



Smlouva o nájmu, o právu provést stavbu a o smlouvě budoucí

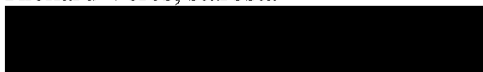

uzavřená ve smyslu ustanovení § 1746 odst. 2, § 1785 až § 1788 a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), a dále ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“)

Smluvní strany

statutární město Ostrava

sídlo: Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava
IČO: 008 45 451
DIČ: CZ00845451 – plátce DPH

městský obvod Slezská Ostrava


sídlo: Těšínská 138/35, 710 16 Ostrava – Slezská Ostrava
ID DS: 56zbpub
zástupce: Richard Vereš, starosta
peněžní ústav: 
číslo účtu: 
číslo smlouvy: **MS/0731/19-O**

*na straně jedné jako pronajímatel a budoucí povinný z věcných břemen – služebností, dále jen „**Pronajímatel**“*

a

Asental Land, s.r.o.

sídlo: Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČO: 277 69 143
DIČ: CZ27769143 – plátce DPH

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 29249
zástupci: 

*na straně druhé jako investor stavby, nájemce a budoucí oprávněný z věcných břemen – služebností, dále jen „**Nájemce**“*

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu, o právu provést stavbu a o smlouvě budoucí (dále jen „**Smlouva**“)

Článek I.

Úvodní ustanovení, prohlášení a souhlas vlastníka pozemků dotčených stavbou

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít Smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
2. **Statutární město Ostrava** je, v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, **výlučným vlastníkem** nemovitých věcí, a to:
 - **pozemku p.p.č. 261/36**, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 6397 m² (ul. Nad Vodárnou),
 - **pozemku p.p.č. 476/1**, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 13977 m² (ul. Zábřatská),



vše v obci Ostrava, **k.ú. Heřmanice**, a zapsáno na LV č. 1381 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „**Pozemek p.p.č. 261/36**“ a „**Pozemek p.p.č. 476/1**“, či společně jen jako „**Pozemky**“). **Správa** Pozemků je dle čl. 9 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostrava č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, a v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí **svěřena městskému obvodu Slezská Ostrava**. Snímek katastrální mapy, v němž jsou Pozemky vyznačeny, tvoří přílohu č. 1 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy.

3. **Nájemce** je investorem projektu „**Lokalita Nad Vodárnou**“ (hlavní stavba) – dále jen „**Projekt**“, který spočívá ve výstavbě 37 řadových rodinných domů včetně pozemních komunikací a zpevněných ploch, oplocení, inženýrských sítí a terénních úprav. Projektem mají být převážně dotčeny pozemky ve výlučném vlastnictví Nájemce, nicméně částí Projektu, konkrétně částí zpevněných ploch pro přístup a příjezd k zamýšleným novostavbám rodinných domů a částmi inženýrských sítí mají být rovněž dotčeny části Pozemků specifikované v čl. II. odst. 1 a 2 Smlouvy.
4. Pronajímatel souhlasí, aby Nájemce v rámci Projektu realizoval stavební záměr spočívající ve vybudování částí inženýrských sítí a částí zpevněných ploch pro přístup a příjezd na/v částech Pozemků specifikovaných v čl. II. odst. 1 a 2 Smlouvy, a to v souladu se Smlouvou.
5. V návaznosti na výše uvedené uzavírají smluvní strany Smlouvu.

Článek II.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že má za podmínek ujednaných Smlouvou zájem dočasně užívat **části Pozemků o celkové výměře 269 m² vyznačené v situačních výkresech I a II** (dále jen „**Předmět nájmu**“) k účelu uvedenému v čl. II. odst. 2 Smlouvy; situační výkresy I a II, v nichž je Předmět nájmu vyznačen, tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy.
2. Účelem nájmu je, **dle projektové dokumentace** z roku 2018 zpracované obchodní společností PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o., IČO: 277 87 443, se sídlem Opavská 6230/29a, Poruba, 708 00 Ostrava:
 - **vybudovat zpevněné plochy pro přístup a příjezd k rodinným domům budovaným v rámci Projektu** (dále jen jako „**Zpevněné plochy**“), a to **na/v částech Předmětu nájmu o celkové výměře 105 m² (50 + 11 + 44), konkrétně na/v částech Pozemku p.p.č. 261/36 o výměře 50 m², o výměře 11 m² a o výměře 44 m², vyznačených v situačních výkresech A a B, které tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (společně dále jen jako „**Části Pozemku p.p.č. 261/36 - ZP**“),**
 - **umístit plynovodní řad pro rodinné domy budované v rámci Projektu** (dále jen „**Plynovodní řad**“), a to **na/v částech Předmětu nájmu o celkové délce 6 m (4 + 2), konkrétně na/v částech Pozemku p.p.č. 261/36 o délce 4 m a o délce 2 m, vyznačených v situačních výkresech A a B, které tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (společně dále jen jako „**Části Pozemku p.p.č. 261/36 - PR**“),**
 - **umístit splaškovou kanalizaci pro rodinné domy budované v rámci Projektu** (dále jen „**Splašková kanalizace**“), a to **na/v části Předmětu nájmu, konkrétně na/v části Pozemku p.p.č. 261/36, o délce 6 m, vyznačené v situačním výkresu A, který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen jako „**Část Pozemku p.p.č. 261/36 - SK**“),**
 - **umístit vodovodní řad pro rodinné domy budované v rámci Projektu** (dále jen „**Vodovodní řad**“), a to **na/v části Předmětu nájmu, konkrétně na/v části Pozemku p.p.č. 261/36, o délce 31 m, vyznačené v situačním výkresu A, který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen jako „**Část Pozemku p.p.č. 261/36 - VŘ**“),**
 - **umístit přípojku splaškové kanalizace pro rodinné domy budované v rámci Projektu** (dále jen „**Přípojka splašková kanalizace**“), a to **na/v části Předmětu nájmu, konkrétně na/v části Pozemku p.p.č. 261/36, o délce 57 m, vyznačené v situačním výkresu B, který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen jako „**Část Pozemku p.p.č. 261/36 - PSK**“),**



- **umístit dešťovou kanalizaci pro rodinné domy budované v rámci Projektu** (dále jen „*Dešťová kanalizace*“), a to **na/v části Předmětu nájmu**, konkrétně na/v části Pozemku p.p.č. 476/1, **o délce 2 m, vyznačené v situačním výkresu C**, který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen jako „*Část Pozemku p.p.č. 476/1 - DK*“),
- **umístit plynovodní přípojku pro rodinné domy budované v rámci Projektu** (dále jen „*Plynovodní přípojka*“), a to **na/v části Předmětu nájmu**, konkrétně na/v části Pozemku p.p.č. 476/1, **o délce 8 m, vyznačené v situačním výkresu C**, který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen jako „*Část Pozemku p.p.č. 476/1 - PP*“),
- **umístit vodovodní přípojku pro rodinné domy budované v rámci Projektu** (dále jen „*Vodovodní přípojka*“), a to **na/v části Předmětu nájmu**, konkrétně na/v části Pozemku p.p.č. 476/1, **o délce 8 m, vyznačené v situačním výkresu C**, který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen jako „*Část Pozemku p.p.č. 476/1 - VP*“),

(Plynovodní řad, Splašková kanalizace, Vodovodní řad, Přípojka splaškové kanalizace, Dešťová kanalizace, Plynovodní přípojka a Vodovodní přípojka společně dále jen jako „*Inženýrské sítě*“), přičemž délkový metr (m) Předmětu nájmu, resp. Pozemků, je považován za běžný metr (bm) liniových staveb, resp. Inženýrských sítí,

(Zpevněné plochy a Inženýrské sítě společně dále též jen jako „*Stavby*“).

3. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu, v jemu známém stavu, k dočasnému užívání k účelu ujednanému v čl. II. odst. 2 Smlouvy a Nájemce se zavazuje Předmět nájmu v jemu známém stavu převzít, užívat jej k ujednanému účelu, řádně o něj pečovat a platit za to Pronajímateli nájemné dle čl. IV. Smlouvy.

Článek III.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává **na dobu určitou 5 let, počínaje dnem 01. 07. 2020**. Pronajímatel odevzdá Nájemci Předmět nájmu nejpozději ke dni účinnosti Smlouvy, o předání a převzetí Předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol a fotografie stavu Předmětu nájmu.
2. Nájem založený Smlouvou **skončí uplynutím sjednané doby nájmu** (čl. III. odst. 1 Smlouvy), **dříve může skončit zejména takto:**
 - a) písemnou **dohodou** smluvních stran,
 - b) ke konci kalendářního měsíce, v němž katastrální úřad provedl zápis věcných břemen – služebností dle čl. VII. Smlouvy do katastru nemovitostí (v případě více zápisů, resp. postupného zapisování, ke konci kalendářního měsíce, v němž byl proveden poslední zápis),
 - c) **výpovědí** některé ze smluvních stran, přičemž:
 - smluvní strany mohou nájem vypovědět pouze z důvodů uvedených v Občanském zákoníku nebo ujednaných ve Smlouvě,
 - výpověď musí být písemná, odůvodněna a musí dojít druhé smluvní straně,
 - účinky výpovědi, tj. zánik nájmu, nastanou:
 - I. **uplynutím výpovědní doby** stanovené Občanským zákoníkem v případě výpovědi nájmu z důvodu neujednaného ve Smlouvě,
 - II. **uplynutím výpovědní doby** ujednané ve Smlouvě pro případ výpovědi nájmu z důvodu ujednaného ve Smlouvě,
 - III. **dnem dojití výpovědi** druhé smluvní straně v případě výpovědi nájmu **bez výpovědní doby** (tzv. okamžitá výpověď).
3. Pronajímatel je oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby**, užívá-li Nájemce, Předmět nájmu v rozporu s ujednaným účelem.
4. Vstoupí-li Nájemce do likvidace či je-li s Nájemcem v postavení dlužníka zahájeno insolvenční řízení, je kterákoli smluvní strana oprávněna nájem **vypovědět bez výpovědní doby**.
5. Je-li Nájemce v prodlení se zaplacením nájemného, a to i přes písemnou výzvu Pronajímatele k zaplacení, je Pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět s jednoměsíční (1) výpovědní dobou**, která



počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně.

6. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu v rozporu s péčí řádného hospodáře, a to i přes písemnou výzvu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět s jednoměsíční (1) výpovědní dobou**, pokud Nájemce nezanechal takového užívání ani v přiměřené dodatečné lhůtě stanovené mu Pronajímatelem v uvedené výzvě. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně.
7. Pronajímatel je oprávněn nájem **vypovědět s jednoměsíční (1) výpovědní dobou** v případě, že Nájemce přenechá Předmět nájmu do užívání třetí osobě (vyjma osob oprávněných k provedení Staveb), a to i bez předchozího písemného upozornění Pronajímatele. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně.
8. Nájemce je oprávněn nájem **vypovědět s jednoměsíční (1) výpovědní dobou**, nedojde-li k realizaci Staveb na/v Předmětu nájmu. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně.
9. Smluvní strany se dohodly, že **vylučují konkludentní obnovení nájmu** Předmětu nájmu, tzn., že vylučují aplikaci ustanovení § 2230 Občanského zákoníku, což znamená, že nájem Předmětu nájmu se neobnovuje, užívá-li Nájemce Předmět nájmu i po uplynutí sjednané doby nájmu (i kdyby byly splněny všechny podmínky, s nimiž Občanský zákoník obnovení nájmu jinak spojuje).
10. Nájemce je povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu, ve stavu v souladu se Smlouvou, poslední den nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol a fotografie stavu Předmětu nájmu. V případě, že by poslední den nájmu připadl na jiný den nežli den pracovní (státní svátek, ostatní svátek, významný den, den pracovního klidu), bude Předmět nájmu předán nejbližší pracovní den, příp. dle dohody smluvních stran.

Článek IV.

Nájemné

1. **Nájemné** je stanoveno dohodou smluvních stran **ve výši 24.210,- Kč za kalendářní rok** (slovy: dvacet čtyři tisíc dvě stě deset korun českých), tj. 90,- Kč/m²/rok. Dle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o od daně z přidané hodnoty (DPH) osvobozené plnění.
2. Dojde-li v průběhu trvání Smlouvy ke změně podmínek při uplatňování daně z přidané hodnoty (DPH) za nájem Předmětu nájmu na straně Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn sjednané nájemné jednostranně o příslušnou sazbu DPH navýšit; uvedené Pronajímatel bez zbytečného odkladu písemně Nájemci oznámí včetně uvedení nové výše nájemného, účinnosti navýšení a podmínek úhrady příp. doplatku. Pro další období je Nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení o příslušnou sazbu DPH. Nájemce je dále povinen zaplatit příp. doplatek ve lhůtě stanovené v oznámení Pronajímatele. Ohledně uvedeného navýšení nájemného není třeba uzavírat dohodu o změně obsahu závazku ke Smlouvě dle čl. IX. odst. 5 Smlouvy, neboť to vyplývá přímo ze Smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje částku **ve výši 12.171,- Kč představující nájemné na rok 2020 (01. 07. až 31. 12.)** Pronajímateli zaplatit **nejpozději do 14 dnů ode dne účinnosti Smlouvy** bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED] pobočka Ostrava, pod variabilním symbolem (VS) 8520300003. Zaplacením nájemného se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet Pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit v čl. IV. odst. 1 Smlouvy ujednané **roční nájemné pro roky 2021 a následující vždy nejpozději do 31. 03. běžného kalendářního roku**, bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED] pobočka Ostrava, pod variabilním symbolem (VS) 8520300003. V případě, že dojde k ukončení nájmu uplynutím sjednané doby nájmu, bude poslední nájemné odpovídat poměrné části ujednaného ročního



nájemného, tj. částce za období 01. 01. 2025 až 01. 07. 2025. Zaplacením nájemného se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet Pronajímatele.

5. V případě, kdy nájem skončí v průběhu kalendářního roku, bude nájemné činit poměrnou část nájemného na příslušný kalendářní rok.
6. Pro případ prodlení Nájemce se zaplacením nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli zákonný roční úrok z prodlení z dlužné částky, a to ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.
7. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné jednostranně zvýšit o částku odpovídající míře inflace za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je míra inflace vyhlášována Českým statistickým úřadem (ČSÚ), a to od prvního dne prvního měsíce kalendářního roku, v němž ČSÚ průměrnou roční míru inflace vyhlásil. O této skutečnosti Pronajímatel Nájemce uvědomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu od vyhlášení míry inflace ČSÚ, nejpozději však do konce kalendářního roku, v němž byla vyhlášena. Zvýšené nájemné je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit i zpětně za období od 01. 01. do 31. 12. toho kalendářního roku, ve kterém mu bylo zvýšení nájemného oznámeno, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení, resp. dojití 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 2021. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dohodu o změně obsahu závazku ke Smlouvě dle čl. IX. odst. 5 Smlouvy.

Článek V.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem ujednaným ve Smlouvě, a to po celou dobu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn na své náklady provést změnu Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a v souladu s platnou právní úpravou. Učiní-li tak Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2220 odst. 1 věta druhá, část za středníkem Občanského zákoníku, tzn., že ačkoli by Předmět nájmu byl změnou zhodnocen, nebude se Pronajímatel s Nájemcem vyrovnávat při skončení nájmu.
3. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy týkající se ochrany životního prostředí a dále hygienické, bezpečnostní a požární předpisy.
4. Nájemce je povinen na své náklady zajistit likvidaci veškerého odpadu vzniklého v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu; pojem odpad definuje příslušný právní předpis.
5. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě, s výjimkou osob oprávněných k provedení Staveb.
6. Umožní-li Nájemce užívat Předmět nájmu třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.
7. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv Pronajímatele nad rámec dohodnutý ve Smlouvě.

Článek VI.

Právo provést stavbu a s tím související práva a povinnosti

1. S ohledem na účel nájmu ujednaný v čl. II. odst. 2 Smlouvy si smluvní strany ujednaly, že účinností Smlouvy vzniká Nájemci **právo provést Stavby** (Inženýrské sítě a Zpevněné plochy, za účelem jejichž



zřízení je Předmět nájmu pronajat Nájemci) **na/v Předmětu nájmu** ve smyslu Stavebního zákona, a to **na vlastní náklady Nájemce, bez zbytečného odkladu a za podmínek ujednaných ve Smlouvě**; Nájemce toto právo přijímá. V předchozí větě tohoto odstavce Smlouvy udělené **právo provést Stavby zanikne** (podle toho, co nastane dříve):

- a) dnem účinnosti smlouvy o zřízení věcných břemen – služebností dle čl. VII. Smlouvy (v případě více smluv dnem účinnosti poslední z nich), nebo
- b) ke dni skončení nájmu založeného Smlouvou.

Větou první tohoto odstavce Smlouvy se nezřizuje právo stavby ve smyslu ustanovení § 1240 a násl. Občanského zákoníku.

2. **Veškeré náklady spojené se Stavbami a s jejich realizací na/v Předmětu nájmu nese Nájemce.**
3. Dojde-li v důsledku změny Předmětu nájmu provedením Staveb ke zhodnocení Předmětu nájmu, resp. Pozemků, nemá Nájemce právo na vyrovnání tohoto zhodnocení; Nájemce se vzdává práva na vyrovnání případného zhodnocení Předmětu nájmu, resp. Pozemků, provedením Staveb.
4. Nájemce se zavazuje zajistit si na své vlastní náklady veškerá nezbytná úřední rozhodnutí či souhlasy např. dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, či dle Stavebního zákona.
5. Nájemce je povinen písemně, a to v podobě listinné či elektronické, ohlásit Pronajímateli den zahájení a ukončení stavebních prací v rámci Staveb.
6. Nájemce je povinen po dobu realizace Staveb co nejvíce šetřit práva Pronajímatele jakožto vlastníka Předmětu nájmu postupovat šetrně a zasahovat do práv Pronajímatele pouze v nezbytném rozsahu.
7. Nájemce je povinen počínat si vždy tak, aby jeho činností, nebo činností jím pověřených osob nedošlo při realizaci Staveb ke vzniku jakékoli újmy.
8. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškerou škodu vzniklou v souvislosti s výkonem jeho práv dle Smlouvy v rámci realizace Staveb a je povinen tuto škodu nahradit uvedením do předešlého stavu nebo do stavu odpovídajícího předchozímu účelu či užívání Předmětu nájmu; není-li to dobře možné, anebo žádá-li to Pronajímatel jakožto poškozený, nahradí Nájemce škodu Pronajímateli v penězích.
9. Rozsah dotčení Předmětu nájmu, resp. Pozemků, bude po provedení Staveb upřesněn příslušným geometrickým plánem, jehož vyhotovení zajistí Nájemce na své vlastní náklady.
10. **Nedokončené/neprovedené Stavby je Nájemce povinen ke dni skončení nájmu založeného Smlouvou odstranit**, Předmět nájmu vyklidit a uvést ho do původního stavu nebo do stavu odpovídajícího předchozímu účelu či užívání Předmětu nájmu; není-li to dobře možné, anebo žádá-li to Pronajímatel jakožto poškozený, nahradí Nájemce škodu Pronajímateli v penězích. **Neodstraní-li Nájemce ke dni skončení nájmu založeného Smlouvou nedokončené/neprovedené Stavby z Předmětu nájmu, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč**, a to do patnácti (15) dnů ode dne, kdy se Nájemce ocitl se splněním předmětné povinnosti v prodlení, na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED] pobočka Ostrava, pod variabilním symbolem (VS) 5220300016.

Článek VII.

Práva a povinnosti vztahující se k provedeným Stavbám, ujednání k budoucí smlouvě

1. **Nájemce se zavazuje, že s Pronajímatelem majetkově a právně komplexně vyřeší vztahy k provedeným (či zrealizovaným/dokončeným) Stavbám na/v Předmětu nájmu, a to bez zbytečného odkladu od jejich provedení (či zrealizování/dokončení) nejpozději však do pěti (5) let od účinnosti Smlouvy**, a to tak, že smluvní strany **uzavřou smlouvu** (případně smlouvy bude-li to vhodnější či nezbytné) **o zřízení příslušných pozemkových věcných břemen – služebností k tíži (služebných) Pozemků ve prospěch Nájemce jakožto vlastníka jednotlivých panujících pozemků (pozemky s novostavbami rodinných domů) za účelem zřízení, užívání a provozování Staveb (Inženýrských sítí a Zpevněných ploch)**, a to na dobu neurčitou a za úplatu standardní v době projednání



zřízení příslušných věcných břemen – služebností v orgánu Pronajímatele, a zajistí **zapsání** příslušných **pozemkových věcných břemen – služebností do katastru nemovitostí**, přičemž:

- návrh (příp. návrhy) na vklad práv a povinností odpovídajících příslušným věcným břemenům – služebnostem na základě smlouvy (příp. smluv) o jejich zřízení do katastru nemovitostí připraví a podepíše Pronajímatel, který podá předmětný návrh (příp. návrhy) na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu ode dne účinnosti smlouvy (příp. smluv) o zřízení věcných břemen – služebností, nejpozději však do 30 dnů počítaných od téhož dne,
- správní poplatek související se vkladem příslušných věcných břemen – služebností do katastru nemovitostí v zákonné výši uhradí Nájemce ve formě kolkové známky, kterou Pronajímateli předá při podpisu smlouvy o zřízení věcných břemen – služebností, příp. mu ji doručí současně se smlouvou o zřízení věcných břemen – služebností podepsanou Nájemcem; v případě, že bude uzavřeno více smluv o zřízení věcných břemen – služebností a bude tak nutno podat více návrhů na vklad příslušných věcných břemen – služebností do katastru nemovitostí, Nájemce zaplatí správní poplatek pro všechny tyto návrhy.

Předpokladem pro uzavření smlouvy (příp. smluv) o zřízení příslušných věcných břemen – služebností je:

- a) zápis rozdělení stávajících pozemků Nájemce, dotčených Projektem, na jednotlivé (panující) pozemky s novostavbami rodinných domů do katastru nemovitostí s tím, že jejich výlučným vlastníkem bude Nájemce, který jím zůstane alespoň do zápisu příslušných věcných břemen – služebností do katastru nemovitostí, k čemuž se Nájemce zavazuje,
- b) písemná **žádost** Nájemce adresovaná Pronajímateli o zřízení příslušných věcných břemen – služebností, přičemž její přílohou musí být veškeré nezbytné listiny, doklady a podklady k přípravě a kompletaci smlouvy či smluv o zřízení věcných břemen – služebností, zejména příslušné platné plné moci, substituční plné moci a pověření zástupců Nájemce, **geometrický plán** s vymezením rozsahu příslušných věcných břemen – služebností (každé z nich) k Pozemkům, resp. částem Pozemků, a s vyčíslením rozsahu příslušných věcných břemen – služebností (každé z nich), jehož vyhotovení zajistí Nájemce na své náklady po provedení a zaměření skutečného provedení Staveb na/v Pozemcích, přičemž k žádosti bude přiložen v listinné podobě ve čtyřech (4) originálech (pro každou smlouvu).

Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost potřebnou k přípravě a kompletaci smlouvy (příp. smluv) o zřízení věcných břemen – služebností a k dosažení zápisu příslušných věcných břemen – služebností do katastru nemovitostí.

2. Stanou-li se provedené (či zrealizované/dokončené) **Stavby**, či některé z nich v souladu s platnou právní úpravou **součástí příslušných Pozemků**, dohodnou se smluvní strany na jejich předání Pronajímateli na základě písemného protokolu a Nájemce se zavazuje vůči Pronajímateli neuplatňovat práva na náhradu nákladů, náhradu škody, vydání bezdůvodného obohacení a jiná práva a všech takovýchto vzniklých práv (v případě, že Nájemci vůbec nějaká takováto práva vzniknou) se tímto vzdává. Dojde-li k tomu, co je uvedeno v předchozí větě, nebudou pro takovéto Stavby, či některé z nich zřízena příslušná věcná břemena – služebnosti dle čl. VII. odst. 1 Smlouvy.
3. Nebude-li **Nájemce** výlučným vlastníkem všech jednotlivých panujících pozemků s novostavbami rodinných domů, zřízených v rámci Projektu, ke dni zápisu příslušných věcných břemen – služebností do katastru nemovitostí, čímž **poruší svou povinnost uvedenou v čl. VII. odst. 1 písm. a) Smlouvy, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý takovýto panující pozemek s novostavbou rodinného domu, jehož výlučným vlastníkem ke dni zápisu příslušných věcných břemen – služebností do katastru nemovitostí již Nájemce nebude.**
4. **Poruší-li Nájemce svou povinnost, uvedenou v čl. VII. odst. 1 Smlouvy, komplexně vyřešit s Pronajímatelem majetkové a právní vztahy k provedeným (či zrealizovaným/dokončeným) Stavbám do pěti (5) let od účinnosti Smlouvy v souladu s čl. VII. odst. 1 a 2 Smlouvy, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení, a to až do splnění porušené právní povinnosti.**



Článek VIII.

Zasílání a doručování písemností, registr smluv a ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví Smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně, nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od okamžiku, kdy ke změně došlo (např. rozhodnutí příslušných orgánů), nebo kdy je změna účinná, resp. byla zapsána do příslušného rejstříku, písemně oznámit změnu dotčených údajů druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti a závazky, které by bránily výkonu práv Nájemce dle Smlouvy (např. Předmět nájmu není pronajat jiné osobě či není stížen jinou faktickou či právní vadou, která by bránila Nájemci Předmět nájmu užívat dle Smlouvy).
3. Na Smlouvu se vztahuje, dle zákona 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**“), povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, neboť Pronajímatel je územní samosprávný celek, resp. městský obvod územně členěného statutárního města, a jsou splněny další podmínky uvedené v Zákoně o registru smluv; smluvní strany se dohodly, že Smlouvu v souladu s příslušnými ustanoveními Zákonu o registru smluv uveřejní prostřednictvím registru smluv Pronajímatel.
4. Změní-li se v průběhu trvání nájmu osoba vlastníka Předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje seznámit nového vlastníka Předmětu nájmu se Smlouvou, jakož i bez zbytečného odkladu vyrozumět o změně v osobě vlastníka Nájemce.
5. Nemá-li Nájemce předchozí písemný souhlas Pronajímatele, zavazuje se Nájemce zdržet se jakéhokoli právního jednání směřujícího k tomu, aby se subjektem práv a povinností (nebo i jen některého, některé či některých z nich) plynoucích Nájemci z právního vztahu založeného Smlouvou stala třetí osoba (např. cestou postoupení pohledávek, převzetí dluhů, postoupení Smlouvy).
6. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle Smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany požadovat náhradu újmy ze stejného titulu, a to v plné výši. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává právo na náhradu újmy zachováno, a to v plné výši. Pokud jakýkoli právní předpis stanoví pokutu (penále) pro porušení smluvní povinnosti (kdykoli během trvání Smlouvy), nebude takovým nárokem nijak dotčeno právo na náhradu újmy a/nebo právo na smluvní pokutu podle Smlouvy. Vznik práva na smluvní pokutu se rovněž nijak nedotýká případného práva na úroky z prodlení. Zánik Smlouvy, existence okolností vylučujících odpovědnost ani nedostatek zavinění nezpůsobují zánik nároku na smluvní pokutu. Skutečnost, že smluvní strana porušující povinnost oznámila druhé smluvní straně, že porušila nebo poruší právní povinnost, a upozornila na možné následky, ji nezbavuje povinnosti zaplatit smluvní pokutu a nahradit újmu tímto porušením způsobenou.

Článek IX.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran vzniklé ze Smlouvy, uzavřené v souladu s českým právním řádem, a blíže ve Smlouvě neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, Stavebního zákona, Zákonu o registru smluv a právními předpisy souvisejícími.
2. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ujednáními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. V případě, že některé ujednání Smlouvy se stane neúčinným, neplatným či zdánlivým, zůstávají ostatní ujednání Smlouvy účinná či platná. Smluvní strany se zavazují takové ujednání nahradit ujednáním



účinným či platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního.

4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Veškeré změny a doplnění Smlouvy vyžadují písemnou dohodu smluvních stran, přičemž každá takováto dohoda o změně obsahu závazku musí být v listinné podobě a vzestupně očíslována.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost Smlouvy svými níže uvedenými vlastnoručními podpisy.
7. Pronajímatel podepíše Smlouvu jako první v pořadí.
8. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech majících platnost originálu, z nichž si každá smluvní strana ponechá dva (2) stejnopisy podepsané oběma smluvními stranami.
9. Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření Smlouvy a účinnosti dne, který je sjednán jako počátek nájmu, ne však dříve než dnem uveřejnění Smlouvy prostřednictvím registru smluv dle čl. VIII. odst. 3 Smlouvy.

Článek X.

Doložka platnosti právního jednání

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

O záměru nájmu rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 24. 04. 2019 svým usnesením č. 0553/RMOB-Sle/1822/12.

Záměr Pronajímatele pronajmout Předmět nájmu byl vyvěšen na úřední desce Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava ode dne 06. 05. 2019 do dne 22. 05. 2019.

O uzavření Smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 12. 07. 2019 svým usnesením č. 0847/RMOB-Sle/1822/17.

Za Pronajímatele

Za Nájemce

V Ostravě dne

V dne

.....
Richard Verěš
starosta

Příloha:

- č. 1 Snímek katastrální mapy
- č. 2 Situační výkresy I a II (vyznačení Předmětu nájmu)
- č. 3 Situační výkresy A, B a C

.....
V Ostravě dne