

Nájemní smlouva č. 2025/17/0289

Pronajímatel:

statutární město Ostrava – městský obvod Poruba
se sídlem Ostrava – Poruba, Klimkovická 55/28, PSČ 708 00
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: 8590500016
(dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

Nájemce:

PALÁC SLAVÍKOVA s.r.o.
zastoupený jednatelem Robertem Švecem a Ing. Jiřím Šmidákem
se sídlem Korejská 894/9, Přívoz, 70200 Ostrava
IČO: 06382177
DIČ: CZ 06382177
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 7488432/0800
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě,
oddíl C vložka 71748
(dále jen 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 pozemku p.č. 2001/6 – ostatní plocha, zapsaného na listu vlastnictví č. 4127 pro k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava (dále jen „**nemovitá věc**“).
2. Městský obvod Poruba má tuto nemovitou věc svěřenu 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 část nemovité věci, která je vymezena v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a to pro realizaci stavebních objektů:
 - SO 01 Palác Slavíkova - podzemní podlaží
 - SO 02.001 Příprava území, HTÚ
 - SO 02.101 Úprava ul. Finanční
 - SO 02.104 Parkoviště-sever
 - SO 02.103.A Parkoviště-jih, chodníkové plochy**celková výměra pronajaté části nemovité věci činí 628 m²**
vše v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, počínaje dnem zahájení prací na stavbě s názvem „Palác Slavíkova, Ostrava-Poruba“, přičemž za den zahájení prací na stavbě se pro účely této smlouvy považuje den zahájení stavby, který nájemce oznámí stavebnímu úřadu v oznámení o zahájení stavby (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 stavebních objektů specifikovaných v čl. II. odst. 1 této smlouvy, a to vše v rámci stavby s názvem „Palác Slavíkova, Ostrava-Poruba“, jak je vyznačeno v příloze č. 1 této smlouvy. Pronajímatel se tak zavazuje na základě této smlouvy trpět umístění a realizaci stavebních objektů na předmětu nájmu (dále jen „stavba“).
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 628 m² ve výši **94.200,-Kč/rok**, bez daně z přidané hodnoty. K této ceně bude připočítána základní sazba daně z přidané hodnoty dle platných právních předpisů. **Platba nájemného se bude počítat ode dne faktického zahájení prací na stavbě.**
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. 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. Zvýšení nájemného dle odst. 6. tohoto článku smlouvy bude nájemce vyzkoumán do 30.6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyzkoumání 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 vyzkoumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 7. tohoto článku smlouvy prostřednictvím datové zprávy zaslané nájemci do jeho datové schránky: **fkwp84g** nebo také pouze prostřednictvím elektronické zprávy zaslané nájemci na jeho e-mail: **info@morys.cz**. Vyzkoumání 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.

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. VI. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10,- Kč za každý i započatý den prodlení, přičemž maximální výše smluvní pokuty za nesplnění oznamovací povinnosti činí 500,-Kč. 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.
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, že stavební povolení na stavbu s názvem „Palác Slavíkova, Ostrava-Poruba“ nabylo právní moci. **O termínu zahájení prací na stavbě je nájemce povinen informovat pronajímatele alespoň 7 dnů předem.**
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 pronajatou část pozemku nebude pojížděna nebo jinak poškozována další zeleň (travníky, keřové a stromové patro) a v případě jakéhokoliv zásahu do zeleně nebo znečištění okolního veřejného prostranství bude vše uvedeno do původního stavu.

7. Nájemce není oprávněn přenechat do užívání předmět nájmu jiné fyzické ani právnické osobě.

VII.

Doba nájmu, skončení nájmu

1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu neurčitou, s odkládací podmínkou vzniku počátku nájmu, a to dnem zahájení prací na stavbě, jak je specifikováno v čl. II. odst. 1. této smlouvy.
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 předat pronajímateli zpět ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, ke kterému dochází při sjednaném způsobu užívání, nebude-li dohodnuto jinak.

VIII.

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

1. O záměru statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout část pozemku p.č. 2001/6 - ostatní plocha o celkové výměře 628 m² v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 2049/RMOB2226/62 ze dne 30.04.2025.
2. Potvrzuje se, že záměr statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout část pozemku p.č. 2001/6 o celkové výměře 628 m² v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, byl zveřejněn v době od 30.04.2025 do 16.05.2025 na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba.
3. O uzavření nájemní smlouvy na pronájem části pozemku p.č. 2001/6 - ostatní plocha o celkové výměře 628 m² v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 2140/RMOB2226/64 ze dne 30.05.2025.

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 v 5 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Nájemce obdrží dvě vyhotovení, pronajímatel obdrží 3 vyhotovení.

Příloha č. 1 – situační výkres

Ostravě – Porubě, dne 23.06.2025

V Ostravě, dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Jan Dekický
místostarosta městského obvodu Poruba

Robert Švec
jednatel PALÁC SLAVÍKOVA s.r.o.

Ing. Jiří Šmidák
jednatel PALÁC SLAVÍKOVA s.r.o.

