objektům nedoporučíme k převodu do majetku a údržby města. Chodníky, které budou přímo přiléhat k objektům budou udržovány vlastníky nebo pověřeným správcem objektů areálu.
9. Požadujeme koordinaci s dalšími stavbami, které řeší pokládku inženýrských sítí v dotčené lokalitě. Žadatel musí doložit, že ostatní správci inženýrských sítí byli o této stavbě informováni a vyzváni k případnému sdružení výkopových prací. **Tento požadavek neplatí pro pokládku inženýrské sítě v délce do 10 bm.**
10. Upozorňujeme, že podmínkou povolení stavby bude podrobná informovanost směrem k veřejnosti a občanům této lokality, bude uplatňováno před uzavřením dohody o zvláštním užívání. Jedná se o povinnost informovat občany města ve formě uveřejnění na dostupných sociálních st (FCB investora, FCB města, spot rádia, reportáž v regionální televizi), tisková zpráva, letáky do schránek, informační cedule případně veřejné projednání.
11. Budou dodrženy veškeré platné zákony, vyhlášky, dané technické podmínky, ČSN (např. ČSN 73 6110, ČSN 73 6056, ČSN 73 6133, ČSN 73 6102 apod.) a ostatní předpisy, které souvisejí s výstavbou místních komunikací. Je nutné dodržet požadavky vyhlášky 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání stavby.
12. Před započítím stavebních prací na místních komunikacích v majetku statutárního města České Budějovice bude vydáno Rozhodnutí odboru dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města Č. Budějovice o zvláštním užívání komunikace.
13. Před započítím stavebních prací na místních komunikacích v majetku statutárního města České Budějovice bude uzavřena dohoda o podmínkách zvláštního užívání komunikace na odboru SVS Magistrátu města České Budějovice.
14. Při zpracování projektové dokumentace požádejte o vyjádření k projektu správce veřejného osvětlení (Dopravní podnik města České Budějovice, a.s., Novohradská 738/40, 370 33 Č. Budějovice, tel.: 800 055 555, mail: edispecer.t@dpmcb.cz) a správce světelné signalizace (SWARCO TRAFFIC CZ, s.r.o., Dolní 1, 372 14 Č. Budějovice tel.: 387 310 696).
15. Před zahájením stavby budou vytýčeny stávající kabely VO (Dopravní podnik města České Budějovice, a.s., tel. 800 055 555, mail edispecer.t@dpmcb.cz) a kabely světelné signalizace správcem SSZ (SWARCO TRAFFIC CZ, s.r.o. tel.: 387 310 696).
16. Předloženou projektovou dokumentaci předložte k vyjádření odboru informatiky magistrátu města České Budějovice jako správci optických kabelů ve vlastnictví města České Budějovice.
17. Souhlas s provedením výkopových prací není souhlasem s uložením přípojky do pozemku statutárního města České Budějovice. Před uzavřením dohody o zvláštním užívání místní komunikace musí být doložen majetkoprávní vztah k pozemku města, do kterého budou uloženy inženýrské sítě.
18. Po ukončení stavebních prací požadujeme protokolární předání dotčených městských ploch majetkovému správci: Mm České Budějovice - odbor SVS, oddělení správy komunikací.
19. Výkopové práce v komunikacích se nepovolují v období mezi 15.listopadem a 1.březnem.
20. Souhlasíme s převzetím vybudovaných staveb chodníků a zpevněných ploch v rámci stavby za podmínky, že údržbu a péči bude zajišťovat vlastník či pověřený správce polyfunkčního objektu.

Z hlediska **správce veřejné zeleně souhlasíme** s navrhovanými úpravami ploch veřejné zeleně. Náš souhlas je podmíněn předpokladem, že městu nebudou v budoucnu do správy předávány plochy zelených střech a plochy nádvorí. Zároveň platí následující obecné podmínky při provádění staveb:

1. Požadujeme dodržování podmínek uvedených v normě ČSN 839061 „Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“. Tato norma např. stanovuje, že „hloubené výkopy se nesmí provádět v kořenovém prostoru. Pokud se tomuto nelze v jednotlivých případech

vyhnout, musí být výkop prováděn ručně a nesmí se při tom vést blíže než 2,5 m od paty kmene atd., kmeny stromů rostoucích v blízkosti výkopů musí být chráněny proti mechanickému poškození oplocením apod.“

2. Pokud bude nutné odstranění dřevin, požadujeme, aby před zahájením stavby bylo odborem ochrany životního prostředí Mm České Budějovice vydáno platné rozhodnutí. Náklady na odstranění dřevin a závazky s nimi spojené ponese investor.
3. Upozorňujeme na to, že využívání ploch veřejné zeleně při stavebních činnostech apod. je zpoplatněno. Proto požadujeme, aby před započítím vlastních stavebních nebo výkopových prací byla uzavřena nájemní smlouva na dočasný zábor ploch veřejné zeleně, kde budou uvedeny konkrétní podmínky pro provádění stavebních prací v travnatých plochách. Upozorňujeme na to, že záměr záboru ploch veřejné zeleně musí být v souladu s § 39 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ze dne 12. 4. 2000, zveřejněn na Úřední desce po dobu 15 dnů ještě před uzavřením smlouvy.
4. Travnaté plochy, dotčené pokládkou technické infrastruktury, budou uvedeny do vyhovujícího stavu. Proběhne zasypání výkopu zeminou, zhutnění, odstranění cizích předmětů, uhrabání a osetí travní směsí. Zhotovitel drží roční záruku na provedené zemní práce. V případě sesednutí zeminy dojde k jejímu dosypání a osetí travním osivem. Případné arboristické a zahradnické práce související s prováděnou stavbou bude provádět odborná firma. Žadatel zodpovídá za udržování pořádku na stavbě a v jejím okolí.
5. Budou dodrženy veškeré platné zákony (např. 114/1992 Sb., Zákon o ochraně přírody a krajiny), vyhlášky, dané technické podmínky a ČSN. Při případném provádění ošetření dřevin budou dodržovány všeobecné arboristické standardy.
6. Po ukončení stavebních prací požadujeme protokolární předání ploch veřejné zeleně majetkovému správci: Mm České Budějovice – odbor SVS, oddělení správy veřejné zeleně.
7. Toto vyjádření nenahrazuje vyjádření odboru životního prostředí.

Toto vyjádření má platnost jeden rok ode dne vydání.

S pozdravem

Mgr. Tomáš Kubeš
Vedoucí odboru správy veřejných statků
Podepsáno elektronicky