

Nájemní smlouva

uzavřena podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIC: CZ00845451

zastoupeno Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava

číslo účtu: 19-1649297309/0800

konstantní symbol: 558

variabilní symbol: 8500101500

(dále jen „pronajímatel“)

a

Stavos Stavba a.s.

se sídlem : U Studia 3189/35, Zábřeh, 700 30 Ostrava

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka č. 254

IČO: 44739494

DIC: CZ44739494

zastoupena: Ing. Janem Melenou, předsedou představenstva

(dále jen „nájemce“)

Obsah smlouvy

čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 1240 pro katastrální území Muglinov, obec Ostrava, a to pozemků:
 - p. p. č. 356/1 – ostatní plocha, jiná plocha
 - p. p. č. 414/12 – ostatní plocha, zeleň

- p. p. č. 539 – ostatní plocha, jiná plocha.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání části pozemků v k. ú. Muglinov, obec Ostrava, a to:
 - p. p. č. 356/1 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 100 m²
 - p. p. č. 414/12 – ostatní plocha, zeleň, a to část A o výměře 82 m², část B o výměře 10 m² a část C o výměře 2 m²
 - p. p. č. 539 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 213 m²
(dále jen „předmět nájmu“), v jemu známém stavu, tento se zavazuje jej v tomto stavu do nájmu převzít a zavazuje se jej užívat ke smlouvenému účelu, řádně o něj pečovat a platit nájemné dle čl. III. této smlouvy.
 3. Předmět nájmu je pro účely této smlouvy vyznačen ve snímku územní informace, který je nedílnou součástí této smlouvy.
 4. Účelem nájmu je vybudování inženýrských sítí – dešťové kanalizace včetně vsakovacího zařízení, splaškové kanalizace, vodovodního řadu, veřejného osvětlení a komunikace včetně zpevněných ploch v rámci stavby „Hruškový sad II“.

čl. III. Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši 90 Kč/m²/rok, tj. 36.630,- Kč ročně. V souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o osvobozené plnění.
2. Nájemce se zavazuje platit roční nájemné dopředu nejpozději do 30. ledna příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se ročnímu nájemnému na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Poměrná část ročního nájemného za období ode dne nabytí účinnosti této nájemní smlouvy do posledního dne kalendářního roku, v němž tato smlouva nabude účinnosti, bude uhrazena nájemcem nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy způsobem uvedeným v odst. 2 tohoto článku.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Inflační navýšení je nájemce povinen zaplatit za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2020. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

IV. Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, ode dne účinnosti této nájemní smlouvy do dne předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

2. Podmínkou předání předmětu nájmu nájemcem zpět pronajímateli a jeho převzetí pronajímatelem je:
 - v případě stavebního/inženýrského objektu, který se stane v souladu s platnou právní úpravou součástí pozemků uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy, předložení nájemcem pronajímateli kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu, na základě kterého je možné stavbu užívat,
 - v případě stavebního/inženýrského objektu, který bude v souladu s platnou právní úpravou samostatnou věcí, zřízení služebnosti spočívající ve zřízení, provozování a údržbě tohoto stavebního/inženýrského objektu na pozemcích uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy nebo nabytí vlastnického práva k tomuto stavebnímu/inženýrskému objektu pronajímatelem.
3. V případě, že nájemce nedoloží pronajímateli příslušné doklady nebo neuzavře s pronajímatelem příslušné smlouvy ohledně všech stavebních/inženýrských objektů uvedených v čl. II. odst. 4 této smlouvy, jak je uvedeno v odst. 2 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn odmítnout převzetí předmětu nájmu a nájem sjednaný touto smlouvou bude trvat dál do úplného splnění podmínek uvedených v odst. 2 tohoto článku.
4. Nájem lze skončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30-tidenní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci v případě, že
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného, déle jak 30 dnů
 - nájemce přenechá předmět nájmu do užívání třetí osobě, vyjma osob oprávněných k provedení stavby uvedené v čl. II. odst. 4 této smlouvy.
 - c) písemnou výpovědí ze strany nájemce s 30-ti denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi pronajímateli, v případě, že nedojde k vybudování stavby uvedené v čl. II. odst. 4 této smlouvy.

čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci v den zahájení stavby uvedené v čl. II. odst. 4 této smlouvy a nájemce se zavazuje tento předmět nájmu téhož dne převzít, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
2. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele nebo třetích osob.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě, vyjma osob oprávněných k provedení stavby uvedené v čl. II. odst. 4 této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje oznámit písemně pronajímateli den zahájení stavby uvedené v čl. II. odst. 4. této smlouvy nejméně 10 dní před tímto dnem. Dnem zahájení stavby se rozumí termín, který stavebník oznamuje stavebnímu úřadu ve smyslu § 152 odst. 3 písm. a) stavebního zákona nebo v případě, že stavba nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu se dnem zahájení stavby rozumí den, který nájemce určí jako den zahájení prací.
5. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu bez ohledu na způsob ukončení nájemního vztahu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

6. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v termínu dle odst. 5 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 15 dnů od prvního dne, kdy se nájemce ocitl se splněním zmíněné povinnosti v prodlení.
7. V případě realizace stavebního/inženýrského objektu na pozemcích uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy, který se stane v souladu s platnou právní úpravou součástí těchto pozemků, se nájemce zavazuje neuplatňovat na pronajímateli jakékoliv nároky na náhradu nákladů, vydání bezdůvodného obohacení, náhradu škody a jiné a všech svých takto vzniklých práv (v případě, že vůbec nějaká práva nájemci vzniknou) se tímto vzdává. Nájemce se vzdává práva na protihodnotu toho, o co se realizací stavebního/inženýrského objektu dle věty předchozí zvýší hodnota pozemků uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy.
8. V případě realizace stavebního/inženýrského objektu na pozemcích uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy, který bude v souladu s platnou právní úpravou samostatnou věcí a vlastnické právo k němu nebude převedeno na pronajímatele, se nájemce zavazuje uzavřít s pronajímatelem, jakožto vlastníkem pozemků, v/na nichž se stavební/inženýrský objekt realizovaný nájemcem nachází, smlouvu o zřízení služebnosti, a to nejpozději do 6 měsíců ode dne vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu, na základě kterého je možné stavbu užívat, pro stavební/inženýrský objekt vybudovaný v rámci stavby uvedené v čl. II. odst. 4 této smlouvy, přičemž nájemce je povinen vyzvat pronajímatele k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti do 3 měsíců od jeho vydání.
Zmíněný kolaudační souhlas nebo jiný doklad, na základě kterého je možné stavbu užívat, bude nedílnou součástí výzvy uvedené v předchozí větě tohoto odstavce.
Geometrický plán s vyznačeným rozsahem služebnosti zajistí na své náklady nájemce, přičemž tento geometrický plán bude součástí výzvy, uvedené ve větě první tohoto odstavce.
Obsah smlouvy o zřízení služebnosti bude ujednán takto:
- služebnost bude zřízena ve prospěch nájemce a jejím obsahem bude povinnost pronajímatele trpět v rozsahu daném geometrickým plánem zřízení, provozování a údržbu stavebního/inženýrského objektu na pozemku zatíženém služebností,
 - nájemce, jakožto oprávněný ze služebnosti, bude oprávněn po předchozím písemném oznámení pronajímateli vstupovat na pozemky zatížené služebností pouze v nezbytně nutném rozsahu a po nezbytně nutnou dobu, a to za účelem provádění údržby, opravy, rekonstrukce stavebního/inženýrského objektu,
 - nájemce, jakožto oprávněný, bude povinen po ukončení činností souvisejících s výkonem služebnosti na vlastní náklady uvést povrch pozemku zatíženého služebností do původního stavu do 3 dnů po ukončení činností a nahradit případně vzniklou škodu na tomto pozemku,
 - úplata za zřízení služebnosti je uvedena ve smlouvě o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti, která bude uzavřena současně se touto smlouvou,
 - návrh na vklad služebnosti do katastru nemovitostí podá pronajímatel a nájemce bude povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s vkladovým řízením.

Smluvní strany shodně prohlašují, že ustanovením tohoto odstavce nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající jim ze smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti inženýrské sítě – dešťové kanalizace, která bude umístěna v pozemku p. p. č. 414/12 v k. ú. Muglinov, obec Ostrava, a dešťové kanalizace včetně vsakovacího zařízení, která bude umístěna v pozemku p. p. č. 539 v k. ú. Muglinov, obec Ostrava, kterou smluvní strany uzavírají zároveň s touto smlouvou.

čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán a nájemce bude předmět nájmu užívat i po skončení nájmu, vylučuje se obnovení nájmu podle § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem předání předmětu nájmu nájemci vyjma ustanovení čl. V. odst. 1 a 4 této smlouvy a ustanovení tohoto odstavce, které nabývají účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). V případě, že nedojde k předání předmětu nájmu ani do 6 měsíců ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv, se smluvní strany dohodly, že veškerá práva a povinnosti obou smluvních stran založená touto smlouvou zanikají.
3. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.
4. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
5. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
6. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
8. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

čl. VII.

Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu podle této smlouvy rozhodla rada města dne 28. 8. 2018 svým usnesením č. 09962/RM1418/134.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 6. 9. 2018 do 24. 9. 2018.

3. O uzavření nájemní smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada města dne 4. 12. 2018 svým usnesením č. 00229/RM1822/5.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
za statutární město Ostrava
Mgr. Radim Babinec
náměstek primátora

.....
za Stavos Stavba a. s.
Ing. Jan Melena
předseda představenstva