

Nájemní smlouva

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

Smluvní strany

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

IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.,
Číslo účtu: [REDACTED] KS 0308
VS: 8600200757

dále jen „**Pronajímatel**“

a

Společenství vlastníků pro dům Českobratrská 114/22a
se sídlem Českobratrská 114/22a, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
zastoupené předsedou společenství vlastníků:
FILLREAL GROUP s.r.o.
se sídlem Na Liškovci 1074/6, Přívoz, 702 00, Ostrava
IČO: 028 47 523
při výkonu funkce zastupuje [REDACTED]

IČO: 268 75 993

dále jen „**Nájemce**“

Obsah smlouvy

Čl. I. Úvodní ustanovení

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

Čl. II. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. č. 1289/28 ostatní plocha, jiná plocha v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Tento pozemek je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3000 vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Podle čl. 9 odst. (1) obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, je městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svěřena správa tohoto pozemku.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část pozemku parc. č. 1289/28 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 385 m², k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále jen jako „Předmět nájmu“). Předmět nájmu je vyznačen ve snímku katastrální mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
3. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
4. Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu užívat výhradně jen pro dohodnutý účel, kterým je umístění oplocení s bránou a provozování relaxační zóny.

Čl. III. Doba nájmu a jeho ukončení

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouva může být vypovězena kteroukoliv ze smluvních stran bez udání důvodu.
3. Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že poruší-li Nájemce tuto smlouvu obzvlášť hrubým způsobem, je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, přičemž tato smlouva stanoví, co se rozumí porušením smlouvy obzvlášť hrubým způsobem.
5. Nájemce bere na vědomí, že u výpovědi bez výpovědní doby končí nájem dnem doručení výpovědi nájemci.
6. Výpovědní doba začne běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi.

Čl. IV. Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu se sjednává částkou ve výši 20 Kč/m²/rok, tj. 385 x 20 Kč = 7.700 Kč/rok (slovy: sedmtisícsešmsetkorunčeských).
2. Roční nájemné je splatné do 15. 2. běžného kalendářního roku.
3. Alikvotní část nájemného za kalendářní rok, v němž je tato smlouva uzavírána, je splatná do 30-ti dnů od data uzavření této smlouvy.
4. Alikvotní část nájemného a roční nájemné bude Nájemcem uhrazena na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Prodlení Nájemce více než jeden měsíc s úhradou nájemného je považováno za porušení této smlouvy obzvlášť hrubým způsobem.
6. 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.
7. V případě, že nájem skončí před 31. 12. běžného kalendářního roku, je Pronajímatel povinen vrátit přeplatek nájemného Nájemci.
8. 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 je smlouva uzavírána. 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.
9. Nájemné za Předmět nájmu je dle ustanovení §56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeným plněním od DPH.

Čl. V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jen k účelu vymezenému v této smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu.
3. Jakékoliv úpravy na Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, bez nároku na úhradu nákladů s tím spojených.

Souhlas Pronajímatele s úpravami nenahrazuje rozhodnutí příslušných orgánů, pokud by jich bylo třeba k prováděným úpravám podle zvláštních předpisů.

4. Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět na vlastní náklady údržbu, čistotu, pořádek, udržovat jej bez náletových dřevin a zajišťovat pravidelný pokos trávy. Jakékoliv znečištění, které vzniklo v důsledku používání Předmětu nájmu, je Nájemce povinen odstranit.
5. Nájemce umožní pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu a za tímto účelem se zavazuje poskytnout Pronajímateli současně s převzetím Předmětu nájmu klíč od brány, která je Pronajímatelem na Předmětu nájmu na základě této smlouvy umístěna.
6. Pronajímatel je oprávněn provádět pravidelnou každoroční údržbu a kontrolu vzrostlých stromů a keře umístěných na Předmětu nájmu, a to zejména v období duben – květen. Nájemce je povinen uvedenou kontrolu umožnit a zajistit Pronajímateli vstup na Předmět nájmu. Nájemce rovněž umožní Pronajímateli případné provedení ošetření nebo odstranění dřevin nebo jejich částí na Předmětu nájmu. Potřebu provedení uvedených prací či provedení kontroly oznámí Pronajímatel Nájemci jeden týden před jejich započítím prostřednictvím zástupce Nájemce pana [REDAKCE], tel. č. [REDAKCE] s výjimkou řešení havarijních stavů.
7. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na Předmětu nájmu jeho užíváním.
8. Nájemce není oprávněn na Předmětu nájmu vysadit vzrostlé stromy.
9. Nájemce se zavazuje opatřit v souladu s požárně bezpečnostním řešením zpracovaným [REDAKCE] v září 2019, jehož vypracování Nájemce zadal a má jej k dispozici, bránu umístěnou na Předmětu nájmu vložkou na stejný klíč jako má vložka vchodových dveří bytového domu č. p. 114 na ul. Československá 22a.
10. Smluvní strany se dohodly, že parkování vozidel na Předmětu nájmu je výslovně vyloučeno.
11. Porušení ustanovení v odst. 1., 2., 3., 5., 8. a 10. tohoto článku smlouvy se považuje za porušení smlouvy obzvlášť hrubým způsobem.
12. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Předmět nájmu ve stavu, který nebrání jeho užívání, tj. veškeré zařízení, oplocení, příp. výsadbu, které na Předmět nájmu nájemce za účelem sjednaným v této smlouvě umístil, odstranit, poškozené zelené plochy zarovnat a upravit do jemné terénní úpravy, osít travním semenem a uválet, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak.

čl. VI. Narovnání práv a povinností z dosavadního užívání

1. Smluvní strany se dohodly, že za dobu užívání Předmětu nájmu bez právního důvodu ode dne 13. 3. 2019 do dne předcházejícímu datu uzavření této smlouvy Nájemce zaplatí Pronajímateli z titulu vydání bezdůvodného obohacení částku ve výši 21,10 Kč/den krát počet dní užívání Předmětu nájmu bez právního důvodu.

2. Částka za dobu užívání Předmětu nájmu bez právního důvodu vypočtená dle odstavce 1. tohoto článku této smlouvy je splatná do 30-ti dnů od data uzavření této smlouvy na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

Čl. VII. Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevratitelné 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.
2. Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit v písemné formě, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran, jinak jsou neplatné.
3. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, platí pro vzájemné vztahy Pronajímatele a Nájemce příslušná ustanovení občanského zákoníku o nájmu.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. 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.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly na celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.

čl. VIII. Doložka právního jednání

Pronajímatel potvrzuje, že podmínka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích 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. 2976/RMOB1822/47/21 ze dne 10. 5. 2021.
2. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl v souladu s § 39 cit. zákona zveřejněn před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz v době od 17. 5. 2021 do 3. 6. 2021 včetně pod č. 291/21.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svým usnesením č. 3742/RMOB1822/59/21 ze dne 20. 12. 2021.

Přílohy

1. snímek katastrální mapy
2. předávací protokol

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum:

Místo: Ostrava



Za Nájemce

Datum:

Místo:



Příloha č. 2

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Předávající:

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

Přejímající:

Společenství vlastníků pro dům Českobratrská 114/22a
se sídlem Českobratrská 114/22a, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Předmět předání:

Ke dni byla předána část pozemku parc. č. 1289/28 ostatní plocha, jiná plocha
v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, obec Ostrava ve stavu způsobilém ke sjednanému
užívání, který odpovídá fotodokumentaci pořízené dne.....
Přejímající potvrzuje, že převzal od předávajícího klíč od brány.

Za předávajícího

Místo: Ostrava

Za přejímajícího

Místo: Ostrava
