

Nájemní smlouva č. 2025/17/0327

- Pronajímatel: **statutární město Ostrava – městský obvod Poruba**
Klimkovická 55/28, Ostrava – Poruba, PSČ 708 00
zastoupený starostkou Ing. Lucií Baránkovou Vilamovou, Ph.D.
k podpisu zmocněn místostarosta Jan Dekický
IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 19-1649335379/0800
variabilní symbol: 8600500679
- dále jen „**pronajímatel**“
a
- Nájemce: **RIOLA SPV a.s.**
se sídlem Nad Porubkou 2227/31, Poruba, 708 00 Ostrava
zastoupený členem správní rady Robertem Švecem
IČO: 14141159
DIČ: CZ14141159
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě,
oddíl B, vložka 11590
- dále jen „**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. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku p.č. 2801/36 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² v k.ú. Poruba, obec Ostrava, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 1919 (dále 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, v platném znění, a je tak oprávněn s ní v souladu s touto smlouvou disponovat.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou pozemek p.č. 2801/36 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² v k.ú. Poruba, 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 pro účel umístění stavby bez č.p./č.e. – jiné stavby ve vlastnictví nájemce. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat jen pro uvedený účel.
2. Jakékoliv změny účelu nájmu jsou možné pouze po předchozím schválení pronajímatele a na základě uzavřeného, oboustranně podepsaného, dodatku k této smlouvě.

IV.

Nájemné

1. Celkové roční nájemné se stanoví dohodou ve výši 6.784,-Kč/rok.

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.

2. V případě, že nájem 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 předmět nájmu užíval s tím, že dojde-li ke skončení nájmu po 15. dni v měsíci, počítá se tento kalendářní měsíc jako celý měsíc, v němž nájemce předmět nájmu užíval, dojde-li ke skončení nájmu do 15. dne v měsíci, tento kalendářní měsíc se do výpočtu poměrné části ročního nájemného nepočítá.
3. 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.
4. Poměrná část ročního nájemného za období od účinnosti této smlouvy do 31.12.2025 bude nájemcem uhrazena do 60 dnů ode dne nabytí účinnosti smlouvy na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy.
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: **gxw6ae4**, nebo také pouze prostřednictvím elektronické zprávy zaslané nájemci na jeho e-mail: **simona.vykydalova@trimexreality.cz**. 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. Vyrozumění se v případě elektronické zprávy považuje za doručené následující pracovní den po odeslání e-mailové zprávy nájemci, pokud z potvrzení o doručení/přečtení zprávy nebo jiné obdobné skutečnosti nevyplývá dřívější doručení. 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. 6. tohoto článku smlouvy bez nutnosti právního jednání ze strany pronajímatele. Zvýšení nájemného tak není podmíněno ani doručením vyrozumění o zvýšení nájemného dle odst. 7. tohoto článku smlouvy nájemci.

V.

Vypořádání bezesmluvního užívání

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce užíval předmět nájmu v období od 31.01.2024 do dne nabytí účinnosti smlouvy, aniž by mu svědčil právní titul opravňující jej k jeho užívání. Za toto období tak vzniklo pronajímateli právo na vydání bezdůvodného obohacení vůči nájemci.
2. Nájemce se tímto zavazuje uhradit pronajímateli bezdůvodné obohacení za bezesmluvní užívání v období od 31.01.2024 do 31.12.2024 ve výši odpovídající poměrné části nájemného ve výši **6.073,- Kč**, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 60 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
3. Nájemce se tímto zavazuje uhradit pronajímateli bezdůvodné obohacení za bezesmluvní užívání v období od 01.01.2025 do nabytí účinnosti této smlouvy ve výši odpovídající poměrné části nájemného vypočtené jako součin 1/12 částky odpovídající celkovému ročnímu nájemnému a počtu kalendářních měsíců, s tím, že doba po 15. dni v měsíci se počítá jako celý kalendářní měsíc a do 15. dne v měsíci se tento kalendářní měsíc do výpočtu poměrné části částky odpovídající ročnímu nájemnému nepočítá, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 60 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

VI.

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. VII. 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, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli. Za porušení povinnosti nájemce sjednané v čl. VII. odst. 6 smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 3.000,-Kč za každý zjištěný případ zjištění 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, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli. Za porušení povinnosti nájemce sjednané v čl. VIII. odst. 4. smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,-Kč za každý den, kdy porušení této povinnosti nájemcem trvá, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli.
3. Smluvními pokutami sjednanými v tomto čl. VI. není nijak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VII.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli změnu sídla nebo adresy pro doručování ve lhůtě 7 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 oprávněni 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 pojížděna nebo jinak poškozována další zeleň (travníky, keřové a stromové patro) a nebude znečišťovat okolní veřejné prostranství. V případě porušení jakékoliv z uvedených povinností se nájemce zavazuje bezodkladně vše uvést do původního stavu.
7. Nájemce není oprávněn předmět nájmu přenechat do užívání jiné fyzické ani právnické osobě.

VIII.

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. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
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 nesjednává 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 ho pronajímateli zpět ve stavu, umožňujícím jeho běžné užívání, nebude-li dohodnuto jinak, a to s výjimkou případu, kdy nájemce pozbude vlastnické právo ke stavbě bez čp/če stojící na předmětu nájmu převodem či přechodem na jinou fyzickou či právnickou osobu. V tomto případě nájem zaniká ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva ke stavbě bez čp/če, stojící na předmětu nájmu, nájemce je však povinen nejpozději do 14 dnů ode dne provedení zápisu vlastnického práva katastrálním úřadem ve prospěch nového vlastníka tuto skutečnost písemně oznámit pronajímateli.

IX.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb.

1. O záměru statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout nemovitou věc specifikovanou v čl. II. této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 1997/RMOB2226/61 ze dne 04.04.2025.
2. Potvrzuje se, že záměr statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn v době od 07.04.2025 do 23.04.2025 na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba.
3. O uzavření nájemní smlouvy na pronájem předmětu nájmu rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 2135/RMOB2226/64 ze dne 30.05.2025.

X.

Závěrečné 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 jednateckých oprávnění, jakož i plnou způsobilost k právním jednáním.
3. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran 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 jedno vyhotovení, pronajímatel obdrží 3 vyhotovení.

V Ostravě, dne 16.06.2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Jan Dekický
místostarosta městského obvodu Poruba

Robert Švec
člen správní rady RIOLA SPV a.s.