



MMOPP00G0JS5

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI POZEMKU ZA ÚČELEM ZŘÍZENÍ PARKOVACÍHO MÍSTA

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel:	Statutární město Opava
Se sídlem:	Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26
IČ, DIČ:	00300535, CZ00300535
Číslo účtu:	19-1842619349/0800, v. s. 9050050234
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky:	5eabx4t
Zastoupen:	Ing. Radimem Křupalou, primátorem
Nájemce:	DJUSU Opava, s.r.o.
Se sídlem:	Praha 7, Osadní 869/30, Holešovice, PSČ: 170 00
IČ, DIČ:	25364791, CZ25364791
ID datové schránky:	3rdy8kh
zastoupen:	Josefem Kurkou, jednatelem
zapsán:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 188463

Článek II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu **část pozemku parc.č 2792 a část pozemku parc. č. 2793** v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** o výměře 44 m², kteréžto části jsou vymezeny v příloženém snímku katastrální mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**předmětné pozemky**“ nebo „**předmět nájmu**“).
2. Nájemce předmět nájmu přijímá do užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

Článek III. Účel nájmu a práva a povinnosti nájemce při užívání předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje předmětné pozemky užívat výhradně za účelem přípravy a vlastní výstavby dvou parkovacích míst (dále jen „**parkovací místa**“) a po dobudování parkovacích míst za účelem parkování osobních automobilů, přičemž je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář a nepřipustit jeho znehodnocení.
2. Nájemce bere na vědomí, že zřízením parkovacích míst dojde k zhodnocení předmětných pozemků a že tedy parkovací místa nebudou představovat samostatnou věc.
3. Výstavbu parkovacích míst smí nájemce provést až poté, co na vlastní jméno a na vlastní náklady získá veškeré potřebné souhlasy (např. provozovatelů inženýrských sítí) a povolení (např. speciálního stavebního úřadu - silničního správního úřadu, Dopravního inspektorátu Policie ČR), které jej budou opravňovat k legálnímu zahájení stavby. Nájemce bere na vědomí, že uzavřením této smlouvy pronajímatel negarantuje nájemci vydání všech potřebných souhlasů či povolení k výstavbě parkovacích míst.
4. Do doby zahájení výstavby nesmí nájemce jakkoliv omezovat dosavadní způsob užívání předmětných pozemků, které tvoří veřejné prostranství.
5. Záměr výstavby parkovacích míst je nájemce povinen projednat s Odborem hlavního architekta a územního plánu a Odborem dopravy Magistrátu města Opavy. Stavbu parkovacích míst je nájemce povinen realizovat pouze podle projektové dokumentace schválené společností Technické služby Opava s.r.o., se sídlem

Těšinská 2057/71, Předměstí, 746 01 Opava, IČ: 64618188 (dále jen „**Technické služby**“), která je správcem místních komunikací ve vlastnictví pronajímatele.

6. Nájemce je povinen výstavbu parkovacích míst realizovat výhradně prostřednictvím Technických služeb jako zhotovitele na základě písemně uzavřené smlouvy o dílo.
7. Nájemce je povinen svým jménem a vlastním nákladem ještě před výstavbou parkovacích míst realizovat případné přeložky inženýrských sítí, vyvstane-li taková povinnost z vyjádření správců dotčených inženýrských sítí.
8. Nájemce se zavazuje dodržet při stavbě parkovacích míst následující podmínky:
 - a) Parkovací místa budou umístěna na předeměných pozemcích v souladu s přílohou této smlouvy.
 - b) Zahájení stavebních prací oznámí nájemce pronajímateli alespoň deset dnů předem.
 - c) Při provádění stavby je nájemce povinen co nejvíce šetřit práva pronajímatele a postupovat tak, aby pronajímateli nevznikla újma. Vznikne-li pronajímateli při provádění stavby újma, je nájemce povinen tuto újmu pronajímateli neprodleně v celém rozsahu nahradit.
 - d) Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o jakýchkoli skutečnostech vymykajících se běžnému provádění stavby, zejména o vzniklých haváriích, způsobené újmě či nebezpečí vzniku újmy, jakož i o jakýchkoli konfliktech či problémech, které se při provádění stavby objeví a které s předeměnými pozemky souvisejí.
 - e) Nájemce provede stavbu v celém rozsahu na vlastní náklady a ani po provedení stavby, a to ani při skončení nájmu, nemá právo a nesmí po pronajímateli požadovat jakoukoli náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s přípravou a prováděním stavby ani náhradu za případné zhodnocení předeměných pozemků v důsledku provedení stavby.
9. Dokončení výstavby parkovacích míst je nájemce ihned povinen písemně oznámit Odboru majetku města Magistrátu města Opavy.
10. Neprodleně po dokončení stavby parkovacích míst je nájemce povinen získat (veřejnoprávní) oprávnění parkovací místa legálně užívat, je-li takového oprávnění třeba, a toto oprávnění spolu se svým písemným čestným prohlášením, odkdy je možno předmět nájmu jako parkovací místa legálně užívat, pronajímateli doručit. Bez příslušného oprávnění nájemce nesmí předmět nájmu jako parkovací místa užívat.
11. Nájemce je povinen při výstavbě a po celou dobu užívání parkovacích míst dodržovat všechny právní předpisy takové užívání upravující, provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a udržovat na předeměných pozemcích pořádek a čistotu a neprodleně z nich odstraňovat nečistoty a odpady. V případě porušení těchto nájemcových povinností je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce provést potřebná opatření, jimiž se rozumí zejména úklid odpadků a nevhodných věcí na předmětu nájmu umístěných. Nájemce se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
12. Nájemce nesmí předmět nájmu přenechat k užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho výzvu vstup na předmět nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předemětné pozemky řádně v souladu s touto smlouvou.
14. Nájemce uzavřením této smlouvy uděluje pronajímateli oprávnění (zplnomocňuje pronajímatele), aby od dotčených orgánů veřejné správy mohl požadovat informace týkající se nabytí možnosti parkovací místa legálně užívat.
15. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli na jeho výzvu jakékoli doklady a informace týkající se výstavby a užívání parkovacích míst.

Článek IV. **Nájemné a forma jeho úhrady**

1. Smluvní strany se dohodly, že za užívání předmětu nájmu bude nájemce hradit pronajímateli nájemné, které bude po dobu umořování nákladů dle odst. 4 tohoto článku činit 40.000 Kč/rok včetně 21% DPH a dále pak bude nájemné stejné jako výše místního poplatku za vyhrazení trvalého parkovacího místa podle aktuálně platné obecně závazné vyhlášky o místním poplatku za užívání veřejného prostranství v daném místě + DPH v příslušné výši (ke dni uzavření této smlouvy činí výše místního poplatku pro centrum města 20 tis. ročně, mimo centrum města 10 tis. ročně; centrum města je specifikováno vyhláškou). Nájemné se tedy může v průběhu trvání této smlouvy měnit, a to v závislosti na změnách uvedené obecně závazné vyhlášky. V případě zrušení uvedené místního poplatku bude nájemné odpovídat poslední platné výši místního poplatku; takové nájemné je pak pronajímatel oprávněn vždy s účinností od 1. 4. příslušného kalendářního roku navýšit o míru inflace (dle údajů Českého statistického úřadu) za předcházející kalendářní rok. Sjednané nájemné bude vždy navýšeno o příslušnou sazbu DPH.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není povinen nájemci oznamovat zvýšení nájemného změnou obecně závazné vyhlášky o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, neboť oznamovací povinnost bude dostatečně splněna v rámci projednávání, schvalování a uveřejnění uvedené obecně závazné vyhlášky v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
3. Smluvní strany se dohodly, že **povinností platit nájemné vznikne nájemci až ode dne, kdy bude moci předmět nájmu legálně užívat jako parkovací místa.**
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nejdříve hrazeno formou započítávání (umořování) nákladů, které nájemce skutečně vynaložil na zřízení (oněch dvou) parkovacích míst, jejichž vynaložení pronajímateli řádně prokázal poskytnutím příslušných písemných dokladů a které pronajímatel schválil (dále také jen „**Vynaložené náklady**“), přičemž nájemce smí Vynaložené náklady pro účel započítávání (umořování) nájemného uplatnit v maximální výši 129.200,- Kč včetně 21% DPH a dále s těmito omezeními:
 - a) náklady projektu smí činit nejvýše 11.000,- Kč,
 - b) náklady inženýrské činnosti smí činit nejvýše 8.000,- Kč,
 - c) náklady vlastní výstavby parkovacích míst smí činit nejvýše 96.800,- Kč (tj. 2.200,- Kč/m²),
 - d) náklady dopravního značení (svislého i vodorovného) smí činit nejvýše 13.400,- Kč,

- e) do Vynaložených nákladů nelze zahrnout jiné než výše uvedené druhy nákladů, např. náklady na případné přeložky inženýrských sítí.

Souhrn Vynaložených nákladů, které je nájemce oprávněn v souladu s touto smlouvou uplatnit k umořování nájemného a které představují pohledávku nájemce za pronajímatelem, se pak po jejich ověření a schválení Odborem majetku města Magistrátu města Opavy stane nedílnou přílohou této smlouvy. Poté nájemce - plátce DPH – vystaví pronajímateli daňový doklad ve výši řádně uplatněných a schválených Vynaložených nákladů a pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad ve stejné výši za pronájem parkovacích míst. Úhrada obou daňových dokladů bude provedena formou vzájemného postupného zápočtu dle tohoto odstavce. Splatnost vzájemných pohledávek určených k započtení (pohledávky pronajímatele na zaplacení nájemného a pohledávky nájemce na zaplacení řádně uplatněných a schválených Vynaložených nákladů) nastane vždy dne 31.3. příslušného kalendářního roku. Pohledávka nájemce na zaplacení řádně uplatněných a schválených Vynaložených nákladů může být dle dohody smluvních stran uspokojena právě a jen výše uvedeným započtením; na přímé zaplacení nemá nájemce v žádném případě právo. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni předání nemovité věci do užívání.

5. Po umožení všech řádně uplatněných a schválených Vynaložených nákladů dle předchozího odstavce bude nájemce povinen nájemné hradit pronajímateli bezhotovostně nebo v pokladně pronajímatele, a to **ročně tak, že nájemné za kalendářní rok je splatné vždy do 31. března kalendářního roku, za který se nájemné platí.** V případě, že k umožení nákladů dojde později než v měsíci únoru, je nájemné za kalendářní rok, v němž k umožení nákladů došlo, splatné do jednoho měsíce ode dne umožení nákladů. Na poskytnuté plnění pronajímatel vystaví nájemci fakturu-daňový doklad. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni poskytnutí služby, nebo ke dni přijetí úplaty, a to ke dni, který nastane dříve.
6. V případě trvání nájmu pouze po část kalendářního roku se výše nájemného poměrně krátí tak, že za každý započatý kalendářní měsíc trvání nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli 1/12 ročního nájemného. Uvedený princip platí obdobně i pro umožování nákladů na zřízení parkovacích míst (odst. 4 tohoto článku), tzn. že za každý započatý kalendářní měsíc trvání nájmu dojde k umožení Vynaložených nákladů ve výši 1/12 aktuálně platného ročního nájemného.
7. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek V. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní dobou tří měsíců, přičemž možnost výpovědi je omezena níže uvedenými ujednáními.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není oprávněn tuto smlouvu vypovědět před uplynutím dvojnásobku doby umožování nákladů podle čl. IV. odst. 4 této smlouvy (např. pokud náklady budou činit 120.000 Kč včetně DPH, pak doba umožování bude činit 3 let /náklady ve výši 120.000 Kč děleno výší nájemného včetně DPH ve výši 40.000 Kč včetně DPH/ a doba omezení možnosti výpovědi, běžící od nabytí možnosti parkovací místa legálně užívat, tak bude činit celkem 6 let) s výjimkou případů specifikovaných v odst. 4 tohoto článku.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn tuto smlouvu vypovědět před umožováním nákladů specifikovaných v čl. IV. odst. 4 tohoto článku.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce poruší některou z povinností uvedených v článku III. této smlouvy a na výzvu pronajímatele nezjedná do jednoho měsíce nápravu, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s plněním platebních závazků dle této smlouvy delšího než 3 měsíce.
5. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce nezahájí výstavbu parkovacích míst v souladu s příslušnými povoleními (tedy legálně) do jednoho roku od uzavření této smlouvy nebo pokud nájemce neukončí výstavbu parkovacích míst tak, aby je mohl začít legálně užívat pro parkování osobních automobilů do 18 měsíců od uzavření této smlouvy, nebo pokud nájemce zahájí výstavbu parkovacích míst bez příslušných povolení a vyjádření (čl. III odst. 3 této smlouvy).
6. Nájemce je oprávněn do zahájení vlastní výstavby parkovacích míst od této smlouvy odstoupit, pokud v průběhu přípravy výstavby parkovacích míst zjistí, že s výstavbou parkovacích míst jsou spojeny nepředpokládané náklady nebo pokud nezíská všechna potřebná povolení k zahájení výstavby.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi nájmu nebo odstoupení od této smlouvy nemá nájemce právo na úhradu jakýchkoliv nákladů spojených s výstavbou parkovacích míst ani nemá právo požadovat po pronajímateli jakoukoliv náhradu za zhodnocení předmětu nájmu.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahuje-li informace či metadata, které se dle zákona o registru smluv obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezjistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.

5. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 11. 11. 2016 do 28. 11. 2016 pod pořadovým číslem 768/16.
6. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 8. 2. 2017 usnesením číslo 1950/55 RM 17, odst. 1.

V Opavě dne 17. 2. 2017

V Opavě dne 16. 2. 2017

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Ing. Radim Křupala v. r.
primátor

Josef Kurka v. r.
jednatel