



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: Bc. Richard Vereš, starosta
peněžní ústav: Česká spořitelna, a.s., pobočka Ostrava
číslo účtu: XXXXXXXXXX
číslo smlouvy: PS/MA/0822/2020

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

a

Rezidence Keltičkova s.r.o.

sídlo: 28. října 2092/216, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava
IČO: 077 52 911
DIČ: CZ07752911 – plátce DPH
obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 77126
zástupce: Ing. Václav Daněk, jednatel

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.č. 1031/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 2670 m²,

- pozemku p.č. 1031/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 10 m²,
- pozemku p.č. 1030/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 202 m²,
- pozemku p.č. 1042, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 3018 m² (ul. Kmetská),
- pozemku p.č. 963/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 249 m²,
- pozemku p.č. 963/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 117 m²,
- pozemku p.č. 968/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 516 m²,
- pozemku p.č. 750/3, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 6855 m² (ul. Na Baranovci),
- pozemku p.č. 5981/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 542 m²,

vše v obci Ostrava, k.ú. Slezská Ostrava, a zapsáno na LV č. 3425 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „*Pozemek p.č. 1031/1*“, „*Pozemek p.č. 1031/5*“, „*Pozemek p.č. 1030/1*“, „*Pozemek p.č. 1042*“, „*Pozemek p.č. 963/1*“, „*Pozemek p.č. 963/2*“, „*Pozemek p.č. 968/1*“, „*Pozemek p.č. 750/3*“ a „*Pozemek p.č. 5981/1*“, 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 „**REZIDENCE KELTIČKOVA**“ (hlavní stavba) – dále jen „*Projekt*“, který řeší výstavbu bytového domu, který se skládá ze tří samostatných sekcí s vlastními vchody a výtahy (s označením SO 03.1, SO 03.2 a SO 03.3). Projektem mají být převážně dotčeny pozemky ve výlučném vlastnictví Nájemce, nicméně částí Projektu, viz čl. II. odst. 1 a 2 Smlouvy, 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 zpevněné plochy (sjezd) 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 tyto části Pozemků k uvedenému účelu:
 - část Pozemku p.č. 1031/1 o výměře 3,1 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 1031/1 - PZ*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 04.1 - PARKOVACÍ ZÁVORA VČ. NAPÁJENÍ,
 - část Pozemku p.č. 1031/1 o výměře 9,2 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 1031/1 - PP 03.3*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 06.3 - PŘÍPOJKA PLYNU,
 - část Pozemku p.č. 1031/1 o výměře 11,8 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 1031/1 - PP 03.1*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 06.1 - PŘÍPOJKA PLYNU,
 - část Pozemku p.č. 1031/1 o výměře 11,5 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 1031/1 - VP 03.1*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 07 - VODOVODNÍ PŘÍPOJKA (PRO SO 03.1),



- část Pozemku p.č. 1031/1 o výměře 107,8 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 1031/1 - KDAK*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 09.1 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ - AREÁLOVÁ KANALIZACE,
- části Pozemku p.č. 1031/1 o výměře celkem 67,6 m² (63 m² + 4,6 m²) vyznačené v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Části Pozemku p.č. 1031/1 - VO*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 10 - VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ,
- část Pozemku p.č. 1031/5 o výměře 3,3 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 1031/5 - VO*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 10 - VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ,
- části Pozemku p.č. 1030/1 o výměře celkem 20,1 m² (6 m² + 9,2 m² + 4,9 m²) vyznačené v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Části Pozemku p.č. 1030/1 - VO*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 10 - VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ,
- část Pozemku p.č. 1042 o výměře 4,5 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 1042 - VP 03.1*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 07 - VODOVODNÍ PŘÍPOJKA (PRO SO 03.1),
- část Pozemku p.č. 1042 o výměře 4,5 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 1042 - VP 03.2*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 07 - VODOVODNÍ PŘÍPOJKA (PRO SO 03.2),
- část Pozemku p.č. 1042 o výměře 4,5 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 1042 - VP 03.3*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 07 - VODOVODNÍ PŘÍPOJKA (PRO SO 03.3),
- část Pozemku p.č. 963/1 o výměře 5,2 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 963/1 - KDAK*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 09.1 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ - AREÁLOVÁ KANALIZACE,
- část Pozemku p.č. 963/1 o výměře 21,7 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 963/1 - KDKP*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 09.4 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ - KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA,
- část Pozemku p.č. 963/2 o výměře 13,7 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 963/2 - VO*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 10 - VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ,
- část Pozemku p.č. 968/1 o výměře 18,3 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku p.č. 968/1 - KDKP*“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 09.4 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ - KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA,
- část Pozemku p.č. 750/3 o výměře 0,6 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „*Část Pozemku*



p.č. 750/3 - PP 03.1“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 06.1 - PŘÍPOJKA PLYNU,

- část Pozemku p.č. 750/3 o výměře 14,9 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „Část Pozemku p.č. 750/3 - KDKP“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 09.4 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ – KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA,
- část Pozemku p.č. 750/3 o výměře 26,77 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „Část Pozemku p.č. 750/3 - sjezd“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 11 - KOMUNIKACE,
- část Pozemku p.č. 5981/1 o výměře 17,9 m² vyznačenou v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, (dále jen „Část Pozemku p.č. 5981/1 - VO“) za účelem vybudování stavebního objektu SO 10 - VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ,

tj. celkem o výměře 366,97 m², (Část Pozemku p.č. 1031/1 - PZ, Část Pozemku p.č. 1031/1 - PP 03.3, Část Pozemku p.č. 1031/1 - PP 03.1, Část Pozemku p.č. 1031/1 - VP 03.1, Část Pozemku p.č. 1031/1 - KDAK, Části Pozemku p.č. 1031/1 - VO, Část Pozemku p.č. 1031/5 - VO, Části Pozemku p.č. 1030/1 - VO, Část Pozemku p.č. 1042 - VP 03.1, Část Pozemku p.č. 1042 - VP 03.2, Část Pozemku p.č. 1042 - VP 03.3, Část Pozemku p.č. 963/1 - KDAK, Část Pozemku p.č. 963/1 - KDKP, Část Pozemku p.č. 963/2 - VO, Část Pozemku p.č. 968/1 - KDKP, Část Pozemku p.č. 750/3 - PP 03.1, Část Pozemku p.č. 750/3 - KDKP, Část Pozemku p.č. 750/3 - sjezd a Část Pozemku p.č. 5981/1 - VO společně dále jen jako „**Předmět nájmu**“, zmíněné stavební objekty SO 04.1 - PARKOVACÍ ZÁVORA VČ. NAPÁJENÍ, SO 06.3 - PŘÍPOJKA PLYNU, SO 06.1 - PŘÍPOJKA PLYNU, SO 07 - VODOVODNÍ PŘÍPOJKA (PRO SO 03.1), SO 09.1 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ - AREÁLOVÁ KANALIZACE, SO 10 - VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ, SO 07 - VODOVODNÍ PŘÍPOJKA (PRO SO 03.2), SO 07 - VODOVODNÍ PŘÍPOJKA (PRO SO 03.3), SO 09.4 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ - KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA, SO 11 - KOMUNIKACE společně dále jen jako „**Stavby**“); situační výkres, v němž je Předmět nájmu vyznačen, tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy; situační výkresy Staveb tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu, v jemu známém stavu, k dočasnému užívání k účelu ujednanému v čl. II. odst. 1 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. 04. 2021**. 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 33.027,- Kč za kalendářní rok** (slovy: třicet tři tisíc dvacet sedm 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 24.887,50 Kč** představující **nájemné na rok 2021 (01. 04. až 31. 12.)** Pronajímateli zaplatit **nejpozději do 14 dnů ode dne účinnosti Smlouvy** bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED] vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Ostrava, pod variabilním symbolem [REDACTED]. 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 2022 a následující vždy nejpozději do 31. 03. běžného kalendářního roku**, bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED] vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Ostrava, pod variabilním symbolem [REDACTED]. 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. 2026 až 01. 04. 2026. 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 2022. 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. 1 Smlouvy si smluvní strany ujednaly, že účinností Smlouvy vzniká Nájemci **právo provést Stavby** (stavební objekty uvedené v čl. II. odst. 1 Smlouvy, 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 dodržet podmínky stanovené ve stanoviscích vztahujících se ke Stavbám i Projektu, například stanovisko obchodní společnosti ČEZ Distribuce, a.s., IČO: 247 29 035, ze dne 23. 10. 2019, zn. 1106196148/Ing.Fd (*Stavba „Rezidence Keltičkova“ – Koridor pro technickou infrastrukturu dle ÚP*), které stanovuje podmínky pro dotčení prostoru budoucí trasy elektrického vedení napěťové soustavy 22 kV (VN) v zemní kabelové trase, jímž se propojuje trafostanice v oblasti Nové radnice (NRP) s plánovanou trafostanicí Bezruč (BEZ), v trase vedené přes k.ú. Moravská Ostrava a k.ú. Slezská Ostrava, včetně ploch nezbytných k zajištění výstavby tohoto vedení, záměrem Nájemce, dotýkajícího se koridoru vymezeného pro umístění uvedené veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury na/v Pozemku p.č. 1031/1 a pozemku p.č. 1031/2 v obci Ostrava, k.ú. Slezská Ostrava, zapsaného na LV č. 3425 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj,



Katastrální pracoviště Ostrava, který je ve vlastnictví statutárního města Ostrava a jeho správa je svěřena městskému obvodu Slezská Ostrava.

6. Nájemce je povinen písemně, a to v podobě listinné či elektronické, ohlásit Pronajímateli den zahájení a ukončení stavebních prací v rámci Staveb.
7. 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.
8. Nájemce je povinen počínat si vždy tak, aby jeho činností, nebo činností jím pověřených osob nedošlo při realizaci Staveb ke vzniku jakékoli újmy.
9. 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.
10. Rozsah dotčení Předmětu nájmu, resp. Pozemků, bude po provedení Staveb upřesněn příslušným geometrickým plánem, jehož vyhotovení zajistí Nájemce na své vlastní náklady.
11. **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] vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Ostrava, pod variabilním symbolem [REDACTED].

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 panujícího pozemku (s novostavbou bytového domu), popř. jednotlivých panujících pozemků (pozemky s novostavbou bytového domu) – v případě pozemkových služebností, či ve prospěch Nájemce – v případě osobních služebností, a to za účelem zřízení, užívání a provozování Staveb**, na dobu neurčitou a za úplatu standardní v době projednání zřízení příslušných věcných břemen – služebností v orgánu Pronajímatele, a zajistí **zapsání příslušných služebností do katastru nemovitostí**, přičemž:
 - a) **návrh (příp. návrhy) na vklad** práv a povinností odpovídajících příslušným 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 příslušných služebností, nejpozději však do 30 dnů počítaných od téhož dne,
 - b) **správní poplatek** související se vkladem příslušných služebností do katastru nemovitostí v zákonné výši uhradí Nájemce ve formě kolkové známky, kterou Pronajímateli předá při podpisu smlouvy o zřízení příslušných služebností, příp. mu ji doručí současně se



smlouvou o zřízení příslušných služebností podepsanou Nájemcem; v případě, že bude uzavřeno více smluv o zřízení příslušných služebností a bude tak nutno podat více návrhů na vklad příslušných služebností do katastru nemovitostí, Nájemce zaplatí správní poplatky pro všechny tyto návrhy,

- c) **předpokladem pro uzavření smlouvy (příp. smluv) o zřízení příslušných služebností (jak pozemkových, tak osobních)** je písemná **žádost** Nájemce adresovaná Pronajímateli o zřízení příslušných služebností, přičemž její přílohou musí být veškeré nezbytné listiny, doklady a podklady k přípravě a kompletaci smlouvy či smluv o zřízení příslušných služebností, zejména příslušné platné plné moci, substituční plné moci a pověření zástupců Nájemce, **geometrický plán** (případně geometrické plány) s vymezením rozsahu příslušných služebností (každé z nich) k Pozemkům, resp. částem Pozemků, a s vyčíslením rozsahu příslušných 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),
- d) **v případě, že stávající pozemek Nájemce p.č. 1031/6 v obci Ostrava, k.ú. Slezská Ostrava, bude v rámci výstavby bytového domu rozdělen, je předpokladem pro uzavření smlouvy (příp. smluv) o zřízení příslušných pozemkových služebností dále** zápis rozdělení uvedeného pozemku Nájemce, dotčeného výstavbou bytového domu v rámci Projektu, na jednotlivé (panující) pozemky s novostavbou bytového domu do katastru nemovitostí s tím, že jejich výlučným vlastníkem bude Nájemce, který jím zůstane alespoň do zápisu příslušných služebností do katastru nemovitostí, k čemuž se Nájemce zavazuje; nebude-li uvedený pozemek Nájemce rozdělen, zavazuje se Nájemce zůstat jeho výlučným vlastníkem alespoň do zápisu příslušných služebností do katastru nemovitostí.

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

2. Nebude-li **Nájemce** výlučným vlastníkem panujícího pozemku p.č. 1031/6 v obci Ostrava, k.ú. Slezská Ostrava, popř. všech jednotlivých panujících pozemků s novostavbou bytového domu, zřízenou v rámci Projektu, ke dni zápisu příslušných služebností do katastru nemovitostí, čímž **poruší svou povinnost uvedenou v čl. VII. odst. 1 písm. d) Smlouvy, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý takovýto panující pozemek s novostavbou bytového domu, jehož výlučným vlastníkem ke dni zápisu příslušných služebností do katastru nemovitostí již Nájemce nebude.**
3. **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 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 nezavazuje 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 tísni 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 třech (3) stejnopisech majících platnost originálu, z nichž si Vlastník/Budoucí povinný ponechá jeden (1) stejnopis podepsaný oběma smluvními stranami a Investor/Budoucí oprávněný si ponechá dva (2) takovéto stejnopisy.
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 10. 06. 2020 svým usnesením č. 2140/RMOB-Sle/1822/41, bod 2.

Záměr Pronajímatele pronajmout Předmět nájmu byl vyvěšen na úřední desce Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava ode dne 18.. 06. 2020 do dne 07. 07. 2020.

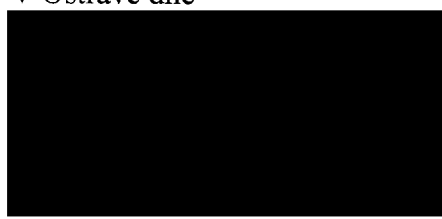
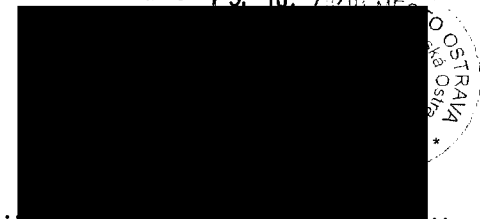
O nájmu a uzavření Smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 07. 10. 2020 svým usnesením č. 2603/RMOB-Sle/1822/53.

Za Pronajímatele

Za Nájemce

V Ostravě dne 19. 10. 2020

V Ostravě dne



Bc. Richard Vereš
starosta

Ing. Václav Daněk
jednatel

Příloha:

- č. 1 Snímek katastrální mapy
- č. 2 Situační výkres s vyznačením Předmětu nájmu
- č. 3 Situační výkresy se zákresem Staveb
 - 1 – Parkovací závora vč. napájení
 - 2 – Přípojky plynu
 - 3 – Vodovodní přípojka
 - 4 – Dešťová kanalizace
 - 5 – Venkovní osvětlení
 - 6 – Komunikace (sjezd)