

## Nájemní smlouva č. 2024/17/0779

Pronajímatel: **statutární město Ostrava – městský obvod Poruba**  
Klimkovická 55/28, Ostrava – Poruba, PSČ 708 56  
zastoupený starostkou Ing. Lucií Baránkovou Vilamovou, Ph.D.  
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta Jan Dekický  
IČO: 00845451  
DIČ: CZ00845451  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
číslo účtu: 19-1649335379/0800  
variabilní symbol: 8600500665

- dále jen jako („**pronajímatel**“)

a

Nájemce: **CONCEPT HOUSE, s.r.o.**  
se sídlem Opavská 6230/29a, Poruba, 708 00 Ostrava  
zastoupena Ing.arch. Davidem Kotkem – jednatelem  
IČO: 27793541  
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě,  
oddíl C, vložka 51969

- dále jen jako („**nájemce**“)

uzavírají mezi sebou nájemní smlouvu dle ust. § 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 pozemku p.č. 2003/9 – ostatní plocha, zapsaného na listu vlastnictví č. 4127 pro katastrální území Poruba-sever, obec Ostrava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava (dále také jen „nemovitá věc“).
2. Městský obvod Poruba má tuto nemovitou věc svěřenou do své správy na základě obecně závazné vyhlášky č. 10/2022, Statut města Ostravy, a je tak oprávněn s ní v souladu s touto smlouvou disponovat.
3. Nájemce je vlastníkem pozemku p.č. 2003/44 – ostatní plocha, zapsaného na listu vlastnictví č. 17350 v katastrálním území Poruba-sever, obec Ostrava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava.

### II.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou částí pozemku p.č. 2003/9 – o výměře 105 m<sup>2</sup>, ostatní plocha v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, jak je vyznačeno v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (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 stavby s názvem „BYTOVÝ DŮM SLAVÍKOVA – BD 01“, v rámci které bude realizován inženýrský objekt IO 02.1 – komunikace, zpevněné plochy a stavební objekt SO 01 – bytový dům 01 – schodiště z východní strany objektu, v souladu s příslušným rozhodnutím správního orgánu a situačním výkresem stavby, a za účelem následného užívání této stavby.
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/m<sup>2</sup>/rok, tj. za 105 m<sup>2</sup> celkem ve výši 15 750 Kč slovy: ==patnácttisícsemdsetpadesát== korun českých ročně. Nájem dle této smlouvy je dle ust. § 56 písm. a) zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozen od této daně. 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.
5. Případná poměrná část nájemného v roce, ve kterém začne povinnost hradit nájemné, dle této smlouvy, bude nájemcem uhrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy do 60 dnů ode dne zahájení prací na stavbě.
6. Za den úhrady se považuje den, kdy byla úhrada nájemného připsána na účet pronajímatele.
7. 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.
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. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyrozumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 8. tohoto článku smlouvy prostřednictvím datové zprávy zasláné nájemci do jeho datové schránky: tfwfxk. 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.
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.

### 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 každé z 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. 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. 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. Bude-li zjištěno porušení povinnosti nájemce sjednané v čl. VI., odst. 6 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu pronajímateli ve výši 2000,-Kč za každý i započatý den porušení této povinnosti.
3. 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, a rovněž je povinen písemnou formou informovat pronajímatele o zahájení prací na stavbě dle čl. IV. odst. 2. této smlouvy
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. Nájemce odpovídá v celém rozsahu za veškeré škody na předmětu nájmu vzniklé po dobu trvání této smlouvy jeho činnostmi 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.
5. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále dát do užívání jiné fyzické ani právnické osobě.

6. Nájemce je povinen umožnit bezplatné užívání části předmětu nájmu, v rozsahu určeném pro parkovací stání dle příslušného rozhodnutí správního orgánu a přílohy č. 1 této smlouvy, k parkování vozidel veřejnosti po faktickém dokončení stavby a povolení jejího užívání

## 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. 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 jej pronajímateli zpět ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, ke kterému dochází při sjednaném způsobu užívání, nebude-li dohodnuto jinak, a dále s přihlédnutím ke stavbě zrealizované na pozemku dle platného veřejnoprávního aktu.

## 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. 1573/RMOb2226/49 ze dne 27.9.2024.
2. Potvrzuje se, že záměr statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn v době od 30.9.2024 do 16.10.2024 na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba.
3. O uzavření nájemní smlouvy na pronájem předmětu nájmu rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 1659/RMOb2226/52 ze dne 8.11.2024.

## 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.
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 jednatelejších 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 ve 4 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Nájemce obdrží 1 (jedno) vyhotovení, pronajímatel obdrží 3 (tři) vyhotovení.

Příloha č. 1 – situační výkres s vyznačením předmětu nájmu

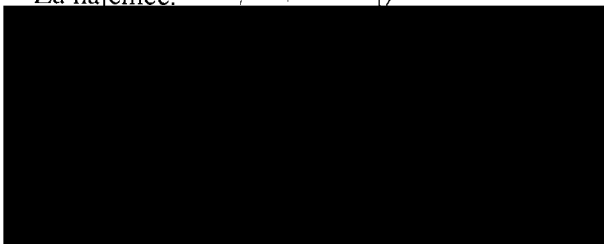
Ostravě – Porubě, dne - 5 -12- 2024

Za pronajímatele:



Jan Dekický  
místostarosta městského obvodu Poruba

Za nájemce: 24. 11. 2024



Ing.arch. Dávid Kotek  
jednatel CONCEPT HOUSE

CONCEPT HOUSE  
Opavská 6230  
700 00 Ostrava - Poruba  
IČ: 037985

