



MMOPP00N49EA

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI POZEMKU ZA ÚČELEM ZŘÍZENÍ PARKOVACÍCH MÍST

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: [redacted] variabilní symbol 9050012675
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: [redacted] primátorem

Dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: ZAALEX s.r.o.
Zapsán: V obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě,
oddíl C, vložka 10021
Se sídlem: K Rybníčkům 9, Otice 747 81
IČ, DIČ: 47666978, CZ47666978
ID datové schránky: 672cise
Zasoupen: [redacted] jednatelem

Dále také jen „nájemce“

Článek II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 2702/144 ostatní plocha v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „předmětný pozemek“).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu části předmětného pozemku, které jsou vymezeny a označeny v „Situaci parkoviště“, jež je nedílnou součástí této smlouvy jako její Příloha č. 1 (dále také jen „Situace stavby“), jako parkovací místa (dále také jen „předmět nájmu“).
3. Nájemce předmět nájmu přijímá do užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

Článek III. Účel nájmu a práva a povinnosti nájemce při užívání předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně za účelem přípravy a vlastní výstavby deseti parkovacích míst na předmětu nájmu na náklady nájemce (dále také jen „parkovací místa“) a po vybudování parkovacích míst výhradně za účelem parkování osobních automobilů, přičemž je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář a nepřipustit jeho znehodnocení.
2. Parkovací místa vytvořená na základě realizace díla dle této smlouvy budou výhradně používána pro budoucí rezidenty nově vzniklého bytového domu, pro který je připravován projekt s názvem "Nástavba a přístavba objektu Janská 2349/36" situovaného na parcelách č. 2702/397 a č. 2702/318 a dalších přilehlých plochách k budově, vše k.ú. Opava-Předměstí.

3. Nájemce bere na vědomí, že vybudovaná parkovací místa se stanou součástí předmětného pozemku, a že tedy parkovací místa nebudou představovat samostatnou věc.
4. Výstavbu parkovacích míst smí nájemce provést až poté, co vlastním jménem a na vlastní náklady získá veškeré potřebné souhlasy (např. provozovatelů inženýrských sítí) a povolení (např. speciálního stavebního úřadu – silničního správního úřadu, Dopravního inspektorátu Policie ČR), které jej budou opravňovat k legálnímu zahájení a provedení stavby. Nájemce bere na vědomí, že uzavřením této smlouvy pronajímatel negarantuje nájemci vydání všech potřebných souhlasů či povolení k výstavbě parkovacích míst.
5. Do doby zahájení samotné výstavby parkovacích míst nesmí nájemce jakkoliv omezovat dosavadní způsob užívání předmětného pozemku, který tvoří veřejné prostranství.
6. Nájemce je povinen svým jménem a vlastním nákladem ještě před výstavbou parkovacích míst realizovat případné přeložky inženýrských sítí, vyvstane-li taková povinnost z vyjádření správců dotčených inženýrských sítí.
7. Nájemce se zavazuje dodržet při stavbě parkovacích míst následující podmínky:
 - a) Parkovací místa budou umístěna na předmětu nájmu v souladu se Situací parkoviště, resp. v souladu s příslušnými správními rozhodnutími o možném umístění parkovacích míst na předmětu nájmu.
 - b) Stavba bude dokončena do dvanácti měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení na stavbu „Nástavba a přístavba objektu Jánská 2349/36, včetně napojení na IS a zpevněných ploch“, nejpozději však do 31.12.2028 (dokončením stavby se rozumí řádné provedení a dokončení všech stavebních prací včetně souvisejících dodávek a služeb souvisejících s výstavbou parkovacích míst v souladu s touto smlouvou); ve stejném termínu je nájemce povinen získat (veřejnoprávní) oprávnění parkovací místa legálně užívat, je-li takového oprávnění k legálnímu užívání parkovacích míst třeba.
 - c) Zahájení stavebních prací písemně oznámí nájemce pronajímateli alespoň deset dnů předem.
 - d) Při provádění stavby je nájemce povinen co nejvíce šetřit práva pronajímatele a postupovat tak, aby pronajímateli nevznikla újma. Vznikne-li pronajímateli při provádění stavby újma, je nájemce povinen tuto újmu pronajímateli neprodleně v celém rozsahu nahradit.
 - e) Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o jakýchkoli skutečnostech vymykajících se běžnému provádění stavby, zejména o vzniklých haváriích, způsobené újmě či nebezpečí vzniku újmy, jakož i o jakýchkoli konfliktech či problémech, které se při provádění stavby objeví a které s předmětným pozemkem souvisejí.
 - f) Nájemce provede stavbu v celém rozsahu na vlastní náklady a ani po provedení stavby, a to ani při skončení nájmu, nemá právo a nesmí po pronajímateli požadovat jakoukoli náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s přípravou a prováděním stavby, ani náhradu za případné zhodnocení předmětu nájmu v důsledku provedení stavby, není-li v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak.
 - g) Nájemce je povinen při výstavbě parkovacích míst postupovat maximálně účelně, efektivně a hospodárně s cílem náklady na výstavbu parkovacích míst minimalizovat při zachování potřebné kvality vybudované stavby; všechny náklady vynaložené na vybudování parkovacích míst musí dosahovat maximálně obvyklé ceny.
8. Dokončení výstavby parkovacích míst je nájemce ihned povinen písemně oznámit Odboru majetku města Magistrátu města Opavy.
9. Neprodleně po dokončení stavby parkovacích míst je nájemce povinen získat (veřejnoprávní) oprávnění parkovací místa legálně užívat, je-li takového oprávnění k legálnímu užívání parkovacích míst třeba, a toto oprávnění spolu se svým písemným čestným prohlášením, odkdy je možno předmět nájmu jako parkovací místa legálně užívat, pronajímateli doručit. Bez příslušného oprávnění nájemce nesmí předmět nájmu jako parkovací místa užívat.
10. Nájemce je povinen při výstavbě a po celou dobu užívání parkovacích míst dodržovat všechny právní předpisy takové užívání upravující, provádět na své náklady údržbu a opravy předmětu nájmu a udržovat na předmětu nájmu pořádek a čistotu a neprodleně z něj odstraňovat nečistoty a odpady. V případě porušení těchto nájemcových povinností je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce provést potřebná opatření, jimiž se rozumí zejména provedení údržby či opravy předmětu nájmu a úklid odpadků a nevhodných věcí na předmětu nájmu umístěných. Nájemce se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho výzvu vstup na předmět nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádně v souladu s touto smlouvou.
12. Nájemce uzavřením této smlouvy uděluje pronajímateli oprávnění (zplnomocňuje pronajímatele), aby od dotčených orgánů veřejné správy mohl požadovat informace týkající se nabytí možnosti parkovací místa legálně užívat.
13. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli na jeho výzvu jakékoli doklady a informace týkající se výstavby a užívání parkovacích míst.
14. Poté, co nájemce získá oprávnění parkovací místa legálně užívat, je nájemce oprávněn předmět nájmu či jeho část přenechat k užívání třetím osobám.

Článek IV. Nájemné a forma jeho úhrady

1. Smluvní strany se dohodly, že za užívání předmětu nájmu bude nájemce hradit pronajímateli nájemné, které bude po dobu umožňování nákladů dle odst. 4 tohoto článku činit za každé vybudované parkovací místo (deset parkovacích míst) první rok 17.000,- Kč/rok včetně 21% DPH (DPH již zahrnuta) a další roky 12.000,- Kč/rok včetně 21% DPH (DPH již zahrnuta).
Dále pak bude nájemné za každé parkovací místo nacházející se na předmětu nájmu stejné jako výše místního poplatku za vyhrazení trvalého parkovacího místa podle aktuálně platné obecně závazné vyhlášky o místním poplatku za užívání veřejného prostranství v daném místě + DPH v příslušné výši (ke dni uzavření této smlouvy činí výše dotčeného místního poplatku pro katastrální území Opava-Předměstí v roce druhém a dalších letech 12 tis. Kč ročně). Nájemné se tedy může v průběhu trvání této smlouvy (po umožnění nákladů dle odst. 4 tohoto článku) měnit, a to v závislosti na změnách příslušné obecně závazné vyhlášky. V případě zrušení uvedeného

- místního poplatku bude nájemné odpovídat posledně platné výši místního poplatku; takové nájemné je pak pronajímatel oprávněn vždy s účinností od 1. 4. příslušného kalendářního roku navýšit o míru inflace (dle údajů Českého statistického úřadu) za předcházející kalendářní rok. Sjednané nájemné bude vždy navýšeno o příslušnou sazbu DPH.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není povinen nájemci oznamovat zvýšení nájemného změnou obecně závazné vyhlášky o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, neboť oznamovací povinnost bude dostatečně splněna v rámci projednávání, schvalování a uveřejnění uvedené obecně závazné vyhlášky v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
 3. Smluvní strany se dohodly, že **povinnost platit nájemné vznikne nájemci až ode dne, kdy bude moci předmět nájmu legálně užívat jako parkovací místa.**
 4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nejdříve hrazeno formou započítávání nájemného proti nákladům (umořování nákladů), které nájemce skutečně účelně, efektivně a hospodárně vynaložil na vybudování deseti parkovacích míst. Vynaložení těchto nákladů nájemce pronajímateli řádně prokázal poskytnutím příslušných písemných dokladů, které pronajímatel schválil (dále také jen „**Vynaložené náklady**“). Za pronajímatele je o schválení Vynaložených nákladů, jakož i o tom, zda Vynaložené náklady byly vynaloženy účelně, efektivně a hospodárně a zda nepřevyšují obvyklou cenu, oprávněn rozhodnout Odbor majetku města Magistrátu města Opavy. Pro účel započítávání nájemného proti Vynaloženým nákladům (umořování nákladů) smí nájemce uplatnit Vynaložené náklady v **maximální možné výši 1.099.853,- Kč**, tedy včetně případné DPH. Souhrn Vynaložených nákladů, které je nájemce oprávněn v souladu s touto smlouvou uplatnit k započítávání proti nájemnému a které představují pohledávku nájemce za pronajímatelem, se pak po jejich prověření a schválení Odborem majetku města Magistrátu města Opavy stane nedílnou přílohou této smlouvy. Poté nájemce – pokud bude v pozici právnické nebo fyzické podnikající osoby, plátce DPH – vystaví pronajímateli daňový doklad v režimu přenesení daňové povinnosti nebo v případě neplátce DPH fakturu ve výši řádně uplatněných a pronajímatelem schválených Vynaložených nákladů, kde nájemce uvede poznámku „Neplatíte, bude předmětem zápočtu“. Pokud nájemce nebude v pozici právnické nebo fyzické podnikající osoby, bude částka k zápočtu stanovena ve výši řádně uplatněných a pronajímatelem schválených Vynaložených nákladů. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad za každý kalendářní rok za pronájem předmětu nájmu. Úhrada pohledávek bude provedena formou vzájemného postupného zápočtu dle tohoto odstavce. Splatnost vzájemných pohledávek určených k započtení (pohledávky pronajímatele na zaplacení nájemného a pohledávky nájemce na zaplacení řádně uplatněných a pronajímatelem schválených Vynaložených nákladů) nastane vždy dne 31. 3. příslušného kalendářního roku. Pohledávka nájemce na zaplacení řádně uplatněných a pronajímatelem schválených Vynaložených nákladů může být dle dohody smluvních stran uspokojena právě a jen výše uvedeným započtením; na přímé zaplacení nemá nájemce v žádném případě právo. Datum uskutečnění zdanitelného plnění u nájemného nastává v prvním kalendářním roce ke dni předání nemovité věci do užívání, v dalších letech nastává ke dni 31. 3. příslušného kalendářního roku.
 5. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel zastoupený Odborem majetku města Magistrátu města Opavy je oprávněn odmítnout schválení Vynaložených nákladů či jejich části, pokud se mu bude jevit, že Vynaložené náklady nebyly vynaloženy účelně, efektivně a hospodárně nebo že převyšují obvyklou cenu; pronajímatel je oprávněn rovněž schválit upravenou (sníženou) výši Vynaložených nákladů odpovídající uvedeným požadavkům (účelnost, efektivnost a hospodárnost Vynaložených nákladů, které nesmí převýšit obvyklou cenu). Nebude-li nájemce akceptovat pronajímatelem upravenou (sníženou) výši Vynaložených nákladů, bude věc neprodleně předložena k posouzení soudnímu znalci z oboru stavebnictví, kterého určí pronajímatel a jehož úkolem bude stanovit obvyklou cenu stavebních prací včetně souvisejících dodávek a služeb souvisejících s výstavbou parkovacích míst, které nájemce jako vynaložené náklady uplatnil; náklady s tím spojené je povinen zaplatit nájemce. Soudním znalcem stanovená obvyklá cena stavebních prací včetně souvisejících dodávek a služeb souvisejících s výstavbou parkovacích míst, které nájemce jako vynaložené náklady uplatnil, maximálně však částka 1.099.853,- Kč, bude použita pro započítávání proti nájemnému (umořování nákladů) dle této smlouvy.
 6. Po umožnění všech řádně uplatněných a pronajímatelem schválených Vynaložených nákladů dle tohoto článku smlouvy bude nájemce povinen nájemné platit pronajímateli bezhotovostně nebo v pokladně pronajímatele, a to **ročně tak, že nájemné za kalendářní rok je splatné vždy do 31. března kalendářního roku, za který se nájemné platí.** V případě, že k umožnění nákladů dojde později než v měsíci únoru, je nájemné za kalendářní rok, v němž k umožnění nákladů došlo, splatné do jednoho měsíce ode dne umožnění nákladů. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává k 31. 3. kalendářního roku, za který se nájemné platí, nebo ke dni následujícímu po dni, ve kterém dojde k umožnění nákladů, nebo ke dni přijetí úplaty, a to ke dni, který nastane dříve.
 7. V případě trvání nájmu pouze po část kalendářního roku se výše nájemného poměrně krátí tak, že za každý započatý kalendářní měsíc trvání nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli 1/12 ročního nájemného. Uvedený princip platí obdobně i pro umořování nákladů na zřízení parkovacích míst (odst. 4 tohoto článku), tzn. že za každý započatý kalendářní měsíc trvání nájmu dojde k umožnění řádně uplatněných a pronajímatelem schválených Vynaložených nákladů ve výši 1/12 aktuálně platného ročního nájemného.
 8. V případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

Článek V. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní dobou tří měsíců, přičemž možnost výpovědi je omezena níže uvedenými ujednáními.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel ani nájemce nejsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět po dobu umořování řádně uplatněných a pronajímatelem schválených Vynaložených nákladů podle článku IV. odst. 4 této smlouvy s výjimkou případů specifikovaných v odst. 3 tohoto článku.

3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu (vedle důvodů pro ukončení smlouvy stanovených v zákoně) vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce poruší některou z povinností uvedených v článku III. této smlouvy a na výzvu pronajímatele nezjedná do jednoho měsíce nápravu, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s plněním platebních závazků dle této smlouvy delšího než 1 měsíc.
4. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce fakticky nezahájí výstavbu parkovacích míst v souladu s příslušnými povoleními (tedy legálně) do 5 let ode dne uzavření této smlouvy nebo pokud nájemce nedokončí výstavbu parkovacích míst do dne 31. 12. 2028 nebo pokud nájemce do dne 31. 12. 2028 nezíská (veřejnoprávní) oprávnění parkovací místa legálně užívat, je-li takového oprávnění k legálnímu užívání parkovacích míst třeba, nebo pokud nájemce zahájí výstavbu parkovacích míst bez příslušných povolení a vyjádření (článek III odst. 4 této smlouvy).
5. Nájemce je oprávněn do zahájení vlastní výstavby parkovacích míst od této smlouvy odstoupit, pokud v průběhu přípravy výstavby parkovacích míst zjistí, že s výstavbou parkovacích míst jsou spojeny nepředpokládané náklady nebo pokud nezíská všechna potřebná povolení k zahájení výstavby.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi této smlouvy nebo odstoupení od této smlouvy, resp. v případě jakéhokoli ukončení této smlouvy, nemá nájemce právo na úhradu jakýchkoliv nákladů spojených s výstavbou parkovacích míst ani nemá právo požadovat po pronajímateli jakoukoliv náhradu za zhodnocení předmětu nájmu.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. Zležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 „Situace parkoviště“ s vyznačením parkovacích míst.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
6. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 18. 5. 2023 do 5. 6. 2023 pod pořadovým číslem 281/23.
7. Tato smlouva byla schválena Radou statutárního města Opavy dne 25.10.2023 usnesením číslo 1399/29/ZM/23 odst. 1.

V Opavě dne 03.11.2023

Za pronajímatele:

[Redacted signature]

primátor



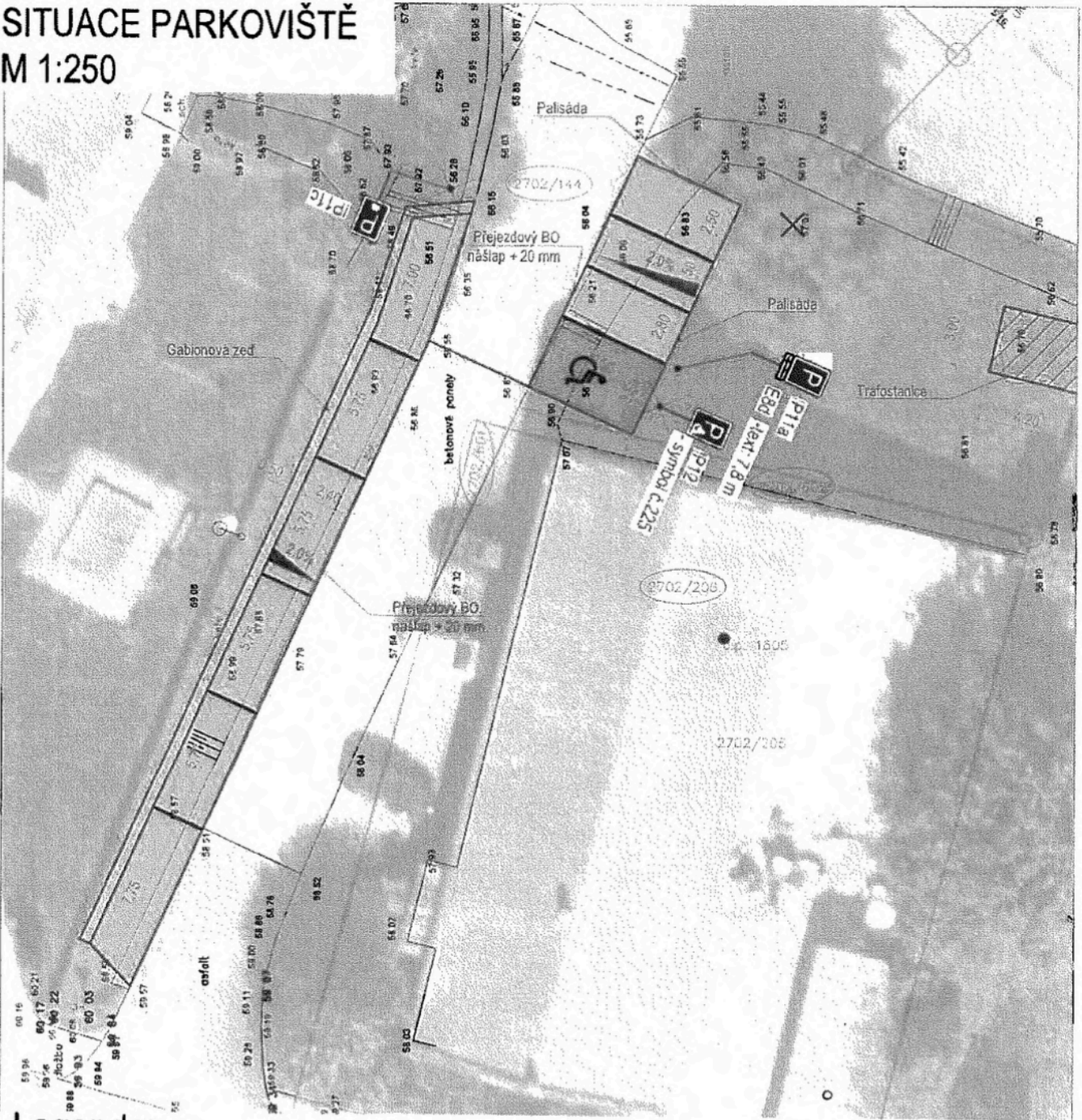
V Opavě dne 03.11.2023

Za nájemce:



[Redacted signature]







jednatele

SITUACE PARKOVIŠTĚ
M 1:250



Legenda:

-  Parkovací stání ZTP - betonová dlažba 20x20x8
-  Pojezdová komunikace a parkovací stání - povrch z betonové distanční dlažby 20x20x8

-  Stávající hrany
-  Hrany navrhovaných zpevněných ploch
-  Hranice parcel - katastrální mapa
-  Kanalizace jednotná
-  STL - plynovod
-  Veřejné osvětlení



V záměru je navrženo 10 parkovacích stání :
4 kolmá stání
6 podélných stání

Podkladová data (Ortofoto) TopGis, s.r.o. smí být používána pouze pro navigační a přehledové účely mapového portálu. Veškerá práva vyhrazena. Podkladová mapa © TopGis, s.r.o.

Vypracoval

NÁZEV PROJEKTU:

PŘÍLOHA:

DATUM:

PARKOVIŠTĚ JÁNSKÁ

SITUACE PARKOVIŠTĚ

01/2023