

# Nájemní smlouva

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

## Smluvní strany

---

### Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupeno Ing. Lumírem Palyzou, 1. náměstkem primátora

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava

číslo účtu: 19-1649297309/0800

konstantní symbol: 558

variabilní symbol: 8500101281

(dále jen pronajímatel)

a

### Euro Mall City s.r.o.

se sídlem Praha 8 – Karlín, Karolinská 650/1, PSČ 18600

IČO: 278 64 600

DIČ: CZ27864600

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 122600

zastoupená: Mogens Pedersen a Lenka Čapková, jednatele

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

### čl. II.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava
  - a) na listu vlastnictví č. 1375 pro katastrální území Přívoz, obec Ostrava, a to pozemků:
    - p. č. st. 561 - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
    - p. p. č. 562/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace
    - p. p. č. 562/4 - ostatní plocha, jiná plocha
    - p. p. č. 573/1 - orná půda

- p. p. č. 574/7 - ostatní plocha, jiná plocha
- p. p. č. 666/1 - ostatní plocha, manipulační plocha
- p. p. č. 907/15 - ostatní plocha, silnice
- p. p. č. 907/19 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p. p. č. 907/40 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p. p. č. 907/41 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p. p. č. 907/42 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p. p. č. 907/43 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p. p. č. 908/8 - ostatní plocha, jiná plocha
- p. p. č. 971/2 - ostatní plocha, jiná plocha
- p. p. č. 971/4 - ostatní plocha, jiná plocha
- p. p. č. 1199 - ostatní plocha, jiná plocha

b) na listu vlastnictví č. 1218 pro katastrální území Petřkovice u Ostravy, obec Ostrava, a to pozemků:

- parc. č. 1906/18 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- parc. č. 1906/20 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- parc. č. 1906/23 - ostatní plocha, zeleň
- parc. č. 1906/24 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- parc. č. 1906/47 - ostatní plocha, zeleň
- parc. č. 1906/51 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- parc. č. 1906/57 - ostatní plocha, zeleň
- parc. č. 1906/167 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- parc. č. 1906/170 - ostatní plocha, zeleň
- parc. č. 1906/205 - ostatní plocha, jiná plocha

2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání:

a) pozemky v k. ú. Přívoz, obec Ostrava, a to:

- p. p. č. 907/40 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 150 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 907/41 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 437 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 907/42 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 109 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 907/43 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 99 m<sup>2</sup>

b) části pozemků v k. ú. Přívoz, obec Ostrava, a to:

- p. č. st. 561 - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 98,32 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 562/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 172,77 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 562/4 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 823,55 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 573/1 - orná půda o výměře 165,75 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 574/7 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23,43 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 666/1 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 707,11 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 907/15 - ostatní plocha, silnice o výměře 6,38 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 907/19 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 12,96 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 908/8 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 27,70 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 971/2 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 38,59 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 971/4 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 16,18 m<sup>2</sup>
- p. p. č. 1199 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 95,42 m<sup>2</sup>

c) pozemky v k. ú. Petřkovice u Ostravy, obec Ostrava, a to:

- parc. č. 1906/57 - ostatní plocha, zeleň o výměře 7 m<sup>2</sup>

d) části pozemků v k. ú. Petřkovice u Ostravy, obec Ostrava, a to:

- parc. č. 1906/18 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 14,44 m<sup>2</sup>
- parc. č. 1906/20 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 7,19 m<sup>2</sup>
- parc. č. 1906/23 - ostatní plocha, zeleň o výměře 197,46 m<sup>2</sup>
- parc. č. 1906/24 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 29,02 m<sup>2</sup>
- parc. č. 1906/47 - ostatní plocha, zeleň o výměře 0,5 m<sup>2</sup>
- parc. č. 1906/51 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 48,48 m<sup>2</sup>
- parc. č. 1906/167 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 12,54 m<sup>2</sup>
- parc. č. 1906/170 - ostatní plocha, zeleň o výměře 7,04 m<sup>2</sup>
- parc. č. 1906/205 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 18,39 m<sup>2</sup>

dále jen „předmět nájmu“ v jemu známém stavu, tento jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu a 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 přílohou č. 1 této smlouvy.
4. Účelem nájmu je vybudování níže uvedených stavebních objektů v rámci stavby outletového centra „OUTLET ARENA MORAVIA“:
  - I. **SO 111** křižovatka Hlučinská x Slovenská, úprava ulice Hlučinské, komunikace pěší v pozemcích p. p. č. 907/40, p. p. č. 907/41, p. p. č. 907/42, p. p. č. 907/43, p. p. č. 908/8, všechny v k. ú. Přívoz, obec Ostrava  
**SO 112** křižovatka Hlučinská x Slovenská, úprava ulice Slovenské, komunikace pěší v pozemcích p. p. č. 562/2, p. p. č. 562/4 a p. p. č. 907/19, všechny v k. ú. Přívoz, obec Ostrava  
**SO 116** křižovatka Hlučinská I/56 x Petřkovická III/01137, komunikace pěší – předlažba na pozemcích parc. č. 1906/24, parc. č. 1906/51, parc. č. 1906/57, parc. č. 1906/167 a parc. č. 1906/170, všechny v k. ú. Petřkovice, obec Ostrava  
**SO 117** úprava trasy cyklostezky v pozemku p. p. č. 561 v k. ú. Přívoz, obec Ostrava  
**SO 404** přeložka veřejného osvětlení v pozemcích p. p. č. 907/41, p. p. č. 562/4, p. p. č. 562/2 a p. p. č. 908/8, všechny v k. ú. Přívoz, obec Ostrava  
**SO 915** úprava SSZ křižovatky č. 1088 Hlučinská x Slovenská v pozemcích p. p. č. 907/19, p. p. č. 907/41, p. p. č. 907/15, p. p. č. 907/42, p. p. č. 907/43, p. p. č. 562/4, p. p. č. 562/2 a p. p. č. 574/7, všechny v k. ú. Přívoz, obec Ostrava
  - II. **SO 311** splašková kanalizace v pozemcích p. p. č. 666/1 a p. p. č. 1199, všechny v k. ú. Přívoz, obec Ostrava  
**SO 321** vodovodní přípojka v pozemcích p. p. č. 573/1, p. p. č. 971/2 a p. p. č. 971/4, všechny v k. ú. Přívoz, obec Ostrava  
**SO 511** teplovodní přípojka v pozemcích p. p. č. 573/1, p. p. č. 971/2 a p. p. č. 971/4, všechny v k. ú. Přívoz, obec Ostrava  
**SO 401** přeložka vedení ČEZ v pozemku p. p. č. 908/8 v k. ú. Přívoz, obec Ostrava  
**SO 407** přeložka SEK v pozemcích p. p. č. 562/2 a p. p. č. 562/4 a p. p. č. 574/7, všechny v k. ú. Přívoz, obec Ostrava
  - III. **SO 911** koordinační kabel Hlučinská – úsek Slovenská – Outlet Arena Moravia v pozemcích p. p. č. 907/19, p. p. č. 907/15, p. p. č. 562/2, p. p. č. 562/4 a p. p. č. 574/7, všechny v k. ú. Přívoz, obec Ostrava

**SO 912** výstavba SSZ křižovatky č. 1082 Hlučínská x areál Outlet Arena Moravia v pozemku p. p. č. 908/8 v k. ú. Přívoz, obec Ostrava

**SO 913** koordinační kabel Hlučínská – úsek Outlet Arena Moravia – stará Hlučínská v pozemku p. p. č. 908/8 v k. ú. Přívoz, obec Ostrava a v pozemcích parc. č. 1906/18, parc. č. 1906/20 a parc. č. 1906/23 všechny v k. ú. Petřkovice, obec Ostrava

IV. **SO 101** křižovatka Hlučínská x Slovenská, úprava ulice Hlučínské, komunikace vozidlové v pozemku p. p. č. 907/41 v k. ú. Přívoz, obec Ostrava

**SO 102** křižovatka Hlučínská x Slovenská, úprava ulice Slovenské, komunikace vozidlové v pozemku p. p. č. 562/4 v k. ú. Přívoz, obec Ostrava

**SO 914** výstavba SSZ křižovatky č. 1086 Hlučínská x Stará Hlučínská v pozemcích parc. č. 1906/23, parc. č. 1906/24, parc. č. 1906/205, parc. č. 1906/47, parc. č. 1906/51 a parc. č. 1906/57

5. Tato smlouva zakládá právo vybudovat stavební objekty uvedené v odst. 4 tohoto článku na předmětu nájmu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 83/2006 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 90,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 299.270,- 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 roční nájemné dopředu nejpozději do 30. ledna příslušného 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.
3. Poměrná část ročního nájemného od účinnosti nájemní smlouvy do konce kalendářního roku bude uhrazena nájemcem nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Poměrná část nečerpaného ročního nájemného se vrací Nájemci po skončení této nájemní smlouvy.
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 roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. 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.

### **IV.**

#### **Doba a skončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, ode dne účinnosti nájemní smlouvy, do 31.12.2017.
2. Nájem lze skončit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran
  - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30-tidenní 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

- c) písemnou výpovědí ze strany nájemce s 15-ti denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi pronajímateli v případě, že
- nedojde k realizaci stavebních objektů uvedených v čl. II. odst. 4 této smlouvy

## **čl. V.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci na základě výzvy nájemce a nájemce se zavazuje vyzvat pronajímatele k předání předmětu nájmu a dále tento předmět nájmu převzít, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
2. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele i vůči třetím osobám.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či výpůjčky třetí osobě.
4. Nájemce se zavazuje oznámit písemně pronajímateli 10 dní předem den zahájení stavby uvedené v čl. II. odst. 4. této smlouvy. 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 stavebnímu úřadu se dnem zahájení stavby rozumí den, který nájemci určí jako den zahájení prací.
5. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu bez ohledu na způsob ukončení nájemního vztahu, o čemž bude pořízen písemný protokol.
6. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v termínu dle odst. 5 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli paušální 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. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
7. Nájemce je povinen při realizaci stavby outletového centra „OUTLET ARENA MORAVIA“ postupovat tak, aby nedošlo k poškození stavby cyklostezky na pozemcích p. p. č. 907/40 p. p. č. 907/42 v k. ú. Přívoz, obec Ostrava, ve vlastnictví pronajímatele ani k přerušení provozu na této cyklostezce.  
Za porušení povinnosti uvedené v předchozí větě tohoto odstavce se smluvní strany dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý i započatý den přerušení provozu, a to na základě písemné výzvy pronajímatele v případech nezajištěné objízdné trasy cyklistické dopravy. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody při poškození staveb cyklostezek nájemcem při provádění stavby outletového centra „OUTLET ARENA MORAVIA“ dle zákresu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.

## **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.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem předání předmětu nájmu nájemci vyjma ust. čl. V. odst. 1. a 4. a ust. čl. I. odst. 2 této smlouvy, které nabývají účinnosti dnem uzavření smlouvy. V případě, že nedojde k předání předmětu nájmu ani do 15 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že veškerá práva a povinnosti obou smluvních stran založená touto smlouvou zanikají, přičemž toto ujednání smluvních stran nabývá účinnosti rovněž uzavřením smlouvy.

3. Tato smlouva 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 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.
5. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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.
6. 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.
7. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyři vyhotovení a nájemce dvě 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 8.9.2015 usnesením č. 02151/RM1418/31.
2. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 11.9.2015 do 30.9.2015.
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla rada města dne 3.11.2015 usnesením č. 02522/RM1418/37.

V Ostravě dne .....

V Ostravě dne .....

.....  
za statutární město Ostrava  
zmocněnec Ing. Lumír Palyza  
I. náměstek primátora

.....  
za Euro Mall City s. r. o.  
Mogens Pedersen  
jednatel

.....  
za Euro Mall City s. r. o.  
Lenka Čapková  
jednatel