

Nájemní smlouva

č. 2021/17/0807

(dále jen – „smlouva“)

Pronajímatel: **statutární město Ostrava – městský obvod Poruba**
Klímkovická 55/28, Ostrava – Poruba, PSČ 708 56
IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451
zastoupený starostkou Ing. Lucií Baránkovou Vilamovou, Ph.D.
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta Jan Dekický
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 19-1649335379/0800
variabilní symbol: 8590500008
(dále jen jako „pronajímatel“)

a

Nájemce: **Heimstaden Czech s.r.o.**
se sídlem Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČO: 05253268
DIČ: CZ699002915
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě
oddíl C, vložka 66812
zastoupená jednatelem skupiny B Janem Rafajem a Martinem Tučkem
bankovní spojení: České spořitelna a.s.
číslo účtu: 1649952369/0800
(dále jen jako „nájemce“)

uzavírají mezi sebou nájemní smlouvu dle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“):

I.

Úvodní ustanovení

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemků parc. č. 361 a parc. č. 478, oba ostatní plocha, zapsaných na listu vlastnictví č. 1919 pro k. ú. Poruba, obec Ostrava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava.
2. Městský obvod Poruba má tyto nemovité věci svěřené do své správy na základě obecně závazné vyhlášky č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, a je tak oprávněn s nimi v souladu s touto smlouvou disponovat.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou části pozemků parc. č. 361 – ostatní plocha o výměře 899 m² a parc. č. 478 – ostatní

plocha o výměře 65 m² oba v k. ú. Poruba, obec Ostrava, jež jsou vymezeny v katastrálním situačním výkresu C.2 a koordinačním situačním výkresu C.3. Oba tyto výkresy jsou součástí projektové dokumentace stavby „Zřízení parkovacích míst vč. příjezdové komunikace u bytového domu na ul. Porubská č.p. 673/74 a 674/72“, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy a jej její nedílnou součástí (dále také jen „předmět nájmu“).

2. Nájemce předmět nájmu do užívání za podmínek daných touto smlouvou přijímá a zavazuje se pronajímateli uhradit za toto užívání nájemné.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání za účelem realizace stavby s názvem „Zřízení parkovacích míst vč. příjezdové komunikace u bytového domu na ul. Porubská č.p. 673/74 a 674/72“. Stavba je členěna na stavební objekty označené jako SO 101 – Komunikace a zpevněné plochy a SO 801 – Sadové úpravy.
2. Účelem nájmu je umožnit nájemci na předmětu nájmu realizaci následujících stavebních prací/staveb, spočívající zejména v:
 - a) výstavbě 25 parkovacích stání, z toho 2 parkovací stání pro ZTP,
 - b) rozšíření a prodloužení stávající místní komunikace III. třídy 87c a realizace přístupové komunikace, která bude napojena na tuto stávající místní komunikaci,
 - c) úpravě stávajícího asfaltového chodníku přiléhajícího k místní komunikaci I. třídy 36a, který je dle ust. §12 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění součástí této pozemní komunikace, na bezbariérový přechod na místní komunikaci,
 - d) odvodnění parkoviště a komunikace pomocí příčného a podélného spádu,
 - e) provedení sadové úpravy kolem zpevněné i travnaté plochy v šířce cca 0,50-1,00 m včetně výsadby celkem 10 ks stromů;
 to vše dle projektové dokumentace, která tvoří přílohu a je její nedílnou součástí (dále jen „předmětné práce/stavby“).
3. Pronajímatel se zavazuje na základě této smlouvy strpět realizaci předmětných prací/staveb dle čl. III. odst. 2 a výslovně s ní souhlasí. Veškeré stavební úpravy související s realizací předmětných prací/staveb se nájemce zavazuje provést výlučně na vlastní náklady bez vzniku práva vůči pronajímateli na úhradu jakýchkoliv nákladů na tyto stavební úpravy, když smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ust. § 2220 občanského zákoníku odst. 1. věty druhé za středníkem. Toto právo nájemci nevzniká ani v případě, že předmětné práce/stavby nebudou realizovány či budou realizovány jen částečně.
4. Jakékoliv změny účelu nájmu jsou možné pouze po předchozím schválení pronajímatele ve formě dodatku k této smlouvě.

IV. Nájemné

1. Výše nájemného se stanovuje dohodou ve výši 150,- Kč/m²/rok.
2. **Celkové roční nájemné za předmět nájmu činí: 964 m² x 150,- Kč/m²/rok = 144.600,- Kč + DPH.**
3. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele u České spořitelny a.s., číslo účtu 19-1649335379/0800, VS 8590500008, nejpozději do 60 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Za den úhrady se považuje den, kdy byla úhrada nájemného připsána na účet pronajímatele.
5. Poměrná část nájemného za období ode dne nabytí právních účinků stavebního povolení nebo dnem vydání jiného obdobného právně účinného správního aktu nahrazujícího toto povolení stavebního úřadu do 31. 12. 2022 bude uhrazena nájemcem bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 60 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
6. Za den úhrady nájemného se považuje den, kdy byla úhrada nájemného připsána na účet pronajímatele.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné se zvyšuje každoročně o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím, vyhlášenou v publikaci Českého statistického úřadu „Indexy spotřebitelských cen (životních nákladů) - základní členění“, a to vždy s účinností od 1. 1. kalendářního roku následujícího po roce, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno.
8. O zvýšení nájemného dle odst. 7. tohoto článku smlouvy bude nájemce vyrozuměn do 30. 6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyrozumění o automatickém zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné. K automatickému zvýšení nájemného v souladu s tímto článkem smlouvy může dojít poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva.
9. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn vyrozumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 8. tohoto článku smlouvy prostřednictvím datové zprávy zaslané nájemci do jeho datové schránky: 4d7y6q8 nebo také pouze prostřednictvím elektronické zprávy zaslané nájemci na jeho e-mail: _____. Vyrozumění se považuje v případě datové zprávy za doručené okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí oprávněná osoba. Nepřihlásí-li se do datové schránky oprávněná osoba podle předchozí věty ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Vyrozumění se v případě elektronické zprávy považuje za doručené následující pracovní den po odeslání e-mailové zprávy nájemci, pokud z potvrzení o doručení/přečtení zprávy nebo jiné obdobné skutečnosti nevyplývá dřívější doručení. Nájemce s tímto postupem vyslovuje výslovný souhlas.

10. K vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany berou na vědomí, že ke zvýšení nájemného dle tohoto článku smlouvy dochází automaticky po naplnění podmínek dohodnutých v odst. 7. tohoto článku smlouvy bez nutnosti právního jednání ze strany pronajímatele. Zvýšení nájemného tak není podmíněno ani doručením vyrozumění o zvýšení nájemného dle odst. 8. tohoto článku smlouvy nájemci.

V.

Úrok z prodlení, smluvní pokuta

1. V případě, že nájemce bude v prodlení s plněním jakékoliv peněžitě povinnosti, k níž je podle této smlouvy zavázán, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky s DPH za každý i započatý den prodlení.
2. Za nesplnění oznamovací povinnosti uvedené v čl. VI. odst. 6 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10,- Kč za každý i započatý den prodlení, přičemž maximální výše smluvní pokuty za nesplnění oznamovací povinnosti činí 500,-Kč.
3. Smluvními pokutami sjednanými v tomto čl. V. není nijak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VI.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že v souladu se sjednaným účelem nájmu provede na předmětu nájmu předmětné práce/stavby, které budou realizovány v souladu s touto smlouvou a platnými právními předpisy a platnými technickými normami a provede je bez vad a nedodělků.
2. Nájemce se zavazuje strpět a nebránit užívání předmětu nájmu veřejnosti (průjezd, průchod) po celou dobu trvání smluvního vztahu založeného touto smlouvou a při dodržení veškerých bezpečnostních a technických předpisů, s výjimkou omezení dle následující odstavce tohoto článku.
3. Nájemce je povinen při provádění rozšíření místní komunikace a stavebních úprav dle této smlouvy postupovat bez zbytečných prodlev a zavazuje se omezit sjízdnost místní komunikace a schůdnost chodníku přiléhající k místní komunikaci výlučně v nezbytném rozsahu a po nezbytnou dobu k provedení dohodnutých úprav tak, aby byly v maximální míře zachovány pro veřejnost přes místní komunikaci a průchod po chodníku k ní přiléhající.
4. Nájemce je povinen ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem faktického zahájení rozšíření místní komunikace a stavebních úprav zaslat pronajímateli k odsouhlasení časový harmonogram provedení sjednaných úprav, v němž uvede přesné termíny omezení průjezdnosti místní komunikace a průchodnosti přiléhajícího chodníku se specifikací rozsahu těchto omezení; bez písemného odsouhlasení časového harmonogramu pronajímatelem není oprávněn s úpravami na předmětu nájmu započít.
5. Nájemce se zavazuje fakticky zahájit veškeré předmětné práce/stavby bezodkladně, nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právní moci příslušného stavebního povolení nebo

ode dne vydání jiného obdobného právně účinného správního aktu nahrazujícího toto povolení stavebního úřadu. Nájemce se zavazuje, že veškeré předmětné práce/stavby musí být fakticky ukončeny nejpozději do doby ukončení nájemního poměru dle čl. VII. odst. 1. této smlouvy.

6. Nájemce se zavazuje písemně informovat pronajímatele o tom, že:
 - a) stavební povolení na předmětné práce/stavby dle projektové dokumentace nabylo právní moci, nebo byl vydán jiný obdobný právně účinný správní akt nahrazující toto povolení stavebního úřadu,
 - b) stavební práce byly fakticky zahájeny,
 - c) stavební práce byly fakticky ukončeny,
 - d) kolaudační souhlas k užívání předmětných prací/stavbám dle projektové dokumentace nabyt právních účinků, nebo bylo vydáno jiné obdobné právně účinné veřejnoprávní povolení užívání této stavby,
 a to vždy nejpozději ve lhůtě do 7 dnů ode dne, kdy tyto jednotlivé skutečnosti nastaly.
7. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ve lhůtě 30 dnů ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu, případně jiného obdobného právně účinného veřejnoprávního povolení užívání této stavby, zašle pronajímateli výzvu k uzavření kupní smlouvy, na koupi parkovacích stání, zřízených dle čl. III odst. 2 písm. a) této smlouvy, dle projektové dokumentace. Ve lhůtě nejpozději do 6 měsíců o obdržení této výzvy uzavřou nájemce jako prodávající a pronajímatel jako kupující v souvislosti s převodem vlastnictví předmětných parkovacích stání kupní smlouvu tak, jak se ujednaly ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní č....., která bude uzavřena současně s touto smlouvou. Společně s touto výzvou předá nájemce pronajímateli veškeré dokumenty, a to:
 - dokumentaci skutečného provedení stavby všech provedených úprav, včetně všech příloh (situace, příčné řezy, apod.), přičemž veškeré výkresy musí být potvrzené zhotovitelem stavby,
 - smlouvu o dílo uzavřenou se zhotovitelem stavby, ze které bude vyplývat záruční doba na zhotovenou stavbu všech provedených úprav v délce min. 60 měsíců,
 - protokol o předání a převzetí stavby všech provedených úprav bez vad a nedodělků mezi nájemcem a zhotovitelem stavby,
 - geometrický plán o/k,
 - kolaudační souhlas k užívání stavby dle projektové dokumentace nebo jiné takové obdobné právně účinné veřejnoprávní povolení užívání této stavby,
 - veškeré doklady a dokumenty vztahující se k provedení stavby parkovacích stání jako stavební deník, fotodokumentaci, atesty apod.
8. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ve lhůtě do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu, případně jiného obdobného právně účinného veřejnoprávního povolení užívání této stavby, předá pronajímateli úpravy místní komunikace formou písemného předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami. Smluvní strany si ujednaly, že pronajímatel není povinen převzít úpravy místní komunikace vykazující jakékoliv vady či nedodělky, když v takovém případě se nájemce zavazuje zajistit odstranění těchto vad a nedodělků ve lhůtě přiměřené vytknutým vadám nebo nedodělkům, nejpozději však do 30 dnů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce odpovídá pronajímateli za vady (včetně záručních vad) a nedodělky úpravy místní komunikace za stejných podmínek jako zhotovitel stavby na základě předložené smlouvy o dílo dle předchozího odst. 7), tj. po dobu min. 60 měsíců s tím, že pronajímatel i nájemce budou při reklamaci vad a nedodělků úprav místní komunikace postupovat

obdobně jak je sjednáno ve smlouvě o dílo se zhotovitelem stavby a podpůrně podle příslušných ustanovení upravujících smlouvu o dílo (ust. § 2586 a násl. občanského zákoníku) s tím, že nájemce bude mít postavení zhotovitele a pronajímatel postavení objednatele.

9. Jakékoliv jiné úpravy předmětu nájmu a na předmětu nájmu, než jsou sjednány v této nájemní smlouvě, je nájemce oprávněn provádět výhradně se souhlasem pronajímatele, resp. na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nebo rozhodnutí příslušného správního orgánu.
10. Nájemce je povinen provést veškeré sadové úpravy v souladu se souhrnnou technickou zprávou a ustanovením čl. III./2 písm. e) smlouvy a je povinen dodržet níže uvedené podmínky:
 - a) kácení dřevin z důvodu stavby je možné pouze s povolením orgánu státní správy vydaným dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
 - b) dřeviny rostoucí v blízkosti stavby, které zůstanou zachovány, budou po celou dobu stavby chráněny před poškozováním a ničením (dle ust. § 7 odst. zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů), způsob ochrany bude proveden podle ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů a porostů při stavebních pracích.
 - c) zařízení staveniště bude zřízeno mimo kořenovou zónu dřevin. Tuto zónu vymezuje nezpevněná plocha půdy pod korunou stromu rozšířená do stran po obvodu o 1,5 m. Kořenovou zónou nesmí být veden ani příjezd na staveniště. Nezpevněný povrch pozemku zde nesmí být hutněn a zatěžován, např. opakovaným poježděním a stáním vozidel, skládkou stavebních materiálů, uložením odpadu apod.
 - d) veškerý zbylý stavební materiál, kameny a další nerozložitelný odpad bude odvezen na příslušné skládky.
 - e) po dokončení stavby budou dotčené plochy, včetně tras příjezdu na staveniště zatravněny v kvalitě dle ČSN 83 9031 Technologie vegetačních úprav v krajině – Zakládání trávníků.
 - f) před samotným zahájením prací a v jejich průběhu bude kontaktován za účelem kontroly správce zeleně městského obvodu Poruba.
11. Nájemce je povinen nakládat s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a chránit jej před poškozením, zneužitím a zničením.
12. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněni vstoupit na předmět nájmu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.
13. Nájemce odpovídá v celém rozsahu za veškeré škody na předmětu nájmu vzniklé po dobu trvání této smlouvy jeho činností v předmětu nájmu. Případné škody způsobené nájemcem či třetími osobami na předmětu nájmu, je nájemce povinen pronajímateli uhradit v celém rozsahu.
14. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli změnu sídla nebo adresy pro doručování ve lhůtě 7 dnů od data, kdy tato skutečnost nastala.

15. Nájemce je povinen nakládat s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a chránit jej před poškozením, zneužitím a zničením.

VII.

Doba nájmu, skončení nájmu

1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu určitou, počínaje dnem nabytí právní moci stavebního povolení na předmětné práce/stavby nebo dnem vydání jiného obdobného právně účinného správního aktu nahrazujícího toto povolení stavebního úřadu. Nájemní poměr trvá do dne podpisu předávacího protokolu při převzetí předmětných prací/staveb pronajímatelem, nejpozději však do dne 31. 12. 2022.
2. Nájem dle této smlouvy je možno ukončit:
 - a) písemnou dohodou; písemnou výpovědí s výpovědní dobou;
 - b) písemnou výpovědí s výpovědní dobou, kterou je oprávněna podat kterákoliv smluvní strana v případě, že nájemce nezahájí realizaci předmětných prací/staveb dle projektové dokumentace ve lhůtě do 90 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení předmětných prací/stavby nebo vydání jiného obdobného právně účinného správního aktu nahrazujícího toto povolení stavebního úřadu. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně;
 - c) písemnou výpovědí bez výpovědní doby, kterou je oprávněn podat pronajímatel v těchto případech:
 - i. nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší 30 dnů, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele;
 - ii. nájemce bude užívat předmět nájmu k jinému než dohodnutému účelu;
 - iii. nájemce porušuje jinou povinnost z nájmu a nesjedná nápravu ani k písemné výzvě pronajímatele ve lhůtě mu k tomu pronajímatelem určené. Taková výzva není třeba, pokud zde hrozí nebezpečí z prodlení.
3. Skončení nájmu a doby účinnosti této smlouvy nemá vliv na závazky, prohlášení a další ujednání smluvních stran vyplývající z této smlouvy, které podle své povahy či účelu mají trvat i po zániku účinnosti této smlouvy.
4. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájmu a předat jej pronajímateli zpět, a to ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, ke kterému dochází při sjednaném způsobu užívání.

VIII.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb.

1. O záměru statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout nemovitou věc specifikovanou v čl. II. této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 2720/RMOB1822/72 ze dne 17. 12. 2021.
2. Potvrzuje se, že záměr statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn v době od 22. 12. 2021 do 7. 1. 2022 na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba.
3. O pronájmu předmětu nájmu rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 2934/RMOB1822/78 ze dne 18. 3. 2022.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv). Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění Smlouvy zajistí bez zbytečného odkladu pronajímatel. Nájemce souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv po časově neomezenou dobu.
2. 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, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Osoby podepisující tuto smlouvu svým podpisem zároveň stvrzují platnost svých jednateckých oprávnění, jakož i plnou způsobilost k právním jednáním.
3. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy účastníků občanským zákoníkem.
4. Tuto smlouvu lze upravit, změnit nebo doplnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Tato smlouva se sepisuje v 5 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Nájemce obdrží 2 vyhotovení, pronajímatel obdrží 3 vyhotovení.

Příloha: č. 1 - Katastrální situační výkres č. C.2

č. 2 - Koordinační situace č. C.3

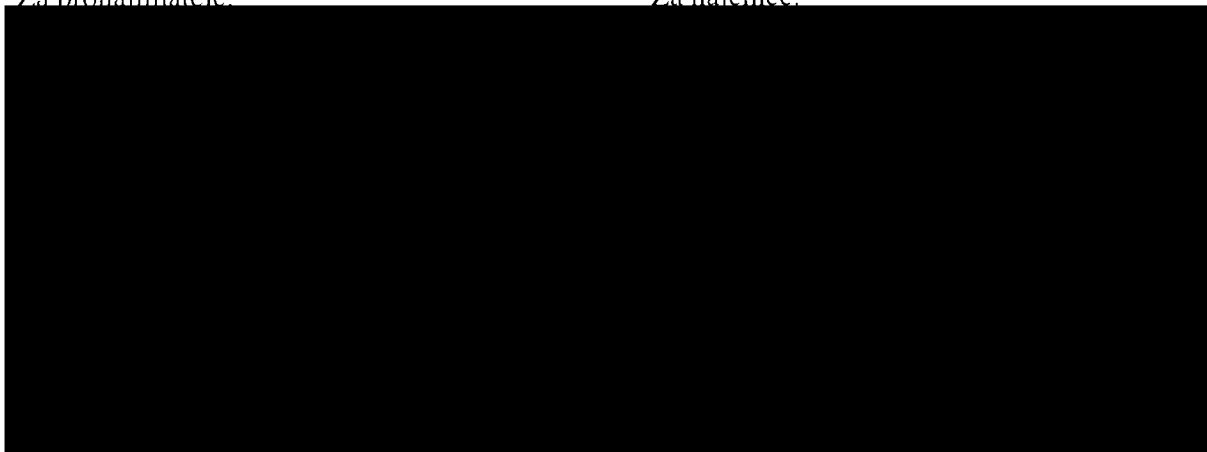
č. 3 - Projektová dokumentace

V Ostravě, dne 25. 3. 2022

V Ostravě, dne 25. 3. 2022

Za pronajímatele:

Za nájemce:



Martin Tucek
jednatel skupiny B

1000

1

1

1

1

801) Sadove upravy

[illegible]

1. *Phragmites australis* (Cav.) Trin. ex Steud.

$$f_1, f_2, \dots, f_n$$

