

Nájemní smlouva

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
zastoupeno *Mgr. Radimem Babincem*
náměstkem primátora

IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Česká spořitelna a.s.,
okresní pobočka Ostrava
Číslo účtu: 19-1649297309/0800
KS: 558
VS: 8500100899

RED HOUSE DEVELOPMENT, s.r.o.

se sídlem Výstavní 1928/9
Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
zastoupena *Ing. Michalem Šteflem*, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 62312

IČO: 278 44 960
DIČ: CZ27844960
Peněžní ústav: Oberbank AG
filialka Brno
Číslo účtu: 3000001234/8040

dále jen pronajímatel

dále jen nájemce

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.
2. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva, včetně veškerých příloh a dodatků, bude zveřejněna na internetových stránkách statutárního města Ostravy (www.ostrava.cz), a to po dobu časově neomezenou.

čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků parc.č. 2634/43, ost. plocha – jiná plocha o výměře 761 m², parc.č. 2634/44, ost. plocha – jiná plocha o výměře 89 m² a parc.č. 2634/8, ost. plocha – jiná plocha o výměře 7582 m², zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 2577 pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání pozemek **parc.č. 2634/43**, ost.plocha – jiná plocha o výměře 761 m², pozemek **parc.č. 2634/44**, ost. plocha – jiná plocha o výměře 89 m² a část pozemku **parc.č. 2634/8**, ost. plocha – jiná plocha o výměře **174 m²** (dále jen předmět nájmu)

v jemu známém stavu, tento jej v tomto stavu do nájmu přijímá a zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat a od účinnosti smlouvy platit nájemné ve výši podle čl. III. této smlouvy.

Předmět nájmu je pro účely této smlouvy vyznačen ve snímku katastrální mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

3. Účelem nájmu je v rámci realizace stavby „RED HOUSE Moravská Ostrava“ umístění těchto stavebních objektů:
 - zpevněná plocha (hlavní přístupový chodník), sadové úpravy (zatravnění) a kabelové vedení venkovního osvětlení (napojeno z objektu) do pozemku parc.č. 2634/43, ost. plocha – jiná plocha
 - kabelové vedení venkovního osvětlení (napojeno z objektu) a sadové úpravy – zatravnění do pozemku parc.č. 2634/44, ost. plocha - jiná plocha
 - úprava podjezdu na části pozemku parc.č. 2634/8, ost. plocha – jiná plochavše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava
4. Tato smlouva zakládá právo vybudovat stavební objekty uvedené v odst. 3 tohoto článku na předmětu nájmu v souladu s ustanovením § 110 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

čl. III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši 130,- Kč/m²/rok, tj. **133.120, - Kč ročně**.
2. 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
3. Nájemce se zavazuje platit roční nájemné po dobu trvání nájmu každoročně dopředu nejpozději do 30. ledna běžného 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.
4. Poměrnou část ročního nájemného od účinnosti nájemní smlouvy do konce roku 2016 se nájemce zavazuje zaplatit nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
5. 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. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně 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. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2017. Tato

každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou ode dne účinnosti této smlouvy a skončí dnem, který předchází dni právních účinků zápisu služebnosti hlavního přístupového chodníku a kabelového vedení venkovního osvětlení v pozemku parc.č. 2634/43, ost. plocha – jiná plocha a zápisu služebnosti kabelového vedení venkovního osvětlení v pozemku parc.č. 2634/44, ost. plocha – jiná plocha v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava ve prospěch nájemce jako oprávněného, nejpozději však do 31. 12. 2018.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 15 - ti denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:
 - 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

čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci v den zahájení části stavby, které budou vybudovány na předmětu nájmu dle čl. II, odst. 3 smlouvy a nájemce se zavazuje tento předmět nájmu převzít, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
2. Nájemce se zavazuje oznámit písemně pronajímateli nejméně 15 dnů předem den zahájení části stavby „RED HOUSE v Moravské Ostravě“. 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 stavebního úřadu se dnem zahájení stavby rozumí den, který nájemce určí jako den zahájení prací.
3. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností pronajímateli či třetím osobám.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
5. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu na základě písemného předávacího protokolu poslední den nájmu bez ohledu na způsob ukončení nájemního vztahu, ve stavu odpovídajícím sjednanému účelu nájmu.

6. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- 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.

čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že zároveň uzavírají smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti inženýrské sítě kabelového vedení venkovního osvětlení v částech pozemků parc.č. 2634/43, ost. plocha – jiná plocha a parc.č. 2634/44, ost. plocha – jiná plocha a užívání části pozemku parc.č. 2634/43, ost. plocha – jiná plocha jako hlavní přístupový chodník v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že sadové úpravy a zpevněná plocha – přístupový chodník vybudovaný na pozemku parc.č. 2634/43, ost. plocha – jiná plocha a sadové úpravy na pozemku parc.č. 2634/44, ost. plocha – jiná plocha v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava se stanou součástí tohoto pozemku a nájemce prohlašuje, že se vzdává práva na úhradu vybudování těchto uvedených staveb.
3. Tato smlouvy může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
4. 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 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.
5. Smlouva nabývá účinnosti dnem předání předmětu nájmu nájemci, vyjma čl. I. odst. 2 ust. čl. V odst. 1 a 2 této smlouvy, které nabývají účinnosti dnem uzavření této smlouvy. V případě, že nedojde k předání předmětu nájmu ani do 6 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že veškerá práva a povinnosti obou smluvních stran založené touto smlouvou zanikají, přičemž toto ujednání smluvních stran nabývá účinnosti rovněž uzavřením smlouvy.
6. 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, vylučují smluvní strany obnovení nájmu podle § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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.

8. 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, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
9. Smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních v platnosti originálu, 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 rozhodla rada města dne **17. 5. 2016** usnesením č. **03921/RM1418/59, bod 2).**
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy v době od **18. 5. 2016 do 3. 6. 2016.**
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada města dne **12. 7. 2016** usnesením č. **04337/RM1418/64, bod 3).**

Pronajímatel:

Nájemce:

Datum: _____

Datum: _____

Místo: _____

Místo: _____

za statutární město Ostrava
zmocněnec Mgr. Radim Babinec
náměstek primátora

za RED HOUSE DEVELOPMENT a.s.
Ing. Michal Štefl
jednatel společnosti