

Nájemní smlouva č. 8520704764

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) mezi následujícími smluvními stranami:

Pronajímatel:

Název: Statutární město Ostrava
IČO: IČ: 008 45 451
DIČ: DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Sídlo: Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava

Městský obvod:

městský obvod Vítkovice
Adresa městského obvodu: Mírové náměstí 516/1, 703 79 Ostrava-Vítkovice
Zastoupený: panem Richardem Čermákem, starostou
Zastoupený na základě pověření k podpisu: Mgr. Svatavou Köhlerovou, vedoucí odboru bytového a majetkového
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., pobočka Ostrava
Číslo účtu: 19-1649309349/0800
Variabilní symbol: 8520704764

(dále jen „**pronajímatel**“)

Nájemce:

Zengrova Office Development, s.r.o.
IČO: 118 36 695
Zastoupena: panem Michalem Teperem, jednatelem
Sídlem: Zengrova 630/83
Ostrava-Vítkovice
PSČ: 703 00
Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 87009

(dále jen „**nájemce**“)

Pronajímatel a nájemce dále společně též jako „**smluvní strany**“

I. Úvodní ustanovení

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

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je nemovitá věc:

– **pozemek parc. č. 286/1, zahrada, o výměře 590 m², k. ú. Vítkovice, obec Ostrava**, která je barevně vyznačena v kopii katastrální mapy, která je přílohou této smlouvy. Zakreslení území je provedeno v měřítku katastrální mapy (dále jen „**Předmět nájmu**“).

2. Pronajímatel prohlašuje, že statutární město Ostrava, IČ: 008 45 451, Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava, je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 286/1, k. ú. Vítkovice, který je zapsán na listu vlastnictví č. 1604. Podle čl. 9 odst. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších předpisů, je výše uvedený pozemek svěřen pronajímateli do správy.
3. Nájemce je vlastníkem nemovité věci – budovy č. p. 631 na pozemku parc. č. 286/2, zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Vítkovice, obec Ostrava, na adrese Zengrova 85, 703 00 Ostrava-Vítkovice, se kterou tvoří Předmět nájmu jeden funkční celek.
4. **Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy nájemci k dočasnému užívání Předmět nájmu a nájemce se zavazuje za pronájem Předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné sjednané v článku IV. této smlouvy.**
5. Předmět nájmu se nájemci pronajímá za účelem: **rekreační účely (odpočinek, volnočasové aktivity).**

III. Trvání smlouvy

1. Nájem se sjednává s účinností **od 01.01.2022 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.**
2. Nájemní poměr může skončit:
 - a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí jedné ze smluvních stran
3. Nájem může pronajímatel i nájemce vypovědět i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi a skončí uplynutím posledního dne tříměsíční výpovědní doby. Nájemce je povinen hradit nájemné po celou dobu výpovědní doby.
4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vrátit Předmět nájmu pronajímateli ve stavu, ve kterém jej převzal a který nebrání jeho řádnému užívání, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě, že Předmět nájmu nebude řádně a včas předán pronajímateli, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200,- Kč denně za každý, byť jen započatý den prodlení se splněním této jeho povinnosti.

IV. Nájemné a jeho úhrada

1. Nájemné za Předmět nájmu se sjednává ve výši:
 - **7 080 Kč** (tj. 12 Kč/m²/rok) pro rok 2022,
 - **10 620 Kč** (tj. 18 Kč/m²/rok) od roku 2023.
2. Nájemné je dle § 56a, odst. 1, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, plněním osvobozeným od DPH.
3. Nájemné je splatné jednou ročně za příslušný kalendářní rok, a to vždy nejpozději do **30. června** kalendářního roku v hotovosti v pokladně objektu ÚMOB Vítkovice nebo převodním příkazem na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné je včas zapláceno i poslední den splatnosti, tj. i dne 30.6. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1.1. příslušného kalendářního roku.
4. Pronajímatel je oprávněn jednou v kalendářním roce jednostranně zvýšit nájemné, a to od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným státním orgánem – statistickým úřadem. Tato

úprava nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není proto nutné k ní uzavírat v této souvislosti žádný dodatek.

5. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného delším, než tři měsíce po lhůtě splatnosti může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď je v takovém případě účinná okamžikem doručení nájemci.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) předat Předmět nájmu nájemci ke dni vzniku nájemního poměru, tj. ke dni 01.01.2022, tak aby jej mohl užívat k ujednanému účelu uvedenému v této smlouvě;
- b) zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájmu.

2. Nájemce je povinen:

- a) hradit pronajímateli nájemné dle ujednání v této smlouvě. Dojde-li k prodlení s úhradou nájemného, uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši **19 Kč** (pro rok 2022) a **29 Kč** (od roku 2023) denně za každý, byť jen započatý den prodlení;
- b) užívat Předmět nájmu jen k dohodnutému účelu (článek II. odst. 5 této smlouvy). Bude-li chtít nájemce změnit účel užívání, je povinen si předem vyžádat písemný souhlas pronajímatele a příslušných orgánů; V případě, že nájemce užívá Předmět nájmu nebo jeho část i přes předchozí upozornění pronajímatele k jinému než sjednanému účelu nebo trpí-li užíváním Předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby. Výpověď je v takovém případě účinná okamžikem doručení nájemci. Současně pokud nájemce přes předchozí písemné upozornění pronajímatele a stanovení minimálně 7denní lhůty k nápravě, dále užívá Předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, tj. v rozporu s tímto odstavcem, vzniká pronajímateli nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč za každý zjištěný případ užívání Předmětu nájmu v rozporu s dohodnutým účelem užívání;
- c) dbát o pořádek na Předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí, nevytvářet na Předmětu nájmu a v jeho okolí skládky (neshromažďovat odpadky). Porušení této povinnosti nájemcem může mít za následek postih podle § 5, odst. 1), písm. f), zák. č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, případně postih podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích či zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech v platném znění;
- d) v případě, že součástí Předmětem nájmu jsou i stromy (či jiné dřeviny), případně oplocení Předmětu nájmu (nebo jeho části), je nájemce povinen po dobu nájmu provádět na své náklady veškerou činnost spojenou s péčí o výše uvedený Předmět nájmu a jeho opravami. Nájemce je také povinen na vlastní náklady činit potřebná opatření k předcházení škod, vzniklých opotřebením výše uvedených součástí Předmětu nájmu, včetně odstranění následků, např. živelných pohrom;
- e) hradit vzniklé škody, které pronajímateli vznikly v důsledku zavinění nájemcem, což platí i ve vztahu ke třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu;
- f) umožnit po dobu trvání nájmu pronajímateli nebo jemu pověřeným osobám, na jeho žádost, přístup k Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování smluvních podmínek a poskytnout k tomu potřebnou součinnost;
- g) nejpozději tři měsíce před skončením nájmu umožnit novému zájemci o pronájem Předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho pověřeného zástupce.

VI. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle odst. 1 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s 1měsíční výpovědní dobou, která počne běžet 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi a skončí uplynutím posledního dne tohoto měsíce. Nájemce je povinen hradit nájemné i po dobu plynutí výpovědní doby.

VII. Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na Předmětu nájmu vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele a nájemce je oprávněn tyto úpravy činit pouze na vlastní náklady. Souhlas pronajímatele nenahrazuje rozhodnutí příslušných orgánů, pokud by jich bylo k prováděným úpravám podle zvláštních předpisů zapotřebí.
2. V případě, že nájemce provede bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na Předmětu nájmu jakékoli úpravy spočívající v umístění stavby či dočasné stavby dle ust. § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele Předmět nájmu neuvede ve lhůtě do 30 dnů od doručení výzvy do řádného stavu (neodstraní bez souhlasu pronajímatele umístěné stavby či dočasné stavby), má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši **50.000 Kč** (slovy: *padesát tisíc korun českých*) a současně má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď je v takovém případě účinná okamžikem doručení nájemci. Zánik této smlouvy výpovědí nemá vliv na povinnost nájemce uhradit smluvní pokutu dle tohoto odstavce, pokud již na ni vznikl pronajímateli nárok. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
3. Nájemce se zavazuje, že nebude do budoucna vůči pronajímateli uplatňovat žádné nároky z jakéhokoli právního důvodu v souvislosti se změnami nebo úpravami Předmětu nájmu, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, nebude-li písemně dohodnuto jinak, a to ani po skončení nájemního vztahu.

VIII. Zpracování osobních údajů

1. Pronajímatel deklaruje, že je oprávněn v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, shromažďovat a zpracovávat osobní údaje nájemce v nezbytném rozsahu za účelem řádného uzavření a plnění této nájemní smlouvy.
2. Osobní údaje nájemce jsou shromažďovány a zpracovávány na základě článku 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů nebo poskytnutého „Souhlasu se zpracováním osobních údajů a poskytnutí informací a poučení o právech Subjektu údajů“ v souladu s ustanoveními zák. č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů.
3. Nájemce podpisem této smlouvy dává pronajímateli souhlas ve smyslu § 5 zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, ke zveřejnění výše pohledávek s příslušenstvím, vzniklých nezaplacením nájemného ve sjednané lhůtě splatnosti spolu s osobními údaji nájemce a údaji o předmětu nájmu, uvedených v této nájemní smlouvě. Souhlas nájemce se je účinný po dobu platnosti této smlouvy a 3 roky od skončení její platnosti.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti v souladu s článkem III. odst. 1 této smlouvy.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné provést pouze písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran.
3. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy touto smlouvou neupravené obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nezpůsobí to neplatnost ani neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy, pokud je takové ustanovení oddělitelné od této smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k nahrazení takového ustanovení této smlouvy, které bude svým obsahem a účelem co možná nejbližší obsahu a účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli článku, odstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní platnost nebo účinnost ostatních ustanovení této smlouvy.
5. Smluvní strany shora označené prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly před jejím podpisem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě a po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují smluvní strany svými podpisy.
6. Tato smlouva je vyhotovena v **pěti (5) vyhotoveních** s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží čtyři vyhotovení a nájemce jedno.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je i její **příloha**: Kopie katastrální mapy se zakreslením Předmětu nájmu.
8. Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):

Pronajímatel ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany pronajímatele splněny podmínky stanovené zákonem č. 128/2000 Sb., které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

O záměru obce pronajmout Předmět nájmu dle této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Vítkovice **dne 10.11.2021** svým usnesením číslo **2611/RMOB-Vit/1822/106**.

Záměr obce pronajmout předmět této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce městského obvodu Vítkovice **od 12.11.2021 do 29.11.2021**.

O pronájmu rozhodla Rada městského obvodu Vítkovice **dne 08.12.2021** svým usnesením číslo **2713/RMOB-Vit/1822/108**.

V Ostravě-Vítkovicích dne 22.12.2021

Za nájemce:

Za pronajímatele:

Michal Teper
jednatel společnosti

Mgr. Svatava Köhlerová
vedoucí odboru bytového a majetkového