

Nájemní smlouva č. 2024/17/0216

1. Pronajímatel: **statutární město Ostrava – městský obvod Poruba**
se sídlem Klímkovická 55/28, Ostrava – Poruba, PSČ 708 56
zastoupený starostkou Ing. Lucií Baránkovou Vilamovou, Ph.D.
k podpis smlouvy zmocněn místostarosta Jan Dekický
IČO: 00845451-005
DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 19-1649335379/0800
variabilní symbol: 8600500652
- (dále jako „**pronajímatel**“)
2. Nájemce: **Real-Treuhand Reality s.r.o.**
se sídlem Dlouhá 733/29, Staré Město, 110 00 Praha 1
zastoupená jednatelem Mag. Gerhard Hackl a JUDr. Gabriela Hasková
IČO: 14502763
DIČ: CZ14502763
bankovní spojení:
číslo účtu:
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze,
oddíl C, vložka 212224
- (dále jako „**nájemce**“)

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

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že statutární město Ostrava je vlastníkem pozemků p.č. 3633/1, p.č. 3633/2, p.č. 3624/1 a p.č. 3751/3, vše ostatní plocha, zapsaných na listu vlastnictví č. 4127 pro katastrální území Poruba-sever, obec Ostrava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava (dále jen „**nemovité věci**“).
2. Městský obvod Poruba má tyto nemovité věci svěřeny do své správy na základě obecně závazné vyhlášky č. 10/2022, Statut města Ostravy, v platném znění, 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 nemovitých věcí, které jsou vymezené v katastrálním situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy, jak je níže uvedeno:
část pozemku p.č. 3633/1 – ostatní plocha o výměře 22 m²
část pozemku p.č. 3633/2 – ostatní plocha o výměře 4 m²
část pozemku p.č. 3624/1 – ostatní plocha o výměře 128 m²
část pozemku p.č. 3751/3 – ostatní plocha o výměře 49 m²

celková výměra pronajatých částí nemovitých věcí činí 203 m²,
vše v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, (dále jen „**předmět nájmu**“).

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

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání za účelem realizace a umístění stavby „Dopravní napojení budoucí lokality na ul. Průběžná, Ostrava-Poruba“ (dále jen „stavba“), jak je vyznačeno koordináčním výkresu stavby v příloze č. 2 této smlouvy.
2. Jakékoliv změny účelu nájmu jsou možné pouze po předchozím schválení pronajímatele ve formě dodatku k této smlouvě.

IV.

Nájemné

1. Nájemné se stanoví dohodou ve výši 150,-Kč/m²/rok, tj. za 203 m² ve výši 30.450,-Kč, **slovy: ==třicettisícčtyřistapadesát==** korun českých ročně bez daně z přidané hodnoty. **Platba nájemného se bude počítat ode dne faktického zahájení prací na stavbě.**
2. **O termínu zahájení prací na stavbě je nájemce povinen písemně informovat pronajímatele nejpozději 7 dnů před zahájením prací.**
3. V případě, že povinnost platit nájemné dle této smlouvy nebude trvat v průběhu celého kalendářního roku, bude nájemné za tento kalendářní rok vypočteno jako součin 1/12 celkového ročního nájemného a počtu kalendářních měsíců, po které nájemce měl povinnost platit nájemné s tím, že dojde-li ke skončení nájmu po 15. dni v kalendářním měsíci, počítá se tento kalendářní měsíc jako celý měsíc, v němž nájemce měl povinnost platit nájemné, dojde-li ke skončení nájmu do 15. dne v kalendářním měsíci, tento kalendářní měsíc se do výpočtu poměrné části nájemného nepočítá. Obdobně se bude postupovat i v případě začátku povinnosti platit nájemné.
4. Nájemce se zavazuje hradit roční nájemné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 15.3. běžného roku, za který se nájemné hradí. Případná poměrná část ročního nájemného v roce, ve kterém začne nájem dle této smlouvy, bude nájemcem uhrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy do 60 dnů ode dne zahájení prací na stavbě.
5. Za den úhrady se považuje den, kdy byla úhrada nájemného připsána na účet pronajímatele.
6. Smluvní strany se dohodly, 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.
7. O zvýšení nájemného dle odst. 6. 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.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyrozumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 7. tohoto článku smlouvy prostřednictvím datové zprávy zaslané nájemci do jeho datové schránky: z9pfyys. 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. Nájemce s tímto postupem vyslovuje výslovný souhlas.

9. 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.

Smluvní pokuty

1. V případě, že nájemce bude v prodlení s plněním jakékoliv peněžité povinnosti, k níž je podle této smlouvy zavázán, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Za nesplnění oznamovací povinnosti uvedené v čl. IV. odst. 2 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý i započatý den prodlení.
3. Za nesplnění oznamovacích povinností uvedené v čl. VI. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý i započatý den prodlení.
4. Za porušení povinnosti nájemce sjednané v čl. III. odst. 1 smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,-Kč za každý den, kdy nájemce porušuje povinnost užívat předmět nájmu výlučně k účelu sjednanému v čl. III. odst. 1 smlouvy, kterou je nájemce povinen uhradit pronajímateli.
5. Za porušení povinnosti nájemce sjednané v čl. VI. odst. 6 smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 3.000,-Kč za každý zjištěný případ zásahu do zeleně nebo znečištění okolního veřejného prostranství a dále smluvní pokuta ve výši 500,-Kč za každý den, kdy nájemce porušuje povinnost k bezodkladnému uvedení do původního stavu v případě tohoto zásahu do zeleně nebo znečištění okolního veřejného prostranství, které je povinen nájemce uhradit pronajímateli. Smluvní pokuta může být uplatněna pouze v případě, že nájemce bude předtím k nápravě vyzván a bez zbytečného odkladu nápravu nesjedná.
6. Za porušení povinnosti nájemce sjednané v čl. VII. odst. 4 smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,-Kč za každý den, kdy porušení této povinnosti nájemce trvá, kterou je povinen nájemce uhradit pronajímateli.
7. Smluvními pokutami sjednanými v tomto čl. V. není nijak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VI.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli změnu sídla nebo adresy pro doručování ve lhůtě 14 dnů od data, kdy tato skutečnost nastala.
2. Jakékoliv úpravy předmětu nájmu smí nájemce provádět výhradně se souhlasem pronajímatele, resp. na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nebo rozhodnutí příslušného správního orgánu.
3. Nájemce je povinen nakládat s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a chránit jej před poškozením, zneužitím a zničením.
4. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit na předmět nájmu s nájemcem nebo s jím pověřenou osobou, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.

5. 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 (osoby, kterým nájemce vstup na předmět nájmu umožnil) na předmětu nájmu, je nájemce povinen pronajímateli uhradit v celém rozsahu.
6. Nájemce se zavazuje, že mimo předmět nájmu nebude jakkoliv zasahovat do zeleně (trávníky, keřové a stromové patro) nebo znečišťovat okolní veřejné prostranství a v případě jakéhokoliv takového zásahu do zeleně nebo znečištění okolního veřejného prostranství uvede nájemce dotčené pozemky a zeleň do původního stavu.
7. Nájemce není oprávněn pronajatou nemovitou věc specifikovanou v čl. II. této smlouvy dále pronajímat jiné fyzické ani právnické osobě, s výjimkou osob podílejících se na realizaci stavby.
8. Nájemce není na základě této smlouvy oprávněn provádět jakýkoliv zásah do místní komunikace na předmětu nájmu. Místní komunikace není v souladu s § 9 odst. 1) zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění, součástí pozemku. K případnému zásahu do místní komunikace je nutné si vyžádat souhlas vlastníka této komunikace.

VII.

Doba nájmu, skončení nájmu

1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájem dle této smlouvy je možno ukončit dohodou, případně výpovědí. Výpověď může podat jak pronajímatel, tak i nájemce, a to i bez uvedení důvodu, pronajímatel však není oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu do 5 let od uzavření této smlouvy. Výpověď musí mít vždy písemnou formu a počíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpovědní doba je tříměsíční.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v těchto případech:
 - a) nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší 30 dnů;
 - b) nájemce bude užívat předmět nájmu k jinému než dohodnutému účelu;
 - c) 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.
4. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájmu a předat pronajímateli zpět ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, ke kterému dochází při sjednaném způsobu užívání, nebude-li mezi nájemcem a pronajímatelem dohodnuto jinak, a s přihlédnutím k výstavbě, která bude na předmětu nájmu povolena příslušným stavebním úřadem.

VIII.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

1. O záměru statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout předmět nájmu rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 1120/RMOB2226/37 ze dne 22.3.2024.
2. Potvrzuje se, že záměr statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn v době od 25.3.2024 do 10.4.2024 na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba.
3. O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 1268/RMOB2226/40 ze dne 3.5.2024.

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 registru smluv, v platném znění. Smlouvu bez zbytečného odkladu uveřejní pronajímatel. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro případ zaslání písemných oznámení pronajímatele v souvislosti s touto smlouvou nájemci prostřednictvím České pošty, s.p. nebo kurýrní službou, budou tyto písemnosti adresovány na adresu Real-Treuhand Reality s.r.o., Dlouhá 733/29, Staré Město, 110 00 Praha 1. V případě pochybností ohledně doručení se má za to, že doporučená poštovní zásilka odeslaná prostřednictvím zvoleného doručovatele byla doručena desátého dne ode dne podání k poštovní přepravě.
3. 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.
4. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy účastníků občanským zákoníkem.
5. Tuto smlouvu lze upravit, změnit nebo doplnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Tato smlouva se sepisuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Nájemce obdrží 1 (jedno) vyhotovení, pronajímatel obdrží 3 (tři) vyhotovení.

Příloha č. 1 – katastrální situační výkres

Příloha č. 2 – koordinační situační výkres

Ostravě – Porubě, dne - 5.-06-2024

Za pronajímatele:

Statutární město Ostrava
městský obvod Poruba
Klimkovicka 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba
IČ 00845 451 DIČ CZ00845 451

2

.....
Jan Dekický
místostarosta městského obvodu Poruba

Za nájemce:

.....
Mag. GERHARD HACKL
jednatel

.....
JUDr. GABRIELA HASKOVÁ
jednatelka

