

Nájemní smlouva

uzavřena podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupeno Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

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

číslo účtu: 19-1649297309/0800

konstantní symbol: 558

variabilní symbol: 8500101802

(dále jen „pronajímatel“)

a

CONTERA Investment X. s. r. o.

se sídlem Technická 2247, 251 01 Říčany

IČO: 080 08 094

DIČ: CZ08008094

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 311461

zastoupena Tomášem Jirků, jednatelem

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně dále jen „smluvní strany“)

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. 2577 pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to pozemků:
 - parc. č. 3380/16 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 6432 m²,
 - parc. č. 3457/46 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 1550 m².
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání pozemky a části pozemků v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to:
 - parc. č. 3380/16 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 6432 m²,
 - parc. č. 3457/46 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 1550 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 smlouvenému účelu, řádně o něj pečovat a platit nájemné dle čl. III. této smlouvy.

3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu pro zařízení staveniště vč. oplocení, sejmutí ornice, zemním, terénním a přípravným pracím a pracím pro zajištění stavební jámy, vše v rámci stavby "Obchodně-administrativní objekt v Moravské Ostravě, lokalita Trojzubec".

čl. III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává na celou dobu nájmu ve výši 277.511,- Kč vypočteného na základě ceny ročního nájemného ve výši tj. 90,- Kč/m²/rok. 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 zaplatit nájemné uvedené v odst. 1 tohoto článku nejpozději do 31. 8. 2021 na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se nájemnému uvedenému v odst. 1 tohoto článku na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Obvyklá výše nájemného pozemků parc. č. 3380/16 a parc. č. 3457/46, oba v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, na celkovou dobu nájmu dle této smlouvy, stanovena na základě znaleckého posudku č. 5774-125/2020 ze dne 15. 3. 2020 zpracovaného znalcem Ing. René Butkovem, Ph.D., MBA včetně prohlášení znalce ze dne 18. 2. 2021 činí 2.004.247,- Kč (dále jen „cena dle znaleckého posudku“). Pronajímatel prohlašuje, že nájem shora uvedených pozemků nájemci podle této smlouvy za nájemné nižší, než je nájemné stanovené dle znaleckého posudku, je poskytnutím podpory podle pravidla de minimis ve smyslu Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013, o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, které bylo publikováno v Ústředním věstníku Evropské unie 24.12.2013, pod L 352/1. Smluvní strany berou na vědomí, že veškeré podklady včetně této smlouvy jsou povinny uchovávat po dobu 10 let ode dne uzavření této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že v posledním tříletém účetním období mu nebyla poskytnuta podpora de minimis, která by svou hodnotou, včetně rozdílu mezi cenou dle znaleckého posudku a výší nájemného dohodnutým v této smlouvě a uvedeným v odst. 1 tohoto článku, překročila částku v Kč odpovídající 200.000 EUR. Jestliže se zjistí, že tvrzení nájemce podle tohoto odstavce je nepravdivé, je nájemce povinen nejpozději do 1 měsíce od data zjištění doplatit na účet pronajímatele, který bude nájemci pro tento účel pronajímatelem oznámen, rozdíl cen mezi cenou dle znaleckého posudku podle odst. 3 tohoto článku a dohodnutým nájemným dle odst. 1 tohoto článku.
5. V případě ukončení nájmu před uplynutím doby nájmu uvedené v článku IV. odst. 1 níže, je pronajímatel povinen nájemci vrátit poměrnou část nájemného, která bude činit rozdíl mezi uhrazeným nájemným uvedeným v odst. 1 tohoto článku a nájemným za skutečnou dobu trvání nájmu. Pronajímatel je povinen vrátit nájemci část nájemného do 30 dní ode dne skončení nájmu dle této smlouvy na účet, z něhož bylo nájemné uhrazeno.

čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 13. 8. 2021 do 31. 12. 2021.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájem mimo uplynutí doby uvedené v odst. 1 tohoto článku (pokud níže uvedená skutečnost nastane před datem skončení nájmu uvedeným v odst. 1 tohoto článku) dále zanikne:
 - a) 5. pracovním dnem ode dne doručení odstoupení od kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení ev. č. 1133/2020/MJ ze dne 20. 4. 2020 týkající se převodu předmětu nájmu, která byla

uzavřena mezi pronajímatelem a nájemcem (dále jen „**Kupní smlouva**“), a to ze strany pronajímatele nebo nájemce; nebo

b) následující den poté, co dle zápisu v katastru nemovitostí nastanou právní účinky zápisu vlastnického práva k předmětu nájmu nájemce dle Kupní smlouvy.

3. Nájem lze dále skončit:

a) písemnou dohodou smluvních stran,

b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30denní 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 nebo jeho část/i do užívání třetí osobě, vyjma osob oprávněných k provedení stavby uvedené v čl. II. odst. 3 této smlouvy.

čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly, že nedojde k předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci a k jeho převzetí nájemcem, vzhledem k tomu, že se jedná o navazující smluvní vztah, kdy nájemce předmět nájmu již užíval na základě nájemní smlouvy ev. č. 1874/2021/MJ ze dne 13. 7. 2021 a užívání předmětu nájmu skončilo dne 12. 8. 2021 a nájemce bez přerušení pokračuje v užívání předmětu nájmu, nebude se vyhotovovat 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 nebo jeho část/i do užívání třetí osobě, vyjma osob oprávněných k provedení staveb a činností uvedených v čl. II. odst. 3 této smlouvy.
4. Nájemce je povinen uvést ke dni skončení nájmu předmět nájmu do stavu odpovídajícímu jeho stavu před započítáním užívání předmětu nájmu na základě nájemní smlouvy ev. č. 1874/2021/MJ ze dne 13. 7. 2021 s výjimkou uvedenou v odst. 6 tohoto článku a ukončení nájmu z titulu nabytí vlastnického práva k předmětu nájmu nájemcem. Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn uvést předmět nájmu do stavu odpovídajícího jeho stavu dle předchozí věty tohoto odstavce sám na náklady nájemce.
5. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu, s výjimkou uvedenou v odst. 6 tohoto článku a ukončení nájmu z titulu nabytí vlastnického práva k předmětu nájmu nájemcem. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol, který bude podepsán oprávněnými osobami obou smluvních stran.
6. V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem do doby skončení nájmu dle této smlouvy dojde k uzavření nájemní smlouvy, kterou bude opětovně pronajat celý předmět nájmu uvedený v této smlouvě, a na základě které bude bezprostředně navazovat užívání předmětu nájmu uvedeného v této smlouvě nájemcem nebo dojde k nabytí vlastnického práva k předmětu nájmu nájemcem, smluvní strany se dohodly, že poslední den nájmu nedojde k vrácení předmětu nájmu nájemcem pronajímateli a k převzetí předmětu nájmu pronajímatelem od nájemce a nebude se vyhotovovat předávací protokol.

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. Smlouva nabývá účinnosti 13. 8. 2021 za podmínky jejího předchozího zveřejnění 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“). Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zveřejní v souladu se zákonem o registru smluv pronajímatel.
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 smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních 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 smluvních stran.
5. 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.
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 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 29. 6. 2021 usnesením č. 07068/RM1822/108.
2. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na elektronické úřední desce na webových stránkách a na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 30. 6. 2021 do 16. 7. 2021.
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla rada města dne 27. 7. 2021 usnesením č. 07192/RM1822/110.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
za statutární město Ostrava
Mgr. Radim Babinec
náměstek primátora

.....
za CONTERA Investment X. s. r. o.
Tomáš Jirků
jednatel