

Nájemní smlouva č. 10158/2021/OM

o přenechání nemovitosti k dočasnému užívání podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava
zastoupené [REDACTED]

IČ: 00845451, evidenční číslo 02
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.,
Číslo účtu: [REDACTED]
VS: 8600200731

dále jen „**pronajímatel**“

a

rockette s.r.o.
se sídlem Hrušovská 3203/13a, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 75807
zastoupená [REDACTED]

IČ: 05379776
DIČ: CZ05379776 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Fio banka a.s.
Číslo účtu: [REDACTED]

dále jen „**nájemce**“

Obsah smlouvy

Čl. I. Úvodní ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se strany zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.

Čl. II. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. č. 293/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Tento pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 3000. Podle čl. 9 odst. (1) obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, je městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz tento pozemek svěřen.
2. Zastupitelstvo města Ostravy rozhodlo usnesením č. 1146/ZM1822/18 ze dne 11. 11. 2020 prodat pozemek parc. č. 293/7, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřený městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, nájemci a uzavřít kupní smlouvu ze podmínky, že mezi nájemcem a pronajímatelem bude uzavřena smlouva, na základě které bude pro nájemce, s účinností od okamžiku nabytí vlastnického práva k pozemku, sjednáno právo přístupu a příjezdu k pozemku parc. č. 293/7 přes pozemek parc. č. 293/1, vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.
3. Nájemce jakožto stavebník prohlašuje, že na pozemku parc. č. 293/7, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, hodlá realizovat výstavbu kancelářské budovy. Novostavba je navrhována jako pětipodlažní objekt se střešní zahradou a s jedním podzemním podlažím, přičemž v podzemí a 1.NP je navrhováno parkování vozidel (dále jen jako „Budova“). Budova bude v místě nároží ulic Švabinského a Porážková zakončena věží s dalším 6. a 7. nadzemním podlažím. Na střeše Budovy bude relaxační zahrada pro zaměstnance pracující v budově. Bližší specifikace záměru včetně vzhledu a rozměrů vyplývají ze studie, která je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1. Komplexní stavební záměr jako celek (tj. výstavba Budovy včetně jejího napojení na síť dopravní a technické infrastruktury) je dále uváděn jen jako „Stavba“.
4. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání pozemek parc. č. 293/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o celkové výměře 996 m², k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Pronajatý pozemek je vyznačen na situačním snímku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 2. (dále jen „Předmět nájmu“).
5. Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu uvedený v odst. 4 tohoto článku této smlouvy užívat výhradně jen pro dohodnutý účel, kterým je umístění zařízení staveniště po dobu realizace Stavby včetně zajištění přístupu a příjezdu k pozemku parc. č. 293/7 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.
6. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy, že pro umístění a realizaci Stavby bude nezbytný souhlas pronajímatele, jakožto vlastníka pozemku parc. č. 293/1, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, pro vydání příslušných rozhodnutí stavebního úřadu ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel se zavazuje, že za účelem vydání příslušného souhlasu vlastníka pozemků

ve smyslu ust. § 184a stavebního zákona poskytne nájemci potřebnou součinnost, kterou lze od pronajímatele v této souvislosti spravedlivě požadovat, přičemž rozsah této součinnosti mu nemůže být na újmu při uplatňování práv účastníka řízení v řízeních, které jsou spojeny s umístěním a realizací Stavby. Souhlas bude udělen na výkres či výkresy, které budou přílohou a nedílnou součástí uzavíraného dodatku k této smlouvě, kde budou stanoveny bližší podmínky pro umístění a realizaci stavby, přičemž stanovení bližších podmínek se nepovažuje za porušení závazku pronajímatele poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

7. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy, že v rámci realizace Stavby dojde na Předmětu nájmu k vybudování přípojek na síť technické infrastruktury a přístupových a příjezdových komunikací k Budově. Smluvní strany se dohodly, že po dokončení uvedených staveb přípojek a staveb pozemních komunikací budou společně jednat o uzavření smluv soukromoprávní povahy, které do budoucna zajistí oprávnění nájemce v postavení vlastníka staveb přípojek a staveb komunikací užívat části Předmětu nájmu, a to za účelem mít na pozemku parc. č. 293/1 k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, uvedené stavby přípojek a pozemních komunikací umístěny a provozovat je.

čl. III. Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem se sjednává na **dobu určitou**, do dne vydání oprávnění k užívání Budovy ve smyslu § 119, § 123 nebo § 124 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, nejdéle však na dobu pěti let ode dne uzavření této smlouvy, přičemž nájem počne běžet ode dne předání Předmětu nájmu předávacím protokolem. K předání Předmětu nájmu předávacím protokolem může dojít nejdříve dnem okamžiku nabytí vlastnického práva k pozemku parc. č. 293/7 k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, ve prospěch nájemce. Protokol se stane nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 4. Nájemce se zavazuje převzít Předmět nájmu nejdéle 10 dní ode dne povolení katastrálního úřadu ke vkladu vlastnického práva ve prospěch nájemce k pozemku parc. č. 293/7, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce ve stanovené lhůtě Předmět nájmu nepřevzme, tato smlouva zaniká.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou jestliže:
 - i) nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného delší než 20 dní po jeho splatnosti, nebo
 - ii) statutární město Ostrava jako prodávající odstoupí od kupní smlouvy uzavřené s nájemcem, jejímž předmětem bude převod pozemku parc. č. 293/7 k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.
3. Výpovědní doba začne běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se veškeré písemnosti považují za doručené, byly-li doručované poštou na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě nebo pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, zásilka byla jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje poslední den uložení zásilky na poště. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že nájemce jejich doručení odmítne nebo jinak znemožní. Jako den doručení se v tomto případě považuje den odmítnutí zásilky. V případě, že má nájemce zřízenou datovou schránku, která není znepřístupněná a má aktivováno doručování pro soukromoprávní jednání ve smyslu § 18a zákona č. 300/2008

Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění předpisů, dohodli se pronajímatel a nájemce na tom, že písemnosti mohou být zasílány i datovou zprávou do datové schránky. Pokud ta smluvní strana, které byla datová zpráva do datové schránky doručena, tuto nevyzvedne do deseti (10) dní ode dne jejího doručení do datové schránky, má se za to, že uplynutím desátého dne byla datová zpráva doručena. Výběr způsobu doručování písemností je ponechán na rozhodnutí té smluvní strany, která písemnosti doručuje.

4. Nájem může být též ukončen písemnou dohodou účastníků této smlouvy.
5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vrátit Předmět nájmu ve stavu, který je ujednáno touto smlouvou v čl. V. odst. 5 a který nebrání jeho řádnému užívání, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

čl. IV. Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné se sjednává následujícím způsobem:

- a. ode dne převzetí Předmětu nájmu předávacím protokolem do dne nabytí právní moci stavebního povolení nebo společného povolení k realizaci Stavby se nájemné sjednává ve výši 30 Kč/m²/rok, tj. 29 880 Kč/rok;
- b. ode dne nabytí právní moci stavebního povolení nebo společného povolení k realizaci Stavby se nájemné sjednává ve výši 90 Kč/m²/rok, tj. 89 640 Kč/rok.

Nájemce se zavazuje nezačít užívání Předmětu nájmu v době před nabytím právní moci stavebního povolení nebo společného povolení k realizaci Stavby. V případě porušení uvedené povinnosti nájemcem, tj. zahájení jakékoliv činnosti na Předmětu nájmu směřující k naplnění účelu nájmu uvedeného v čl. II. odst. 5. této smlouvy před nabytím právní moci stavebního povolení nebo společného povolení k realizaci Stavby, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu nájemného ve výši stanovené dle bodu b. tohoto odstavce, tj. 90 Kč/m²/rok, za celou dobu trvání nájmu, tj. ode dne převzetí Předmětu nájmu předávacím protokolem. Nájemce je povinen částku představující doměřené nájemné uhradit do 30 dní ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.

2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to 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-ti dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku, který bezprostředně následuje po roce, ve kterém nájemce převzal Předmět nájmu předávacím protokolem. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.
3. Roční nájemné je splatné do 15. 2. běžného kalendářního roku.

4. Alikvotní část nájemného stanoveného dle odst. 1.a. tohoto článku této smlouvy za kalendářní rok, v němž dojde k převzetí Předmětu nájmu předávacím protokolem, je splatná do 30 dnů ode dne převzetí Předmětu nájmu.
5. Alikvotní část nájemného stanoveného dle odst. 1.b. tohoto článku této smlouvy za kalendářní rok, v němž nabyde právní moc stavební povolení nebo společné povolení k realizaci Stavby, je splatná do 30 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení nebo společného povolení k realizaci Stavby.
6. Alikvotní část nájemného a roční nájemné bude nájemcem hrazeno na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
7. V případě, že nájem skončí před 31. 12. běžného kalendářního roku, je pronajímatel povinen vrátit přeplatek nájemného na účet nájemce do 30 dnů od ukončení nájemní smlouvy.
7. Pokud je nájemce v prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit občanskoprávní úroky z prodlení odpovídající výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o osm procentních bodů a počítané ode dne splatnosti nájemného.
8. Nájemné za předmět nájmu je dle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozeným plněním od DPH.

Čl. V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu k účelu smluvenému v této nájemní smlouvě.
2. Budou dodrženy podmínky stanovené odborem investic a místního hospodářství, a to:
 - Provizorní vjezd na Předmět nájmu lze realizovat ze slepé ul. Švabinského (v místě posledního podélného parkovacího stání, anebo v místě, kde bude umístěn trvalý vjezd do objektu Stavby, přes stávající chodník). Provizorní vjezd musí být stavebně upraven tak, aby nedošlo k poškození místní komunikace (stávajících obrub, dláždění chodníku). Současně musí být řešena bezpečnost chodců v místě.
 - Všechny stavební úpravy stávajících pozemních komunikací a provizorní připojení na ně musí být realizovány v souladu s platnými právními předpisy.
 - Staveniště musí být řádně oploceno a zabezpečeno proti hluku a prašnosti.
3. Nájemce je povinen předem projednat s pronajímatelem případnou změnu či změny návrhu Stavby, pokud by jí byl dotčen Předmět nájmu. V případě, že v souvislosti se změnou či změnami návrhu Stavby bude potřeba udělit souhlas vlastníka pozemku ve smyslu ust. § 184a stavebního zákona, bude souhlas udělen na výkres či výkresy, které budou přílohou a nedílnou součástí uzavíraného dodatku k této smlouvě.
4. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy, že v rámci realizace Stavby dojde na Předmětu nájmu k zásahu nájemce do vzrostlé zeleně. Pro kácení zeleně bude nezbytný souhlas pronajímatele, jakožto vlastníka pozemku parc. č. 293/1, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, pro vydání příslušných rozhodnutí dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel se zavazuje, že za účelem vydání příslušného povolení poskytne nájemci potřebnou součinnost, kterou lze od pronajímatele v této souvislosti spravedlivě požadovat.

5. Nájemce se zavazuje, že jako kompenzaci za kácení zeleně na Předmětu nájmu vyvolané realizací Stavby povrch Předmětu nájmu na vlastní náklady zrekultivuje a vysadí novou zeleň (dále jen jako „Rekultivace“). Rozsah a podoba Rekultivace vyplývá ze studie, která je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 3. Smluvní strany se dohodly, že instalace ve studii navrženého mobiliáře (lavičky, altán) není součástí Rekultivace a tudíž není předmětem této smlouvy. V případě, že mobiliář bude v rámci realizace Stavby na Předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele instalován, dohodly se smluvní strany, že budou společně jednat o uzavření smlouvy soukromoprávní povahy, která do budoucna vyřeší majetkové vztahy k mobiliáři nebo ke způsobu užívání částí Předmětu nájmu, na kterých bude mobiliář skutečně umístěn. Smluvní strany se dále dohodly, že stromy zakreslené ve studii Rekultivace budou listnaté, vysazené jako zapěstované s min. obvodem kmene 16 cm, event. jehličnaté s min. výškou sazenic 225 – 250 cm. Předmět nájmu bude pronajímateli vrácen po skončení pronájmu ve stavu po provedené Rekultivaci. Nájemce bere na vědomí, že výsadba realizovaná v rámci Rekultivace nenahrazuje náhradní výsadbu uloženou ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin v rámci správního rozhodnutí orgánu státní správy dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, přičemž není vyloučeno, že rozhodnutí státní správy o povolení kácení dřevin uloží náhradní výsadbu realizovat na Předmětu nájmu. Pak lze výsadbu provedenou v rámci Rekultivace započítat do rozsahu náhradní výsadby uloženého předmětným rozhodnutím orgánu státní správy.
6. Nájemce je povinen předem projednat s pronajímatelem případnou změnu či změny návrhu studie Rekultivace na Předmětu nájmu. V případě, že nájemce uvedenou povinnost nesplní, dohodly se smluvní strany, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč.
7. Nájemce prohlašuje, že Rekultivaci provede na vlastní náklady a zavazuje se po předání Předmětu nájmu zpět pronajímateli, neuplatňovat na pronajímateli jakékoliv nároky na náhradu nákladů, vydání bezdůvodného obohacení, náhradu škody a jiné spojené s realizací Rekultivace a všech takto vzniklých práv (v případě, že vůbec nějaká práva nájemci vzniknou) se tímto vzdává.
8. Nájemce se zavazuje, že po dobu 6 let po skončení nájmu bude zajišťovat následnou péči o dřeviny vysazené v rámci Rekultivace. Po skončení této lhůty dřeviny předá správci zeleně, kterým je odbor investic a místního hospodářství Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.
9. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na Předmětu nájmu, které vznikly v souvislosti s jeho užíváním.
10. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět do podnájmu třetí osobě, a to ani jeho část.

čl. VI. Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat zeleň na Předmětu nájmu do doby zahájení užívání Předmětu nájmu nájemcem. Za zahájení užívání se pro tento účel považuje okamžik započetí jakékoliv činnosti nájemce na Předmětu nájmu směřující k naplnění účelu nájmu uvedeného v čl. II. odst. 5. této smlouvy.
2. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že uzavřením této smlouvy není nahrazena povinnost k úhradě poplatku za užívání veřejného prostranství podle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

3. Tato nájemní smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Je-li jakékoliv ustanovení této nájemní smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost, účinnost a vynutitelnost jejich dalších ustanovení, lze-li toto ustanovení oddělit od této nájemní smlouvy jako celku. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí nahradit takové ustanovení novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejvíce podobné neplatnému, neúčinnému nebo nevynutitelnému ustanovení.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), podléhá tato smlouva zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv pronajímatel.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které lze označit jako Obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo jiných zákonů.
8. Tato smlouva nabyde účinnosti splněním dvou podmínek, a to:
 - a) uveřejněním této smlouvy v registru smluv na základě zákona o registru smluv,
 - b) předáním Předmětu nájmu předávacím protokolem, tak jak je uvedeno v čl. III. odst. 1. této smlouvy.Tato smlouva nabyde účinnosti dnem té ze dvou uvedených podmínek, která nastane chronologicky později.
9. Tato smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení obdrží nájemce.
10. Smluvní strany shodně 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, že se dohodly na celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.

čl. VII. Doložka platnosti právního jednání

Pronajímatel potvrzuje, že podmínka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, byla splněna.

1. Záměr statutárního města Ostrava, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz pronajmout Předmět nájmu schválila Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svým usnesením č. 2498/RMOB1822/40/20 ze dne 7. 12. 2020.
2. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích zveřejněn na úřední desce obecního úřadu v době od 10. 12. 2020 do 29. 12. 2020 včetně pod č. 680/20.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usnesením č. 2761/RMOB1822/44/21 ze dne 15. 3. 2021.

Přílohy

1. architektonická studie
2. snímek katastrální mapy
3. studie zeleně na Předmětu nájmu (půdorys s rozmístěním prvků zeleně a mobiliáře, vizualizace)
4. předávací protokol

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: 24. 3. 2021

Místo: Ostrava

Za Nájemce

Datum: 16. 3. 2021

Místo: