



Smlouva o nájmu, o právu provést stavbu a o smlouvě budoucí

uzavřená ve smyslu ustanovení § 1746 odst. 2, § 1785 až § 1788 a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), a dále ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“)

Smluvní strany

statutární město Ostrava

sídlo: Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava
IČO: 008 45 451
DIČ: CZ00845451 – plátce DPH

městský obvod Slezská Ostrava

sídlo: Těšínská 138/35, 710 16 Ostrava – Slezská Ostrava
ID DS: 56zbpub
zástupce: Mgr. Richard Vereš, starosta
peněžní ústav: Česká spořitelna, a.s., pobočka Ostrava
číslo účtu: 19-1649322359/0800
variabilní symbol: (VS) **8520300025**
číslo smlouvy: **PS/MA/0447/2024**

*na straně jedné jako pronajímatel a budoucí povinný z věcných břemen – služebností, dále jen „**Pronajímatel**“*

a

datum narození: [REDACTED]
bytem: [REDACTED]
dále jen „Nájemce 1“, „Investor 1“ nebo „Budoucí oprávněný 1“

a

Abano Real s.r.o.

sídlo: Michálkovická 2125/60, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava
IČO: 086 00 775
DIČ: CZ08600775
obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 80095
zástupce: Ing. Zbyněk Kovalčík, jednatel
dále jen „Nájemce 2“, „Investor 2“ nebo „Budoucí oprávněný 2“

*společně a nerozdílně na straně druhé jako investoři stavby, nájemci a budoucí oprávnění z věcných břemen – služebností, dále jen „**Nájemci**“*

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o nájmu, o právu provést stavbu a o smlouvě budoucí** (dále jen „**Smlouva**“)



Článek I.

Úvodní ustanovení, prohlášení a souhlas vlastníka pozemků dotčených stavbou

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít Smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
2. **Statutární město Ostrava** je, v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, výlučným vlastníkem nemovité věci, a to konkrétně **pozemku p.p.č. 412/1**, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 9926 m², v obci Ostrava, v **k.ú. Muglinov**, zapsaný na LV č. 1328 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „**Pozemek**“). **Správa** Pozemku je dle čl. 9 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostrava č. 10/2022, Statut města Ostravy, a v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí **svěřena městskému obvodu Slezská Ostrava**. Snímek katastrální mapy, v němž je Pozemek vyznačen, tvoří přílohu č. 1 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy.
3. **Nájemce 1** je v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, **výlučným vlastníkem** nemovitých věcí, a to **pozemku p.p.č. 382/5 a pozemku p.p.č. 382/99**, vše v obci Ostrava, **k.ú. Muglinov**, zapsaných na LV 1480 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „**Pozemky Nájemce 1**“).
4. **Nájemce 2** je v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, **výlučným vlastníkem** nemovité věci, a to **pozemku p.p.č. 382/1** v obci Ostrava, **k.ú. Muglinov**, zapsaný na LV 2459 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „**Pozemek Nájemce 2**“, Pozemky Nájemce 1 a Pozemek Nájemce 2 dále společně jen jako „**Pozemky Nájemců**“).
5. **Nájemci** jsou investory projektu „**OBYTNÝ SOUBOR MUGLINOVA NA PARC. Č. 382/5 A 382/9 v K.Ú. MUGLINOVA**“ (dále jen „**Projekt**“), kterým budou dotčeny Pozemky, konkrétně stavbou dešťové kanalizace, vodovodního a kanalizačního řádu, nadzemního veřejného osvětlení a sjezdu vyznačených v koordinačním situačním výkresu - břemena C.03A. Nově navržené stavby - dešťová kanalizace, vodovodní a kanalizační řad, nadzemní veřejné osvětlení a sjezd budou sloužit navrženému obytnému souboru 14 řadových rodinných domů a 4 řadových dvojdomů.
6. Pronajímatel souhlasí, aby **Nájemci** v rámci Projektu realizovali stavební záměr spočívající ve vybudování inženýrských sítí, nadzemního veřejného osvětlení a sjezdu na/v částech Pozemku specifikovaných v čl. II. odst. 2 Smlouvy, a to v souladu se Smlouvou.
7. V návaznosti na výše uvedené uzavírají smluvní strany Smlouvu.

Článek II.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. **Nájemci** prohlašují, že mají za podmínek ujednaných Smlouvou zájem dočasně užívat **části Pozemku p.p.č. 412/1 o celkové výměře 96 m²** (dále jen „**Předmět nájmu**“) k účelu uvedenému v čl. II. odst. 2 Smlouvy, **vše vyznačeno v koordinačním situačním výkresu – břemena C.03A**, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy.
2. Účelem nájmu je **na/v Předmětu nájmu**, zřídit stavby, konkrétně:
 - **řad dešťové kanalizace na/v části Pozemku o délce 12,77 m** (dále jen „**Část Pozemku – DK**“), **vyznačený v koordinačním situačním výkresu – břemena C.03A**, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy (dále jen „**Řad dešťové kanalizace**“),
 - **vodovodní a kanalizační řad na/v části Pozemku o celkové délce 5,61 m** (dále jen „**Část Pozemku – VK**“), **vše vyznačeno v koordinačním situačním výkresu – břemena C.03A**, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy (dále jen „**Vodovodní řad**“ a „**Kanalizační řad**“),
 - **nadzemní veřejné osvětlení na/v části Pozemku o celkové délce 12 m** (dále jen „**Část Pozemku – VO**“), **vyznačené v koordinačním situačním výkresu – břemena C.03A**, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy (dále jen „**Nadzemní veřejné osvětlení**“),



- **zpevněnou plochu – sjezd** na/v části Pozemku o celkové výměře 28 m² (dále jen „*Část Pozemku – ZP*“), **vyznačeného v koordinačním situačním výkresu – břemena C.03A**, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy (dále jen „*Zpevněná plocha*“), přičemž délkový metr (m) Předmětu nájmu je považován za běžný metr (bm) liniových staveb, (Řad dešťové kanalizace, Vodovodní řad a Kanalizační řad, Nadzemní veřejné osvětlení, Zpevněná plocha společně dále jen jako „*Stavby*“, Část Pozemku – DK, Část Pozemku – VK, Část Pozemku – VO a Část Pozemku – ZP společně dále jen jako „*Části Pozemku*“).
3. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemcům Předmět nájmu, v jemu známém stavu, k dočasnému užívání k účelu ujednanému v čl. II. odst. 2 Smlouvy a Nájemci se zavazují Předmět nájmu v jejich známém stavu převzít, užívat jej k ujednanému účelu, řádně o něj pečovat a platit za to Pronajímateli nájemné dle čl. IV. Smlouvy.

Článek III.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává **na dobu určitou 5 let, počínaje dnem účinnosti smlouvy.**
2. Nájem založený Smlouvou **skončí uplynutím sjednané doby nájmu** (čl. III. odst. 1 Smlouvy), **dříve může skončit zejména takto:**
 - a) písemnou **dohodou** smluvních stran,
 - b) ke konci kalendářního měsíce, v němž katastrální úřad provedl zápis věcných břemen – služebností dle čl. VII. Smlouvy do katastru nemovitostí (v případě více zápisů, resp. postupného zapisování, ke konci kalendářního měsíce, v němž byl proveden poslední zápis),
 - c) ke konci kalendářního měsíce, v němž byly stavby: Řad dešťové kanalizace, Vodovodní řad, Kanalizační řad a Nadzemní veřejné osvětlení převedeny do vlastnictví statutárního města Ostravy (resp. ke konci kalendářního měsíce, v němž byla převedena poslední z nich, pokud ke stavbám nebyla zřízena věcná břemena dle čl. III. odst. 2 písm. b) Smlouvy) a zároveň bude uzavřena smlouva o zřízení služebností na Zpevněnou plochu (popřípadě další služebnosti v souladu s čl. VII. Smlouvy),
 - d) **výpovědí** některé ze smluvních stran, přičemž:
 - smluvní strany mohou nájem vypovědět z důvodů uvedených v Občanském zákoníku nebo ujednaných ve Smlouvě,
 - výpověď musí být písemná, odůvodněna a musí dojít druhé smluvní straně,
 - účinky výpovědi, tj. zánik nájmu, nastanou:
 - I. **uplynutím výpovědní doby** stanovené Občanským zákoníkem v případě výpovědi nájmu z důvodu neujednaného ve Smlouvě,
 - II. **uplynutím výpovědní doby** ujednané ve Smlouvě pro případ výpovědi nájmu z důvodu ujednaného ve Smlouvě,
 - III. **dnem dojití výpovědi** druhé smluvní straně v případě výpovědi nájmu **bez výpovědní doby** (tzv. okamžitá výpověď).
3. Pronajímatel je oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby**, užívá-li Nájemci Předmět nájmu v rozporu s ujednaným účelem.
4. Vstoupí-li Nájemci do likvidace či je-li s Nájemci v postavení dlužníka zahájeno insolvenční řízení, je kterákoli smluvní strana oprávněna nájem **vypovědět bez výpovědní doby**.
5. Jsou-li Nájemci v prodlení se zaplacením nájemného, a to i přes písemnou výzvu Pronajímatele k zaplacení, je Pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět s jednoměsíční (1) výpovědní dobou**, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně.
6. Užívají-li Nájemci Předmět nájmu v rozporu s péčí řádného hospodáře, a to i přes písemnou výzvu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět s jednoměsíční (1) výpovědní dobou**, pokud Nájemci nezanechali takového užívání ani v přiměřené dodatečně lhůtě stanovené jim Pronajímatelem v uvedené výzvě. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně.
7. Pronajímatel je oprávněn nájem **vypovědět s jednoměsíční (1) výpovědní dobou** v případě, že Nájemci přenechají Předmět nájmu do užívání třetí osobě (vyjma osob oprávněných k provedení Staveb), a to i bez předchozího písemného upozornění ze strany Pronajímatele. Výpovědní doba počne běžet prvním



dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně.

8. Smluvní strany se dohodly, že **vyklučují konkludentní obnovení nájmu** Předmětu nájmu, tzn. že vylučují aplikaci ustanovení § 2230 Občanského zákoníku, což znamená, že nájem Předmětu nájmu se neobnovuje, užívají-li Nájemci Předmět nájmu i po uplynutí sjednané doby nájmu (i kdyby byly splněny všechny podmínky, s nimiž Občanský zákoník obnovení nájmu jinak spojuje).
9. Nájemci jsou povinni předat Pronajímateli Předmět nájmu, ve stavu v souladu se Smlouvou, poslední den nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol a fotografie stavu Předmětu nájmu. V případě, že by poslední den nájmu připadl na jiný den nežli den pracovní, bude Předmět nájmu předán nejbližší pracovní den, příp. dle dohody smluvních stran.

Článek IV. Nájemné

1. **Nájemné** je stanoveno dohodou smluvních stran **ve výši 9.600,- Kč za kalendářní rok** (slovy: devět tisíc šest set korun českých), tj. 100,- Kč/m²/rok. Dle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o od daně z přidané hodnoty (DPH) osvobozené plnění.
2. Dojde-li v průběhu trvání Smlouvy ke změně podmínek při uplatňování daně z přidané hodnoty (DPH) za nájem Předmětu nájmu na straně Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn sjednané nájemné jednostranně o příslušnou sazbu DPH navýšit; uvedené Pronajímatel bez zbytečného odkladu písemně Nájemcům oznámí včetně uvedení nové výše nájemného, účinnosti navýšení a podmínek úhrady příp. doplatku. Pro další období jsou Nájemci povinni platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení o příslušnou sazbu DPH. Nájemci jsou dále povinni zaplatit příp. doplatek ve lhůtě stanovené v oznámení Pronajímatele. Ohledně uvedeného navýšení nájemného není třeba uzavírat dodatek ke Smlouvě dle čl. IX. odst. 5 Smlouvy, neboť to vyplývá přímo ze Smlouvy.
3. Smluvní strany si ujednaly, že **roční nájemné je pro kalendářní roky následující po kalendářním roce, v němž se Smlouva stala účinnou**, splatné vždy k 31. 03. běžného kalendářního roku, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy. Zaplacením nájemného se rozumí připsání příslušné částky ročního nájemného na uvedený bankovní účet Pronajímatele.
4. **Nájemné na kalendářní rok, v němž se Smlouva stala účinnou**, je stanoveno jako poměrná část ujednaného ročního nájemného za období od účinnosti Smlouvy do konce předmětného kalendářního roku. Tuto alikvotní část nájemného jsou Nájemci povinni Pronajímateli zaplatit do 15 dnů od účinnosti Smlouvy, a to na bankovní účet uvedený v záhlaví Smlouvy. Zaplacením nájemného se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet Pronajímatele.
5. V případě, kdy nájem skončí v průběhu kalendářního roku, bude nájemné činit alikvotní část nájemného na příslušný kalendářní rok.
6. Pro případ prodloužení Nájemců se zaplacením nájemného jsou Nájemci povinni zaplatit Pronajímateli zákonný roční úrok z prodloužení z dlužné částky.
7. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné jednostranně zvýšit o částku odpovídající míře inflace za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je míra inflace vyhlášována Českým statistickým úřadem (ČSÚ), a to od prvního dne prvního měsíce kalendářního roku, v němž ČSÚ průměrnou roční míru inflace vyhlásil. O této skutečnosti Pronajímatel Nájemce uvedomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu od vyhlášení míry inflace ČSÚ, nejpozději však do konce kalendářního roku, v němž byla vyhlášena. Zvýšené nájemné jsou Nájemci povinni Pronajímateli zaplatit zpětně za období od 01. 01. do 31. 12. toho kalendářního roku, ve kterém jim bylo zvýšení nájemného oznámeno, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení, resp. dojití oznámení Pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pro další období jsou Nájemci povinni platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2025. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke Smlouvě dle čl. IX. odst. 5 Smlouvy.



Článek V.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemci jsou oprávněni užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem ujednaným ve Smlouvě, a to po celou dobu nájmu.
2. Nájemci jsou oprávněni na své náklady provést změnu Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a v souladu s platnou právní úpravou. Učiní-li tak Nájemci bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, jsou povinni uvést Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2220 odst. 1 věta druhá, část za středníkem Občanského zákoníku, tzn., že ačkoli by Předmět nájmu byl změnou zhodnocen, nebude se Pronajímatel s Nájemci vyrovnávat při skončení nájmu.
3. Nájemci jsou povinni dodržovat platné předpisy týkající se ochrany životního prostředí a dále hygienické, bezpečnostní a požární předpisy.
4. Nájemci jsou povinni na své náklady zajistit likvidaci veškerého odpadu vzniklého v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu; pojem odpad definuje příslušný právní předpis.
5. Nájemci nejsou oprávněni přenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě, s výjimkou osob oprávněných k provedení Staveb.
6. Umožní-li Nájemci užívat Předmět nájmu třetí osobě, odpovídají Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užívali sami.
7. Nájemci jsou povinni zdržet se jakýchkoli zásahů do práv Pronajímatele nad rámec dohodnutý ve Smlouvě.

Článek VI.

Právo provést stavbu a s tím související práva a povinnosti

1. S ohledem na účel nájmu ujednaný v čl. II. odst. 2 Smlouvy si smluvní strany ujednaly, že účinností Smlouvy vzniká Nájemcům **právo provést Stavby** (za účelem jejichž zřízení je Předmět nájmu pronajat Nájemcům) **na/v Předmětu nájmu** ve smyslu Stavebního zákona, a to **na vlastní náklady Nájemců, bez zbytečného odkladu a za podmínek ujednaných ve Smlouvě**; Nájemci toto právo přijímají. V předchozí větě tohoto odstavce Smlouvy udělené **právo provést Stavby zanikne** (podle toho, co nastane dříve):
 - a) dnem účinnosti smlouvy o zřízení věcných břemen – služebností dle čl. VII. Smlouvy ve vztahu ke Stavbám (v případě, že bude uzavíráno více smluv o zřízení věcných břemen, dnem účinnosti poslední z nich), nebo
 - b) ke dni, kdy bude převeden Řad dešťové kanalizace, Vodovodní řad, Kanalizační řad a Nadzemní veřejné osvětlení do vlastnictví statutárního města Ostravy a zároveň bude účinná smlouva o zřízení věcných břemen – služebností dle čl. VII. Smlouvy ve vztahu ke Zpevněné ploše,
 - c) ke dni, kdy dojde ke komplexnímu vyřešení majetkových a právních vztahů v souladu s čl. VII. Smlouvy, tj. ke Zpevněné ploše bude uzavřeno věcné břemeno a ve vztahu k Řadu dešťové kanalizace, Vodovodnímu řadu, Kanalizačnímu řadu a Nadzemnímu veřejnému osvětlení bude ke každé ze staveb buď zřízeno věcné břemeno nebo bude převedena do vlastnictví statutárního města Ostravy,
 - d) ke dni skončení nájmu založeného Smlouvou.Větou první tohoto odstavce Smlouvy se nezřizuje právo stavby ve smyslu ustanovení § 1240 a násl. Občanského zákoníku.
2. **Veškeré náklady spojené se Stavbami a s jejich realizací na/v Předmětu nájmu nesou Nájemci.**
3. Dojde-li v důsledku změny Předmětu nájmu provedením Staveb ke zhodnocení Předmětu nájmu, resp. Pozemků, nemají Nájemci právo na vyrovnání tohoto zhodnocení; Nájemci se vzdávají práva na vyrovnání případného zhodnocení Předmětu nájmu, resp. Pozemku, provedením Staveb.
4. Nájemci se zavazují zajistit si na své vlastní náklady veškerá nezbytná úřední rozhodnutí či souhlasy např. dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, či dle Stavebního zákona.
5. Nájemci jsou povinni písemně, a to v podobě listinné či elektronické, ohlásit Pronajímateli den zahájení a ukončení stavebních prací v rámci Staveb.



6. Nájemci jsou povinni po dobu realizace Staveb co nejvíce šetřit práva Pronajímatele jakožto vlastníka Předmětu nájmu postupovat šetrně a zasahovat do práv Pronajímatele pouze v nezbytném rozsahu.
7. Nájemci jsou povinni počínat si vždy tak, aby jejich činností, nebo činností jimi pověřených osob nedošlo při realizaci Staveb ke vzniku jakékoli újmy.
8. Nájemci odpovídají Pronajímateli za veškerou škodu vzniklou v souvislosti s výkonem jejich práv dle Smlouvy v rámci realizace Staveb a jsou povinni tuto škodu nahradit uvedením do předešlého stavu nebo do stavu odpovídajícího předchozímu účelu či užívání Předmětu nájmu; není-li to dobře možné, anebo žádá-li to Pronajímatel jakožto poškozený, nahradí Nájemci škodu Pronajímateli v penězích.
9. Rozsah dotčení Předmětu nájmu, resp. Pozemku, bude po provedení Staveb upřesněn příslušným geometrickým plánem (příp. geometrickými plány), jehož vyhotovení zajistí Nájemci na své vlastní náklady.
10. **Nedokončené/neprovedené Stavby jsou Nájemci povinni ke dni skončení nájmu založeného Smlouvou odstranit a Předmět nájmu uvést do stavu způsobilého k užívání. Neodstraní-li Nájemci ke dni skončení nájmu založeného Smlouvou nedokončené/neprovedené Stavby z Předmětu nájmu, jsou Nájemci povinni Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč, a to do patnácti (15) dnů ode dne, kdy se Nájemci ocitli se splněním předmětné povinnosti v prodlení, na bankovní účet Pronajímatele.**

Článek VII.

Práva a povinnosti vztahující se k provedeným Stavbám, ujednání k budoucí smlouvě

1. **Nájemci se zavazují, že s Pronajímatelem majetkově a právně komplexně vyřeší vztahy k provedeným (či zrealizovaným/dokončeným) Stavbám na/v Předmětu nájmu, a to bez zbytečného odkladu od jejich provedení (či zrealizování/dokončení) nejpozději však do pěti (5) let od účinnosti Smlouvy,** a to tak, že smluvní strany **uzavřou smlouvu** (případně smlouvy, bude-li to vhodnější či nezbytné) **o zřízení příslušných věcných břemen – služebností (pozemkových či osobních) k tíži Pozemku ve prospěch** Nájemce 1 jakožto vlastníka Pozemků Nájemce 1 a ve prospěch Nájemce 2 jakožto vlastníka Pozemku Nájemce 2, respektive ve prospěch Nájemců jakožto vlastníků pozemků vzniklých po rozdělení Pozemků Nájemců pro navržený obytný soubor 14 řadových rodinných domů a 4 řadových dvojdomů – v případě pozemkových služebností, či ve prospěch Nájemců – v případě osobních služebností, a to **za účelem zřízení, užívání a provozování Staveb**, na dobu neurčitou a zajistí **zapsání příslušných služebností do katastru nemovitostí**, přičemž:
 - a) **návrh (příp. návrhy) na vklad** práv a povinností odpovídajících příslušným služebnostem na základě smlouvy (příp. smluv) o zřízení příslušných služebností do katastru nemovitostí připraví a podepíše Pronajímatel, který podá předmětný návrh (příp. návrhy) na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu ode dne účinnosti smlouvy (příp. smluv) o zřízení příslušných služebností, nejpozději však do 30 dnů počítaných od téhož dne,
 - b) **správní poplatek** související se vkladem příslušných služebností do katastru nemovitostí v zákonné výši uhradí Nájemci, v případě, že bude uzavřeno více smluv o zřízení příslušných služebností a bude tak nutno podat více návrhů na vklad příslušných služebností do katastru nemovitostí, Nájemce zaplatí správní poplatek pro všechny tyto návrhy,
 - c) **předpokladem pro uzavření smlouvy (příp. smluv) o zřízení příslušných služebností (jak pozemkových, tak osobních)** je písemná **žádost** Nájemců adresovaná Pronajímateli o zřízení příslušných služebností, přičemž její přílohou musí být veškeré nezbytné listiny, doklady a podklady k přípravě a kompletaci smlouvy či smluv o zřízení příslušných služebností, zejména příslušné platné plné moci, substituční plné moci a pověření zástupců Nájemců, **geometrický plán** (případně geometrické plány) s vymezením rozsahu příslušných služebností (každé z nich), jehož vyhotovení zajistí Nájemci na své náklady po provedení a zaměření skutečného provedení Staveb na/v Pozemku, přičemž k žádosti bude přiložen v listinné podobě ve třech (3) originálech (pro každou smlouvu o zřízení příslušných služebností),
 - d) **předpokladem pro uzavření smlouvy (příp. smluv) o zřízení příslušných pozemkových služebností je, že výlučným vlastníkem Pozemků Nájemce 1 bude Nájemce 1 a Pozemku**



Nájemce 2 bude Nájemce 2, popřípadě že vlastníky pozemků vzniklých rozdělením Pozemků Nájemců na jednotlivé pozemky pro novostavby řadových rodinných domů a řadových dvojdomů, budou Nájemci, kteří jimi zůstanou alespoň do zápisu příslušných služebností do katastru nemovitostí, k čemuž se Nájemci tímto zavazují,

- e) Smluvní strany si ujednaly, že **jednorázová úplata za zřízení Služebností** bude stanovena ve výši 250,- Kč/za každý i započatý bm dle GP + DPH v zákonné výši a 150,- Kč/za každý i započatý m² dle GP + DPH v zákonné výši. V případě, že celková výše úplaty nepřesáhne 1.500,- Kč + DPH v zákonné výši, bude celková výše úplaty vždy činit 1.500,- Kč + DPH v zákonné výši.

Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost potřebnou k přípravě a kompletaci smlouvy (příp. smluv) o zřízení příslušných služebností a k dosažení zápisu příslušných služebností do katastru nemovitostí.

2. Poruší-li Nájemci svou povinnost uvedenou v čl. VII. odst. 1 písm. d) Smlouvy, jsou Nájemci povinni Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý takovýto panující pozemek pro novostavbu řadového domu a řadového dvojdomu, jehož výlučnými vlastníky již Nájemci nebudou.
3. **Poruší-li Nájemci svou povinnost, uvedenou v čl. VII. odst. 1 Smlouvy, komplexně vyřešit s Pronajímatelem majetkové a právní vztahy k provedeným (či zrealizovaným/dokončeným) Stavbám do pěti (5) let od účinnosti Smlouvy v souladu s čl. VII. odst. 1 Smlouvy, jsou Nájemci povinni Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení, a to až do splnění porušené povinnosti.**
4. **Čl. VII. odst. 1. – 3. Smlouvy se v případě, že ve lhůtě do pěti (5) let od účinnosti Smlouvy dojde k převodu Řadu dešťové kanalizace, Vodovodního řadu, Kanalizačního řadu a Nadzemního veřejného osvětlení do vlastnictví statutárního města Ostrava, použije pouze ve vztahu ke Zpevněné ploše.**

Článek VIII.

Zasílání a doručování písemností, registr smluv a ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví Smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně, nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od okamžiku, kdy ke změně došlo (např. rozhodnutí příslušných orgánů), nebo kdy je změna účinná, resp. byla zapsána do příslušného rejstříku, písemně oznámit změnu dotčených údajů druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti a závazky, které by bránily výkonu práv Nájemců dle Smlouvy (např. Předmět nájmu není pronajat jiné osobě či není stížen jinou faktickou či právní vadou, která by bránila Nájemci Předmět nájmu užívat dle Smlouvy).
3. Na Smlouvu se vztahuje, dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“), povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, neboť Pronajímatel je územní samosprávný celek, resp. městský obvod územně členěného statutárního města, a jsou splněny další podmínky uvedené v Zákoně o registru smluv; smluvní strany se dohodly, že Smlouvu v souladu s příslušnými ustanoveními Zákonu o registru smluv uveřejní prostřednictvím registru smluv Pronajímatel.
4. Změní-li se v průběhu trvání nájmu osoba vlastníka Předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje seznámit nového vlastníka Předmětu nájmu se Smlouvou, jakož i bez zbytečného odkladu vyrozumět Nájemce o změně v osobě vlastníka.
5. Nemají-li Nájemci předchozí písemný souhlas Pronajímatele, zavazují se Nájemci zdržet se jakéhokoli právního jednání směřujícího k tomu, aby se subjektem práv a povinností (nebo i jen některého, některé či některých z nich) plynoucích Nájemcům z právního vztahu založeného Smlouvou stala třetí osoba (např. cestou postoupení pohledávek, převzetí dluhů, postoupení Smlouvy).
6. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle Smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany požadovat náhradu újmy ze stejného titulu, a to v plné výši. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává právo na náhradu újmy zachováno, a to v plné výši. Pokud jakýkoli právní předpis stanoví pokutu (penále) pro porušení smluvní povinnosti (kdykoli během trvání Smlouvy), nebude takovým nárokem nijak dotčeno právo na náhradu újmy a/nebo právo na smluvní pokutu podle Smlouvy. Vznik práva na smluvní pokutu se rovněž nijak nedotýká případného práva na úroky



z prodlení. Zánik Smlouvy, existence okolností vylučujících odpovědnost ani nedostatek zavinění nezpůsobují zánik nároku na smluvní pokutu. Skutečnost, že smluvní strana porušující povinnost oznámila druhé smluvní straně, že porušila nebo poruší právní povinnost, a upozornila na možné následky, ji nezbavuje povinnosti zaplatit smluvní pokutu a nahradit újmu tímto porušením způsobenou.

Článek IX.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran vzniklé ze Smlouvy, uzavřené v souladu s českým právním řádem, a blíže ve Smlouvě neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, Stavebního zákona, Zákona o registru smluv a právními předpisy souvisejícími.
2. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ujednáními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. V případě, že některé ujednání Smlouvy se stane neúčinným, neplatným či zdanlivým, zůstávají ostatní ujednání Smlouvy účinná či platná. Smluvní strany se zavazují takové ujednání nahradit ujednáním účinným či platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Veškeré změny a doplnění Smlouvy vyžadují písemný dodatek smluvních stran, přičemž každý takovýto dodatek ke Smlouvě musí být v listinné podobě a vzestupně očíslován.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost Smlouvy svými níže uvedenými vlastnoručními podpisy.
7. Pronajímatel podepíše Smlouvu jako první v pořadí.
8. Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech majících platnost originálu, z nichž si každá smluvní strana ponechá jeden (1) stejnopis podepsaný oběma smluvními stranami.
9. Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření Smlouvy a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy prostřednictvím registru smluv dle čl. VIII. odst. 3 Smlouvy, v případě distančního uzavírání Smlouvy se za okamžik uzavření Smlouvy považuje okamžik doručení odpovídajícího počtu stejnopisů Smlouvy podepsaných všemi smluvními stranami zpátky Povinnému v počtu dle čl. IX odst. 8 Smlouvy.



Článek X.

Doložka platnosti právního jednání

Doložka platnosti právního jednání dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O záměru nájmu rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 06. 05. 2024 svým usnesením č. 1953/RMOB-Sle/2226/61.

Záměr Pronajímatele pronajmout Předmět nájmu byl vyvěšen na úřední desce Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava ode dne 13. 05. 2024 do dne 28. 05. 2024.

O nájmu a uzavření Smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 03. 06. 2024 svým usnesením č. 2068/RMOB-Sle/2226/64.

Za Pronajímatele

Nájemce 1

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
Mgr. Richard Vereš
starosta

.....
[REDACTED]

Za Nájemce 2

V Ostravě dne

.....
Ing. Zbyněk Kovalčík
jednatel společnosti Abano Real s.r.o.

Příloha:

- č. 1 Snímek katastrální mapy
- č. 2 **Koordinační situační výkres – břemena C.03A** s vyznačením Předmětu nájmu