

**DŮVODOVÁ ZPRÁVA**  
**pro zasedání Zastupitelstva města Uherské Hradiště, které se koná dne**  
**8.9.2025**

**Nájemní smlouva na objekt Slováckého divadla**

---

**Důvod předložení:**

Uzavření nové nájemní smlouvy mezi městem Uherské Hradiště jako nájemcem a Tělocvičnou jednotou Sokol Uherské Hradiště se sídlem Tyršovo náměstí 113, 686 01 Uherské Hradiště, IČ 005 31 120, jako pronajímatelem, kterou se sjednává nájem budovy Slováckého divadla od 01.10.2025 na dobu neurčitou.

**Základní fakta:**

Na základě stávající nájemní smlouvy, ve znění jejího dodatku č. 3, je město Uherské Hradiště nájemcem nemovitosti – budovy č.p. 480, ve které dlouhodobě sídlí a vyvíjí svoji činnost příspěvková organizace Slovácké divadlo Uherské Hradiště. Nájemní vztah je sjednán na dobu určitou, a to do 30. září 2025. Dosavadní smluvní uspořádání s Tělocvičnou jednotou Sokol Uherské Hradiště, z. s. (dále jen „TJ Sokol“), jakožto vlastníkem předmětné nemovitosti, však již neodpovídá aktuálním potřebám a záměrům obou smluvních stran.

Nově navržená nájemní smlouva reflektuje jak provozní požadavky Slováckého divadla, tak i nezbytnost plánovaných investic do objektu. Návrh smlouvy je výsledkem jednání mezi městem Uherské Hradiště, příspěvkovou organizací Slovácké divadlo a TJ Sokol a představuje dohodu o podmínkách dalšího užívání budovy v souladu s veřejným zájmem i zájmy vlastníka.

Předmětná budova č.p. 480, která je ve vlastnictví TJ Sokol, vykazuje značné technické opotřebení a vyžaduje rozsáhlé investice, a to jak z hlediska zajištění provozuschopnosti objektu, tak i z pohledu odpovídajícího zázemí pro činnost Slováckého divadla. TJ Sokol však jakožto nezisková organizace nedisponuje dostatečnými vlastními prostředky k realizaci těchto nezbytných oprav a rekonstrukcí.

Slovácké divadlo, jako kulturní instituce s regionálním významem a dlouholetou tradicí, je s danou lokalitou historicky i provozně úzce spjato. Přemístění jeho činnosti do jiných prostor není reálně proveditelné, a to s ohledem na specifické nároky na provoz, vybavení i návštěvnický komfort. Investice města do nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby je v tomto případě odůvodněná veřejným zájmem na zachování a rozvoji činnosti divadla, jehož činnost je bez adekvátního zázemí ohrožena. Zajištění dlouhodobého nájemního vztahu s vlastníkem budovy vytváří podmínky pro efektivní vynakládání veřejných prostředků a odpovídá principům péče řádného hospodáře.

**Shrnutí hlavních bodů předloženého návrhu nájemní smlouvy:**

**1. Doba nájmu a výpověď**

- Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou počínaje od 01.10.2025.
- Město může smlouvu vypovědět kdykoli bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 18 měsíců.
- TJ Sokol může vypovědět smlouvu pouze při podstatném porušení ze strany města (užití předmětu nájmu v rozporu s účelem, prodlení s nájemným delší než 3 měsíce), s výpovědní lhůtou 12 měsíců a po předchozí výzvě k nápravě stavu, případně při nedosažení dohody o provedení oprav s výpovědní lhůtou 24 měsíců.

**2. Nájemné a platby**

- Roční nájemné ve výši 1 300 000 Kč; nižší než obvyklé nájemné (obvyklé roční nájemné dle posudku z roku 2024 činí 1 671 640 Kč).
- Platba vždy do konce prvního čtvrtletí, poměrná část za r. 2025 do 30 dnů od podpisu.
- TJ Sokol má možnost jednou ročně navýšit nájemné o inflaci dle indexu ČSÚ.

- Město hradí samostatně služby (energie, voda, odpady, revize atd.).

### 3. Běžná údržba

- Běžnou údržbu hradí město do max. roční výše 500 000 Kč.

### 4. Narovnání

- Součástí smlouvy je i narovnání sporů z předchozí smlouvy týkající se především rozsahu neprovedených oprav a investic do budovy; TJ Sokol se vzdává jakýchkoli nároků vůči městu.

### 5. Příspěvek na opravy

- Město poskytuje TJ Sokol až 2 700 000 Kč ročně jako účelově vázaný finanční příspěvek na opravy a investice do budovy, jejichž plán na následující rok společně odsouhlasí vždy do 30. 9. (pro rok 2026 do 31.12.2025).
- Nevyčerpané prostředky budou převedeny do fondu oprav, který zřídí město.
- Každá ze smluvních stran má právo výpovědi, pokud dohody o plánu oprav nebude dosaženo bez jejího zavinění.
- Pokud opravy financované z příspěvku města povedou ke zhodnocení budovy, má město při skončení nájmu nárok na odpovídající kompenzaci.

### 6. Oprava střechy

- Prioritou je havarijní stav střechy; město musí do 5 let zahájit na vlastní náklady její opravu.
- V případě skončení nájmu před uplynutím ekonomické životnosti investice (30 let), má město nárok na poměrné finanční vyrovnání za tzv. „neodbydlenou“ část investice.
- Na zajištění případné pohledávky města dle předchozího bodu zřídí TJ Sokol zástavní právo k nemovitosti.
- Pokud město opravu neprovede, TJ Sokol ji může realizovat na vlastní náklady a tyto promítnout do navýšení nájemného o 3 % z účelně vynaložených nákladů ročně, max. z částky 30 mil. Kč.

### 7. Specifické divadelní investice

- Investice na vybavení pro divadelní provoz nebudou hrazeny z příspěvku, ale přímo městem.
- Nutný souhlas TJ Sokol, pokud jde o zásah do stavební podstaty budovy.

Z pohledu nájemce (města, potažmo Slováckého divadla) smlouva poskytuje zejména následující výhody:

- výši nájemného pod jeho tržní úrovní určenou znaleckým posudkem,
- stabilitu provozu Slováckého divadla – dlouhodobé užívání objektu bez právní nejistoty, flexibilní výpověď pro město a omezená možnost výpovědi ze strany TJ Sokol,
- možnost plánovaného investování – strukturovaný mechanismus oprav a investic,
- ochrana veřejných prostředků – investice města budou smluvně zajištěny a v případě předčasného ukončení nájmu i částečně kompenzovány,
- minimalizace rizik sporu s TJ Sokol – jasné podmínky a vyřešení historických sporů,
- možnost samostatného rozhodování o technickém vybavení divadla – vybavení pro umělecký provoz si pořizuje organizace dle svých potřeb.

Předkládaný materiál se týká uzavření nájemní smlouvy, jejíž schválení dle platné právní úpravy spadá do působnosti rady města. Vzhledem k tomu, že smlouva obsahuje ujednání, která mají významný dopad do rozpočtu města – zejména jde o sjednaný finanční příspěvek ze strany města, který svým charakterem představuje obdobu účelově poskytnuté dotace, a závazek města k financování opravy střechy – **předkládá se materiál k projednání a schválení zastupitelstvu města**. Tento postup se opírá o analogické použití ust. § 84 odst. 2 písm. b) zákona o obcích, podle něhož zastupitelstvu obce přísluší rozhodovat o rozpočtu obce. Rovněž s ohledem na charakter poskytovaného příspěvku a jeho podobnost s dotací, o jejímž poskytnutí rozhoduje dle § 85 písm. c) zákona o obcích výlučně zastupitelstvo, je tento postup přiměřený a žádoucí. Cílem předložení materiálu zastupitelstvu je zajistit transparentnost, právní jistotu a odpovědný přístup při nakládání s veřejnými prostředky.

## Vyjádření příslušných odborů a poradních orgánů:

### Stanovisko EKO k finanční struktuře nájemní smlouvy s TJ Sokol

V roce 2003 schválilo město převzetí zřizovatelských funkcí vůči Slováckému divadlu od státu a současně byla zahájena jednání s vlastníkem budovy, v níž příspěvková organizace vykonávala svou hlavní činnost. Byla uzavřena nájemní smlouva na 10 let, v níž byly finanční prostředky poskytovány tak, že část byla hrazena jako nájemné a část formou oprav do oblastí stanovených znaleckým posudkem, který byl součástí nájemní smlouvy. Toto znamenalo vynaložení velkého úsilí při „dohodování“ o rozsahu prováděných prací (majitel chtěl vždy více než byl ochoten nájemce připustit).

Obdobně bylo postupováno také v následující nájemní smlouvě z roku 2014. Ve znaleckém posudku byly mimo konkrétních oblastí úprav uvedeny také odhady nákladů. Skutečné náklady však časem dosahovaly výrazně vyšších hodnot. Např. již v roce 2015 byly náklady na nájemné a opravy plánovány ve výši 0,6 mil. Kč nájem a 0,5 mil. Kč opravy a skutečné celkové výdaje byly 2,1 mil. Kč. O rok později byl plán obdobný a skutečnost činila 5,7 mil. Kč. Každoročně mimo tyto náklady byl příspěvkové organizaci Slovácké divadlo poskytován příspěvek, z něhož bylo umožněno hradit menší opravy v řádu nejméně stovek tisíc korun (např. v roce 2015 to bylo 0,6 mil. Kč a o rok později 1,1 mil. Kč).

Z uvedeného důvodu bylo v důvodové zprávě pro rozpočet 2025 a výhled do roku 2030 (materiály schvalovalo ZM 9.12.2024) v kapitole „Rizika a příležitosti“ uvedeno také riziko týkající se i zajištění prostor pro divadlo. Byly popsány zejména tři varianty (nákup stávající budovy, výstavba nového divadla, nebo dlouhodobý pronájem stávající budovy umožňující opravy a jejich „oduzívání“). V současné době není první varianta reálná (vlastník nemá zájem na prodeji budovy) a druhá varianta, týkající se buď rekonstrukce budovy Klubu kultury za 280 mil. Kč či výstavby nového divadla za 400 mil. Kč, není ve finančních možnostech města (a nebyl nalezen ani vhodný dotační titul). Jako reálná, a z finančního pohledu nejvhodnější, je možnost co nejdříve do konce užívání budovy s možností realizace významných oprav.

Při zajišťování vhodného způsobu provádění velkých jednorázových oprav byl zvolen postup, který město využívá při pronájmu svého majetku, kdy nájemce má zájem realizovat opravu či modernizaci ve svůj prospěch. Město situaci řeší tak, že svůj majetek opraví dle požadavku nájemce a současně mu krátkodobě (cca na 1-2 roky) zvýší nájem, čímž zajistí rychlé „oduzívání“ a v případě brzkého ukončení nájmu nebude nutné řešit svou finanční ztrátu z oprav.

V případě nájemní smlouvy s TJ Sokol je město v opačné pozici, než je uvedeno výše, tj. „objednává“ si u majitele opravy/rekonstrukci, které jsou nad rámec běžného nájemného, a následně by je tedy mělo uhradit. Z tohoto důvodu je financování v nájemní smlouvě strukturováno takto:

- Čistý nájem (tj. bez energií a souvisejících služeb majitele), vycházející z ceny v čase a místě obvyklé. Tj. 1 300 tis. Kč v prvním roce, které budou následně valorizovány.
- Běžné opravy, udržovací práce a revize (čištění, malování, opravy oken, ...) v max. hodnotě 500 tis. Kč ročně. Tyto práce bude zajišťovat příspěvková organizace Slovácké divadlo (jedná se postup, který je shodný s dlouhodobou praxí, nemá vliv na změnu financování a je nyní pouze „formalizován“).
- Jednorázové velké opravy dle statického posudku, případně podle potřeb uživatele, již nebude („nesprávně“) zajišťovat město, ale majitel nemovitosti, přičemž město se zaváže poskytnout prostředky na odsouhlasené úkony, nejvýše však do hodnoty 2,7 mil. Kč ročně. Nově tak výdaje města nebudou považovány za opravy cizího majetku (nebude je provádět město), ale za účelově vázanou finanční podporu. Protože varianta každoročního schvalování individuální žádosti o dotaci by byla nepraktická, bude tento příspěvek součástí nájemní smlouvy. Tzn., že tato část výdaje bude obdobou smluv o dlouhodobé spolupráci, kterou město využívá vůči jiným subjektům.

Tento způsob financování městu zajistí předvídatelné plánování a současně nebude povinno samo opravovat cizí majetek. Dle aktuální dohody s majitelem nemovitosti by navíc měla být zajištěna kvalita

prováděných oprav, neboť TJ Sokol má zájem u větších akcí využívat na přípravu a realizaci oprav městem vlastněnou společnost EDUHA s.r.o.

Ing. Vladimír Moštěk  
vedoucí ekonomického odboru

**Závěr:**

Rada města svým usnesením č. 1008/79/RM/2025 ze dne 18.8.2025 doporučila zastupitelstvu města schválit uzavření nájemní smlouvy dle přílohy.

**Zpracovala:**

JUDr. Nikola Mazáčová  
právní odbor, oddělení právní