

Nájemní smlouva

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

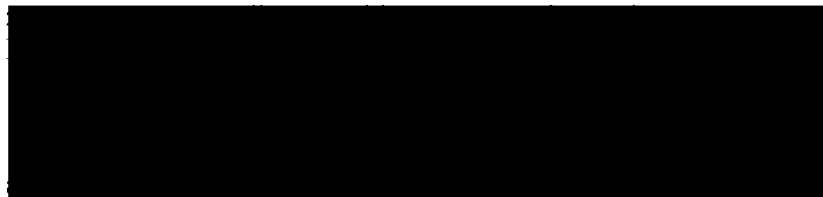
Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451



CONTERA Investment VIII. s. r. o.

se sídlem Černokostelecká 2247, 251 01 Říčany

IČO: 055 18 849

DIČ: CZ05518849

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl C, vložka 265026



(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. 801 pro katastrální území Hrušov, obec Ostrava, a to pozemků:
 - parc. č. 56/3 – ostatní plocha, zeleň,
 - parc. č. 1895/6 – ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 1895/8 – ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc. č. 1895/10 – ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc. č. 2070/14 – ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc. č. 2070/32 – ostatní plocha, ostatní komunikace.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání pozemky a části pozemků v k. ú. Hrušov, obec Ostrava, a to:
 - parc. č. 1895/10 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 m²,

- parc. č. 2070/32 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 144 m²,
- část parc. č. 56/3 – ostatní plocha, zeleň o výměře 32 m²,
- část parc. č. 1895/6 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 73 m²,
- část parc. č. 1895/8 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 705 m²,
- část parc. č. 2070/14 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1066 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 smluvenému 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 areálové splaškové kanalizace v pozemcích parc. č. 1895/6 a parc. č. 1895/8, oba v k. ú. Hrušov, obec Ostrava – SO 04.7 Areálová splašková kanalizace, výtlač;
- přeložka sloupů trakčního vedení a trolejového vedení pro trolejbusy na pozemcích parc. č. 56/3, parc. č. 1895/6, parc. č. 1895/8, parc. č. 2070/14 a parc. č. 2070/32, všechny v k. ú. Hrušov, obec Ostrava – SO 01.1 Přeložka trakčního vedení - Žižkova;
- rozšíření napojení veřejně přístupné komunikace na rampu silnice II/647 na pozemcích parc. č. 1895/8, parc. č. 1895/10, parc. č. 2070/14 a parc. č. 2070/32, všechny v k. ú. Hrušov, obec Ostrava – SO 06.1 Pátevní komunikace a zpevněné plochy;
- přeložka veřejného osvětlení a vedení veřejného osvětlení, umístěné na trakčních stožárech trolejbusového vedení, na pozemcích parc. č. 1895/8, parc. č. 2070/14 a parc. č. 2070/32, všechny v k. ú. Hrušov obec Ostrava – SO 09.1 – Přeložka VO – Žižkova;
- odstranění vodovodu Řad „1“ na pozemku parc. č. 1895/8 v k. ú. Hrušov, obec Ostrava;
- odstranění kanalizace Stoka „1“ na pozemku parc. č. 1895/8 v k. ú. Hrušov, obec Ostrava;

na předmětu nájmu v rámci staveb:

„Rozvojová zóna - Hrušov“,

„Rozvojová zóna Ostrava – Hrušov – Odstranění vodních děl“,

„Podnikatelská zóna Hrušov – Pátevní infrastruktura“.

čl. III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši 90,- Kč/m²/rok, tj. 181.890,- 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 měsíční nájemné po dobu trvání nájmu dopředu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy a to na základě předávacího protokolu k jednotlivým stavebním pracím, které budou prováděny v rámci objektů uvedených v čl. II. odst. 4 této smlouvy. Povinnost platit nájemné vzniká nájemci tedy až předáním pozemků uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy a to na základě písemného předávacího protokolu. Poměrnou část nájemného za období od předání pozemků uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy do konce kalendářního měsíce uhradí nájemce do 15-ti dnů ode dne předání a následně vždy měsíčně v příslušné výši k 5. dni příslušného kalendářního měsíce. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se měsíčnímu nájemnému na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

3. Nájemné je nájemce povinen platit za pozemky uvedené v čl. II. odst. 1 této smlouvy do doby vrácení zpět pronajímateli, které budou předány zpět na základě písemného předávacího protokolu.
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 čtvrtletí, ve kterém došlo ke zveřejnění. Inflační navýšení je nájemce povinen zaplatit za období od 1. 1. do konce kalendářního čtvrtletí, 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 2021. 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, takto:
 - dnem počátku bude první den zahájení stavebních prací nájemce na výše uvedených pozemcích;
 - dnem skončení nájmu bude poslední den provádění stavebních prací nájemce, včetně uvedení pozemků do původního stavu, vše v souladu s touto smlouvou;
 - nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli den zahájení stavebních prací alespoň 10 dnů přede dnem jejich zahájení, a den ukončení stavebních prací, včetně uvedení pozemků do původního stavu, nejpozději do 10 dnů po jejich skončení a uvedení pozemků do původního stavu;
 - za den počátku nájmu a den skončení nájmu budou považovány dny, které budou uvedeny v předávacích protokolech podepsaných stranami v souladu s článkem V. odst. 1 této smlouvy a článkem V. odst. 9 této smlouvy;
 - nejpozději však do 31. 12. 2024.
2. Tuto nájemní smlouvu lze skončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30-ti denní 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 staveb uvedených 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 stavebních objektů na předmětu nájmu uvedených 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 staveb uvedených 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 staveb uvedených v čl. II. odst. 4 této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje oznámit písemně pronajímateli den zahájení staveb uvedených v čl. II. odst. 4 této smlouvy nejméně 10 dní před tímto dnem. Dnem zahájení staveb 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 staveb rozumí den, který nájemce určí jako den zahájení prací.
5. V případě realizace stavebních objektů uvedených v čl. II. odst. 4 této smlouvy 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 stavebních objektů dle věty předchozí zvýší hodnota pozemků uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy.
6. Nájemce je povinen při záboru pozemku parc. č. 1895/8 v rámci staveb uvedených v čl. II. odst. 4 této smlouvy koordinovat tyto stavby se stavbou „Hrušov – dostavba kanalizace v lokalitě Za Tratí a rekonstrukce vodovodu ul. Divišova, k. ú. Hrušov“.
7. Nájemce je povinen při záboru pozemku parc. č. 1895/8 v rámci staveb uvedených v čl. II. odst. 4 této smlouvy počítat s rozšířením stávajícího chodníku na dělenou stezku pro chodce a cyklisty.
8. Investorem stavby uvedené v odst. 6 tohoto článku a stavby dělené stezky pro chodce a cyklisty uvedené v odst. 7 tohoto článku je pronajímatel. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci součinnost ke splnění povinností nájemce podle odst. 6 a 7 tohoto článku, a to zejména součinnost spočívající v umožnění nahlédnout do podstatných informací, podkladů, projektové dokumentace, apod. týkající se uvedených staveb pronajímatele v přiměřeném rozsahu, tak aby bylo nájemci umožněno splnit jeho koordinační povinnosti uvedené v odst. 6 a 7 tohoto článku. Pronajímatel včas uvědomí nájemce, že zahájil kroky k přípravě a realizaci výše uvedených staveb. Smluvní strany se dohodly, že pro případ porušení povinností uvedených v odst. 6 a 7 tohoto článku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to za každé jednotlivé porušení samostatně.
9. Nájemce je povinen předat pronajímateli a pronajímatel je povinen od nájemce převzít předmět nájmu nejpozději do 10 dnů následujících po skončení stavebních prací a uvedení pozemků do původního stavu, nejpozději však do 31. 12. 2024, o čemž bude mezi stranami pořízen písemný protokol. Den skončení stavebních prací uvedený v předávacím protokolu bude považován za poslední den nájmu. V případě, že pronajímatel neposkytne nájemci součinnost a nedostaví se ke zpětnému předání a převzetí pozemků nejpozději ve výše uvedené lhůtě 10-ti dnů i přesto, že k tomu byl nájemcem předem vyzván, bude za den skončení nájmu považován 10. den následující od doručení písemné výzvy nájemce ke zpětnému převzetí pozemků.
10. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v termínu dle odst. 6 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.

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. Smluvní strany prohlašují, že zároveň uzavírají smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti:
 - inženýrské sítě areálové splaškové kanalizace, výtlak v pozemcích parc. č. 1895/6 a parc. č. 1895/8, oba v k. ú. Hrušov, obec Ostrava,
 - trakčního vedení (9 ks stožárů) v pozemcích parc. č. 56/3, parc. č. 1895/6, parc. č. 1895/8, parc. č. 2070/14 a parc. č. 2070/32, všechny v k. ú. Hrušov, obec Ostrava.
3. Smlouva nabývá účinnosti dnem předání předmětu nájmu nájemci vyjma ustanovení čl. V. odst. 1, 4 a 8 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 36 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že veškerá práva a povinnosti obou smluvních stran založená touto smlouvou zanikají.
4. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. V ostatních případech, kdy tato smlouva či zákon vyžadují písemnou formu právního úkonu, bude za písemnou formu považována výměna elektronických zpráv přes datové schránky.
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 rozhodla rada města dne 18. 2. 2020 usnesením č. 03259/RM1822/48.
2. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 18. 2. 2020 do 5. 3. 2020.

3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla rada města dne 23. 6. 2020 usnesením č. 04254/RM1822/63.

V Ostravě dne

V Říčanech dne

.....
za statutární město Ostrava

.....
za CONTERA Investment VIII s. r. o.

