

NÁJEMNÍ SMLOUVA SM 1043346

uzavřena podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupeno: Jiřím Vávrou, náměstkem primátora

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava

číslo účtu: 19-1649297309/0800

variabilní symbol: 8500102183

(dále jen „pronajímatel“)

a

Heimstaden s.r.o.

sídlo: Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 117 08 131

DIČ: CZ699002915

zastoupena: Mgr. Janem Rafajem, jednatelem, a Martinem Tučkem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 86612

(dále jen „nájemce“)

Obsah smlouvy

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

Čl. II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 2577, a to pozemku parc. č. 2473 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2 513 m², jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3407, víceúčelová stavba (dále také jen „**Parkovací dům**“).
2. Pronajímatel pronajímá celkem 60 parkovacích míst umístěných ve 4.NP v Parkovacím domu, vyznačených v půdorysu 4.NP, jejichž vymezení tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“), to vše za podmínek stanovených touto smlouvou, občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy
3. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dočasnému užívání, a to nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu v jemu známém stavu převzít (o čemž bude pořízen písemný protokol) a platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. III. této smlouvy.

4. Pronajímatel se touto nájemní smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu výhradně za účelem parkování osobních motorových vozidel ve vlastnictví nájemce a vozidel zaměstnanců nájemce.

Čl. III.

Nájemné a jeho úhrady

1. Smluvní strany si ujednaly nájemné za parkovací místo ve výši 2 500,- Kč/měsíc + zákonná sazba DPH, tj. za předmět nájmu celkem 150 000,- Kč/měsíc + zákonná sazba DPH.
2. Nájemce se zavazuje platit měsíční nájemné na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 15 dnů od doručení faktury nájemci. Dle § 21 odst. 7 zákona o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se měsíční nájemné považuje za dílčí plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den v měsíci.
3. Smluvní strany se dohodly, že je pronajímatel povinen uvést ve faktuře číslo smlouvy uvedené v jejím záhlaví SM1043346. Smluvní strany se tímto dohodly, že pronajímatel bude zasílat veškeré daňové doklady (faktury) ve formátu PDF na e-mail uctarna@heimstaden.cz. Zajištěna musí být věrohodnost původu, neporušenost obsahu a čitelnost dokladu včetně všech příloh. Nájemce je povinen potvrdit doručení daňového dokladu (faktury) emailem nejpozději následující pracovní den po jeho doručení. Nepotvrdí-li nájemce doručení daňového dokladu způsobem dle předchozí věty, považuje se daňový doklad za doručený následující pracovní den po jeho odeslání pronajímatelem.
4. Nezaplatí-li nájemce nájemné ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení stanovený platným právním předpisem.
5. Fakturace bude prováděna ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění.
6. Nájemce je oprávněn vrátit pronajímateli fakturu, pokud se číslo bankovního účtu uvedeného na faktuře neshoduje s číslem bankovního účtu uvedeného v záhlaví této smlouvy. Bankovní účet uvedený v záhlaví smlouvy využívá pronajímatel pro svou ekonomickou činnost a je správcem daně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup. Bankovní účet pronajímatele lze měnit pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
7. V případě, že je o pronajímateli je v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že je nespolehlivý plátcem, je nájemce oprávněn zadržet část účtované částky odpovídající DPH z každé dosud pronajímatelem vystavené faktury, a to po dobu označení pronajímatele nespolehlivým plátcem.
8. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. tohoto roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2026. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

Čl. IV.

Doba trvání nájmu a zánik nájmu

1. Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne 01.03.2025.

2. Nájem parkovacích míst lze skončit:
- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - písemnou výpovědí pronajímatele s měsíční výpovědní dobou,
 - písemnou výpovědí nájemce s měsíční výpovědní dobou.

Nájem uzavřený na dobu neurčitou, jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět písemně bez udání důvodu. V případě, že předmět nájmu se stane nepoužitelným k ujednanému účelu nájmu, a to z důvodu, které nejsou na straně nájemce, má tento právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Právo vypovědět nájem bez výpovědní doby má pronajímatel i nájemce, porušuje-li druhá strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti. Nájem lze vypovědět také pouze k určitému počtu parkovacím míst a nikoliv jako celku, a to s měsíční výpovědní dobou, v tomto případě dojde k odpovídající změně nájmu za předmět nájmu celkem při zachování výše nájemného za každé jedno parkovací místo.

Výpověď z nájmu bude nájemci doručena na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresu, kterou nájemce uvedl pronajímateli pro doručování, nebo nájemci osobně oproti podpisu nebo do datové schránky nájemce. Za doručenu se považuje také zásilka, která byla pro nájemce uložena provozovatelem poštovní služby na poště a nájemce, ač řádně vyzván provozovatelem poštovní služby, zásilku nepřevzal. V takovém případě se bere výpověď za doručenu 10 dnem uložení zásilky na poště. Uvedené v tomto odstavci platí obdobně v případě výpovědi ze strany nájemce.

V případě výpovědi této smlouvy počne výpovědní doba běžet v den následující po jejím doručení druhé smluvní straně.

3. Při skončení smluvního vztahu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Čl. V.

Práva a povinnosti spojené s nájmem

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci možnost nerušeného užívání předmětu nájmu v rozsahu stanoveném touto smlouvou. Pronajímatel je povinen na vlastní náklad udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a za účelem sjednaném touto smlouvou a platit nájemné specifikované v čl. III. této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání dalším osobám. Ustanovení čl. II. odst. 4 tím není dotčeno. Přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě lze jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce je povinen vyklidit a předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději poslední den výpovědní doby nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
5. Nebude-li předmět nájmu nájemcem vyklizen a předán pronajímateli nejpozději do dne uvedeného v odst. 4 tohoto článku, sjednávají smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu. Nájemce je v tomto případě povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z částky měsíčního nájemného uvedeného v čl. III této smlouvy za každý i započatý den prodlení, a to počínaje dnem následujícím po dni ke kterému mělo dojít k předání. Smluvní pokuta je splatná na účet pronajímatele do 15 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty nájemci ze strany pronajímatele.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jeho poškození nebo zničení. Vyskytne-li se potřeba oprav je nájemce povinen neprodleně písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli prostřednictvím společnosti Ostravské komunikace, a.s., IČO: 253 96 544, se sídlem Novoveská 1266/25, 709 00 Ostrava, a to tak, aby zabránil případným škodám a umožnit

pronajímateli provedení opravy (dále také jen „**příkazník**“). Způsob komunikace mezi příkazníkem a nájemcem byl sdělen nájemci před uzavřením této smlouvy.

7. Na předmětu nájmu nejsou povoleny žádné stavební úpravy.
8. Nájemce je povinen dodržovat veškeré provozní, bezpečnostní, požární, hygienické a další předpisy.
9. V případě havarijního stavu nebo hrozícího vzniku škody na předmětu nájmu je nájemce povinen neprodleně učinit veškerá opatření nutná k zabránění vzniku škody nebo k její minimalizaci.
10. Nájemce je povinen strpět veškeré servisní úkony, údržbu, revize a profylaktické prohlídky, které v Parkovacím domu bude provádět příkazník, nebo subdodavatelská firma na příkaz příkazníka. V případě nemožnosti parkování na určeném parkovacím místě v průběhu provádění úkonů uvedených v předchozí větě, je příkazník povinen upozornit nájemce na tuto skutečnost alespoň 3 dny předem.
11. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo ohrožovalo výkon práv ostatních nájemců parkovacích míst a nájemců v Parkovacím domě.

Čl. VI.

Odpovědnost za škodu

1. Pronajímatel neodpovídá za žádnou škodu, která nájemci při užívání parkovacích míst vznikne na osobním motorovém vozidle, věcech ponechaných ve vozidle ani za škodu na zdraví, vyjma škod, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
2. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou na předmětu nájmu v důsledku své činnosti a je povinen pronajímateli tuto škodu v plné výši nahradit.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejícími předpisy.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Pro případ, že ustanovení této smlouvy oddělitelné od ostatního obsahu se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým. Případná neplatnost některého z takových ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Nájemce je srozuměn, že pro pronajímatele zajišťuje správu Parkovacího domu příkazník, tj. společnost Ostravské komunikace, a. s. IČO: 253 96 544, se sídlem Novoveská 1266/25, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat zástupce příkazníka nebo případně vedoucí odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy nebo jím pověřený pracovník.

6. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je vyžadováno uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel, přičemž pronajímatel se zavazuje zaslat smlouvu do registru smluv před zahájením doby nájmu. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
8. Tato smlouva může být měněna pouze písemně formou dodatku podepsaných oběma stranami, za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměny e-mailových či jiných elektronických zpráv.
9. Tato smlouva je uzavírána elektronicky.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Půdorys 4.NP s vyznačeným předmětem nájmu

Čl. IX.

Doložka

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

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada města dne 17.12.2024 svým usnesením č. 06146/RM2226/88.
2. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na elektronické úřední desce na webových stránkách a na úřední desce Magistrátu města Ostravy v době od 17.12.2024 do 03.01.2025.
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla rada města dne 11.02.2025 svým usnesením č. 06428/RM2226/92.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
za statutární město Ostrava

.....
Heimstaden s.r.o.

.....
Heimstaden s.r.o.

Příloha č.1

