



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: Ing. Ivona Vaňková, místostarostka
na základě dohody o plné moci č. 12/2025 ze dne 29.01.2025
peněžní ústav: Česká spořitelna, a.s., pobočka Ostrava
číslo účtu: 19-1649322359/0800
variabilní symbol: (VS) **8520300036**
číslo smlouvy: **PS/MA/0836/2025**

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

a

EX – TECHNIK real estate s.r.o.

sídlo: Na Pěčonce 1903/21, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava
IČO: 278 08 459
DIČ: CZ27808459 – plátce DPH
obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 52368
zástupce: Kateřina Bálková, jednatel

*na straně druhé jako investor stavby, nájemce a budoucí oprávněný z věcných břemen – služebností, dále jen „**Nájemce**“*

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 souhlasy vlastníka sousedních pozemků

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 nemovitých věcí, a to:
 - **pozemku parc.č. 1830/1**, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 4694 m² (ul. Olbrachtova),
 - pozemku parc.č. 1876/1**, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 1603 m²,



- **pozemku parc.č. 1881**, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 833 m² (ul. Nejedlého), vše v obci Ostrava, **k.ú. Slezská Ostrava**, a zapsáno na LV č. 3425 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „**Pozemek parc.č. 1830/1**“, „**Pozemek parc.č. 1876/1**“ a „**Pozemek parc.č. 1881**“, či společně jen jako „**Pozemky**“). **Správa** Pozemků je dle čl. 9 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostrava č. 10/2022, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, a v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí **svěřena městskému obvodu Slezská Ostrava**. Snímek katastrální mapy, v němž jsou Pozemky vyznačeny, tvoří přílohu č. 1 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy.

3. **Nájemce** je v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, **výlučným vlastníkem** nemovité věci, a to **pozemku parc.č. 1877**, jehož součástí je budova s č.p. 1174, bytový dům v obci Ostrava, **k.ú. Slezská Ostrava**, zapsaného na LV č. 2713 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „**Pozemek parc.č. 1877**“, či jen jako „**Pozemek Nájemce**“).
4. **Nájemce** je investorem projektu „**Bytový dům ul. Olbrachtova, Ostrava**“ (hlavní stavba) – dále jen „**Projekt**“, který po odstranění současné stavby na Pozemku Nájemce řeší výstavbu bytového domu zapuštěného do terénu, s pěti nadzemními a jedním podzemním podlažím. Zároveň se zde budou nacházet technické zařízení, skladovací a komunikační prostory. Stavba bude zastřešena plochými zelenými střechami. Podzemní podlaží a první nadzemní podlaží bude sloužit pro parkování osobních vozidel a motocyklů. Zbývající nadzemní podlaží budou sloužit jako byty. V horních patrech se budou nacházet terasy, ve zbývajících pak lodžie a balkóny. Projekt řeší zrušení a zřízení nových inženýrských sítí, zpevněné plochy pro příjezd a komunikaci pro pěší – chodníky. Projektem bude převážně dotčený pozemek ve výlučném vlastnictví Nájemce, nicméně části Projektu, viz čl. II. odst. 1 a 2 Smlouvy, mají být rovněž dotčeny části Pozemků specifikované v čl. II. odst. 1 a 2 Smlouvy.
5. Pronajímatel, jakožto vlastník Pozemků, které přímo sousedí s Pozemkem parc.č. 1877, souhlasí s tím, aby Nájemce umístil v rámci Projektu na/v Pozemku parc.č. 1877 stavbu bytového domu – dle odst. 4 tohoto článku, včetně přidružených staveb, dle situačního výkresu s vyznačením požárně nebezpečného prostoru Stavby (C.4), který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy.
6. Pronajímatel, jakožto vlastník Pozemků souhlasí se zásahem požárně nebezpečného prostoru řešeného objektu na Pozemku Nájemce, do Pozemků, konkrétně **do Pozemku parc. č. 1830/1**, a to **v rozsahu 93,17 m²**, **do Pozemku parc.č. 1876/1**, a to **v rozsahu 76,20 m²** a **do Pozemku parc. č. 1881**, a to **v rozsahu 138,86 m²**, jak je vyznačeno v situačním výkresu s vyznačením požárně nebezpečného prostoru Stavby (C.4), který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy.
7. Pronajímatel souhlasí, aby Nájemce v rámci Projektu realizoval stavební záměr spočívající ve zrušení částí inženýrských sítí – vodovodní a kanalizační přípojky, vybudování nových částí inženýrských sítí – vodovodní a kanalizační přípojky a zpevněných ploch pochůzích (chodníky) a pojezdové pro zajištění přístupu a příjezdu na/v částech Pozemků specifikovaných v čl. II. odst. 1 a 2 Smlouvy, a to v souladu se Smlouvou, dle situačního výkresu s vyznačením Předmětu nájmu a Staveb (C.4d), který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy.
8. V návaznosti na výše uvedené uzavírají smluvní strany Smlouvu.

Článek II.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že má za podmínek ujednaných Smlouvou zájem dočasně užívat tyto části Pozemků k uvedenému účelu:
 - **část Pozemku parc.č. 1830/1 o výměře 4,46 m² vyznačenou jako zábor plochy „přesah stavby“ v situačním výkresu s vyznačením Předmětu nájmu a Staveb (C.4d), který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy**, jež je nedílnou součástí Smlouvy, za účelem přesahu stavby bytového domu (dále jen „**Část Pozemku parc.č. 1830/1 - PS**“)
 - **část Pozemku parc.č. 1830/1 o výměře 4,11 m² vyznačené jako zábor plochy „ochranné pásmo vodovodu“ v situačním výkresu s vyznačením Předmětu nájmu a Staveb (C.4d), který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy**, jež je nedílnou součástí Smlouvy, za účelem vybudování **vodovodní přípojky** – (dále jen „**Část Pozemku parc.č. 1830/1 – VP**“)
 - **část Pozemku parc.č. 1830/1 o výměře 21,72 m² vyznačené jako zábor plochy „zpevněné plochy“ v situačním výkresu s vyznačením Předmětu nájmu a Staveb (C.4d), který tvoří**



přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, za účelem úpravy zpevněné plochy pochůzí – chodník (dále jen „*Část Pozemku parc.č. 1830/1 – ZP–chodník*“)

- část Pozemku parc.č. 1876/1 o výměře 4,04 m² vyznačené jako zábor plochy „přesah stavby“ v situačním výkresu s vyznačením Předmětu nájmu a Staveb (C.4d), který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, za účelem přesahu stavby bytového domu (dále jen „*Část Pozemku parc.č. 1876/1 - PS*“)
- část Pozemku parc.č. 1876/1 o výměře celkem 12,42 m² vyznačené jako zábor plochy „zpevněné plochy“ v situačním výkresu s vyznačením Předmětu nájmu a Staveb (C.4d), který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, za účelem úpravy zpevněné plochy – požárně nástupní plocha (dále jen „*Část Pozemku parc.č. 1876/1 – ZP – požárně nástupní plocha*“)
- část Pozemku parc.č. 1881 o výměře 47,85 m² vyznačené jako zábor plochy „přesah stavby“ v situačním výkresu s vyznačením Předmětu nájmu a Staveb (C.4d), který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, za účelem přesahu stavby bytového domu (dále jen „*Část Pozemku parc.č. 1881 - PS*“)
- části Pozemku parc.č. 1881 o výměře 11,64 m² vyznačené jako zábor plochy „zpevněné plochy“ v situačním výkresu s vyznačením Předmětu nájmu a Staveb (C.4d), který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, za účelem úpravy zpevněných ploch pochůzích - chodník (dále jen „*Části Pozemku parc.č. 1881 – ZP–chodník*“)
- části Pozemku parc.č. 1881 o výměře celkem 5,71 m² vyznačené jako zábory plochy „vjezd garáže“ v situačním výkresu s vyznačením Předmětu nájmu a Staveb (C.4d), který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, za účelem vybudování zpevněné plochy pojezdové a pochůzí (pro přístup a příjezd k Pozemku parc.č. 1877) – (dále jen „*Části Pozemku parc.č. 1881– ZP–přístup, příjezd*“)
- části Pozemku parc.č. 1881 o výměře celkem 35,86 m² vyznačené jako zábor plochy „ochranné pásmo sítí“ v situačním výkresu s vyznačením Předmětu nájmu a Staveb (C.4d), který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy, za účelem zrušení vodovodní a kanalizační přípojky a vybudování nové kanalizační přípojky – (dále jen „*Části Pozemku parc.č. 1881 – zruš. V,KP+KP*“)

tj. celkem o výměře 147,81 m² (Část Pozemku parc.č. 1830/1 - PS, Část Pozemku parc.č. 1830/1 – VP, Část Pozemku parc.č. 1830/1 – ZP–chodník, Část Pozemku parc.č. 1876/1 - PS, Část Pozemku parc.č. 1876/1 – ZP–přístup, Část Pozemku parc.č. 1881 – PS, Části Pozemku parc.č. 1881 – ZP–chodník, Části Pozemku parc.č. 1881 – ZP–přístup, příjezd, Části Pozemku parc.č. 1881 – zruš. V,KP+KP společně dále jen jako „*Předmět nájmu*“, zmíněné stavby přesah stavby bytového domu, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, zrušení vodovodní a kanalizační přípojky, zpevněné plochy pochůzí - chodník, zpevněné plochy pojezdové a pochůzí společně dále jen jako „*Stavby*“); situační výkres s vyznačením Předmětu nájmu a Staveb (C.4d), v nichž jsou Předmět nájmu a Stavby vyznačeny, tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy.

2. Pro potřeby Smlouvy se smluvní strany dohodly, že výše zmíněné stavby: přesah stavby bytového domu, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, zpevněné plochy pojezdové a pochůzí budou dále ve Smlouvě označovány společně jako „*Stavby pro VB*“, a výše zmíněné stavby: zpevněné plochy pochůzí - chodník a zpevněná plocha – požárně nástupní plocha budou dále ve Smlouvě označovány společně jako „*Stavby bez VB*“. Po dokončení Staveb budou ke Stavbám pro VB následně zřízena věcná břemena dle čl. VII. Smlouvy a Stavby bez VB, s ohledem na skutečnost, že se jedná pouze o úpravu již zřízených zpevněných ploch budou na základě předávacího protokolu předány odboru dopravy a životního prostředí Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava.
3. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu, v jemu známém stavu, k dočasnému užívání k účelu ujednanému v čl. II. odst. 1 Smlouvy a Nájemce se zavazuje Předmět nájmu v jemu 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 3 let, a to ode dne účinnosti Smlouvy.**
2. Nájem založený Smlouvou **skončí uplynutím sjednané doby nájmu** (dle odst. 1 tohoto článku), **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 (ve vztahu ke Stavbám pro VB, v případě více zápisů, resp. postupného zapisování, ke konci kalendářního měsíce, v němž byl proveden poslední zápis), za předpokladu, že již byly Stavby bez VB předány na základě předávacího protokolu v souladu s čl. II. odst. 2 Smlouvy,
 - c) dnem předání Staveb bez VB předávacím protokolem v souladu s čl. II. odst. 2 Smlouvy, za předpokladu, že již došlo k zápisu věcných břemen – služebností zřízených dle čl. VII. Smlouvy do katastru nemovitostí,
 - d) **výpovědi** některé ze smluvních stran, přičemž:
 - smluvní strany mohou nájem vypovědět pouze 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 Nájemce Předmět nájmu v rozporu s ujednaným účelem.
4. Vstoupí-li Nájemce do likvidace či je-li s Nájemcem v postavení dlužníka zahájeno insolvenční řízení, je kterákoli smluvní strana oprávněna nájem **vypovědět bez výpovědní doby**.
5. Je-li Nájemce 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. Užívá-li Nájemce 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 Nájemce nezanechal takového užívání ani v přiměřené dodatečné lhůtě stanovené mu 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 Nájemce přenechá 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. Nájemce je oprávněn nájem **vypovědět s jednoměsíční (1) výpovědní dobou**, nedojde-li k realizaci Staveb na/v Předmětu nájmu. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně.
9. Smluvní strany se dohodly, že **vylučují konkludentní obnovení nájmu** Předmětu nájmu, tzn., že vylučují aplikaci ustanovení § 2230 Občanského zákoníku, což znamená, že nájem Předmětu nájmu se neobnovuje, užívá-li Nájemce Předmět nájmu i po uplynutí sjednané doby nájmu (i kdyby byly splněny všechny podmínky, s nimiž Občanský zákoník obnovení nájmu jinak spojuje).
10. Nájemce je povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu, ve stavu v souladu se Smlouvou, poslední den nájmu bez ohledu na způsob ukončení nájemního vztahu, 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 (státní svátek, ostatní svátek, významný den, den pracovního klidu), bude Předmět nájmu předán nejbližší pracovní den, příp. dle dohody smluvních stran.



Článek IV.

Nájemné

1. **Nájemné** je stanoveno dohodou smluvních stran **ve výši 14.781,00 Kč za kalendářní rok** (slovy: čtrnáct tisíc sedm set osmdesát jedna 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 Nájemci oznámí včetně uvedení nové výše nájemného, účinnosti navýšení a podmínek úhrady příp. doplatku. Pro další období je Nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení o příslušnou sazbu DPH. Nájemce je dále povinen 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. **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 je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit do 15 dnů od účinnosti Smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy. Zaplacením nájemného se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet Pronajímatele.
4. 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 na uvedený bankovní účet Pronajímatele.
5. V případě, kdy nájem skončí v průběhu kalendářního roku, bude nájemné činit poměrnou část nájemného na příslušný kalendářní rok.
6. Pro případ prodloužení Nájemce se zaplacením nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli zákonný roční úrok z prodlení 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 uvědomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu od vyhlášení míry inflace ČSÚ, nejpozději však do konce kalendářního roku, v němž byla vyhlášena. Zvýšené nájemné je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit i zpětně za období od 01. 01. do 31. 12. toho kalendářního roku, ve kterém mu bylo zvýšení nájemného oznámeno, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení, resp. dojití oznámení Pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je Nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku následujícího po roce, ve kterém se Smlouva stala účinnou. 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. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem ujednaným ve Smlouvě, a to po celou dobu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn na své náklady provést změnu Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a v souladu s platnou právní úpravou. Učiní-li tak Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen 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 Nájemcem vyrovnávat při skončení nájmu.
3. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy týkající se ochrany životního prostředí a dále hygienické, bezpečnostní a požární předpisy.



4. Nájemce je povinen na své náklady zajistit likvidaci veškerého odpadu vzniklého v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu; pojem odpad definuje příslušný právní předpis.
5. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě, s výjimkou osob oprávněných k provedení Staveb.
6. Umožní-li Nájemce užívat Předmět nájmu třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.
7. Nájemce je povinen 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. 1 Smlouvy si smluvní strany ujednaly, že účinností Smlouvy vzniká Nájemci **právo provést Stavby** (za účelem jejichž zřízení je Předmět nájmu pronajat Nájemci) **na/v Předmětu nájmu** ve smyslu Stavebního zákona, a to **na vlastní náklady Nájemce, bez zbytečného odkladu a za podmínek ujednaných ve Smlouvě**; Nájemce toto právo přijímá. 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 (v případě více smluv dnem účinnosti poslední z nich), nebo dnem předání Staveb bez VB předávacím protokolem v souladu s čl. II. odst. 2 Smlouvy, podle toho, co nastane později, nebo
 - b) 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 nese Nájemce.**
3. Dojde-li v důsledku změny Předmětu nájmu provedením Staveb ke zhodnocení Předmětu nájmu, resp. Pozemků, nemá Nájemce právo na vyrovnání tohoto zhodnocení; Nájemce se vzdává práva na vyrovnání případného zhodnocení Předmětu nájmu, resp. Pozemků, provedením Staveb.
4. Nájemce se zavazuje 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 a dodržovat podmínky v nich uvedené.
5. Nájemce je povinen písemně, a to v podobě listinné či elektronické, oznámit Pronajímateli den zahájení a ukončení stavebních prací v rámci Staveb.
6. Nájemce je povinen 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. Nájemce je povinen počínat si vždy tak, aby jeho činností, nebo činností jím pověřených osob nedošlo při realizaci Staveb ke vzniku jakékoli újmy.
8. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškerou škodu vzniklou v souvislosti s výkonem jeho práv dle Smlouvy v rámci realizace Staveb a je povinen 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 Nájemce škodu Pronajímateli v penězích.
9. Rozsah dotčení Předmětu nájmu, resp. Pozemků, bude po provedení Staveb upřesněn příslušným geometrickým plánem (příp. geometrickými plány), jehož vyhotovení zajistí Nájemce na své vlastní náklady.
10. **Nedokončené/neprovedené Stavby je Nájemce povinen ke dni skončení nájmu založeného Smlouvou odstranit**, Předmět nájmu vyklidit a uvést ho do původního stavu nebo do stavu odpovídajícího předchozímu účelu či užívání Předmětu nájmu; není-li to dobře možné, anebo žádá-li to Pronajímatel jakožto poškozený, nahradí Nájemce škodu Pronajímateli v penězích. **Neodstraní-li Nájemce ke dni skončení nájmu založeného Smlouvou nedokončené/neprovedené Stavby z Předmětu nájmu, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 30.000, - Kč**, a to do patnácti (15) dnů ode dne, kdy se Nájemce ocitl 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. **Nájemce se zavazuje, 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 tří (3) 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 ke Stavbám pro VB a Nájemce předá na základě předávacího protokolu Stavby bez VB dle čl. II. odst. 2 Smlouvy. **Věcná břemena – služebnosti dle předchozí věty budou zřizovány k tíži Pozemků ve prospěch Nájemce jakožto vlastníka Pozemku Nájemce (pozemek s novostavbou bytového domu), a to za účelem zřízení, užívání a provozování Staveb pro VB, na dobu neurčitou a budou následně zapsána 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 Nájemce; 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** je písemná **žádost** Nájemce 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 Nájemce, **geometrický plán** (případně geometrické plány) s vymezením rozsahu příslušných služebností (každé z nich), maximálně v šíři ochranného pásma, a s vyčíslením rozsahu příslušných služebností (každé z nich), jehož vyhotovení zajistí Nájemce na své náklady po provedení a zaměření skutečného provedení Staveb na/v Pozemcích, přičemž k žádosti bude přiložen v listinné podobě ve čtyřech (4) originálech (pro každou smlouvu o zřízení příslušných služebností),
- d) **předpokladem pro uzavření smlouvy (příp. smluv) o zřízení příslušných pozemkových služebností je, že výlučným vlastníkem Pozemku Nájemce, popřípadě jednotek vzniklých prohlášením vlastníka bytového domu, postaveného v rámci Projektu na Pozemku Nájemce, bude Nájemce,** který jím zůstane alespoň do zápisu příslušných služebností do katastru nemovitostí, k čemuž se Nájemce tímto zavazuje,
- e) Smluvní strany si ujednaly, že **jednorázová úplata za zřízení služebnosti přesahu stavby bytového domu** bude stanovena ve výši 2.500,- Kč/za každý i započatý m² dle GP + DPH v zákonné výši **a u ostatních služebností bude jednorázová úplata za zřízení služebnosti** stanovena ve výši 1.000,- Kč/za každý i započatý bm dle GP + DPH v zákonné výši a 450,- 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 Nájemce svou povinnost uvedenou v čl. VII. odst. 1 písm. d) Smlouvy, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč:

- v případě, že již nebude výlučným vlastníkem Pozemku Nájemce, popřípadě pozemku pod bytovým domem postaveným v rámci Projektu na Pozemku Nájemce,
- nebo za každou jednotku vzniklou prohlášením vlastníka bytového domu postaveného v rámci Projektu na Pozemku Nájemce, jejímž výlučným vlastníkem již Nájemce nebude, dojde-li před uzavřením smlouvy o zřízení příslušných služebností k rozdělení nově vybudovaného bytového domu v rámci Projektu na jednotky.



3. **Poruší-li Nájemce svou povinnost**, uvedenou v čl. VII. odst. 1 Smlouvy, **komplexně vyřešit** s Pronajímatelem majetkové a právní vztahy k provedeným (či zrealizovaným/dokončeným) Stavbám **do tří (3) let od účinnosti Smlouvy** v souladu s odst. 1 tohoto článku, **je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení, a to až do splnění porušené povinnosti.**

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 Nájemce 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. Nemá-li Nájemce předchozí písemný souhlas Pronajímatele, zavazuje se Nájemce zdržet se jakéhokoli právního jednání směřujícího k tomu, aby se subjektem práv a povinností (nebo i jen některého, některé či některých z nich) plynoucích Nájemci 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 nezbujuje 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, Zákonu 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 zániklým, 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 dvou (2) 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 oběma smluvními stranami zpátky Pronajímateli 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 14.07.2025 svým usnesením č. 3575/RMOB-Sle/2226/107.

Záměr Pronajímatele pronajmout Předmět nájmu byl vyvěšen na úřední desce Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava ode dne 17.07.2025 do dne 01.08.2025.

O nájmu a uzavření Smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 20.10.2025 svým usnesením č. 3912/RMOB-Sle/2226/118.

Za Pronajímatele
na základě dohody o plné moci ze dne 29.01.2025

Nájemce

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
Ing. Ivona Vaňková
místostarostka

.....
Kateřina Bálková
jednatel

Příloha:

- č. 1 Snímek katastrální mapy
- č. 2 Situační výkres s vyznačením požárně nebezpečného prostoru Stavby (C.4)
- č. 3 Situační výkres s vyznačením Předmětu nájmu a Staveb (C.4d)