

Nájemní smlouva č. 2025/17/0337

1. Pronajímatel: **statutární město Ostrava – městský obvod Poruba**
se sídlem Klimkovická 55/28, 708 00 Ostrava–Poruba
zastoupený starostkou Ing. Lucií Baránkovou Vilamovou, Ph.D.
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta Jan Dekický
IČO: 00845451-005
DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 19-1649335379/0800
variabilní symbol: 8590500017

(dále jako „**pronajímatel**“)

a

2. Nájemce: **3E PROJEKT, a.s.**
IČO: 253 89 092
DIČ: CZ25389092
se sídlem Mjr. Nováka 1490/14, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě,
vložka B, oddíl 1819
bankovní spojení: ~~Česká spořitelna, a.s.~~ *unicredit bank, a.s.*
číslo účtu: ~~2989692/0800~~ *2844914094/2400*
zastoupena Jiřím Eliášem, členem správní rady

(dále 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 pozemků p. č. 3558/1 a p. č. 3563/5, oba ostatní plocha, zapsaných na listu vlastnictví č. 4127 pro katastrální území Poruba-sever, obec Ostrava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava (dále jen „**nemovitě věci**“).
2. Městský obvod Poruba má nemovitě věci svěřeny na základě obecně závazné vyhlášky města Ostravy č. 10/2022, Statut města Ostravy, v platném znění, a je tak oprávněn s nimi v souladu s touto smlouvou disponovat.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání za podmínek stanovených touto smlouvou části nemovitých věcí, které jsou vymezené v situaci na podkladu katastrální mapy a označeny jako A1, A2, B, C, D, která tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy, s tím, že pro smluvní strany není závazná legenda situace, jak je níže uvedeno:

části pozemku p. č. 3558/1 – ostatní plocha o výměře 290 m² (části A1, A2, B),

části pozemku p. č. 3563/5 – ostatní plocha o výměře 120 m² (části C, D),

celková výměra pronajatých částí nemovitých věcí činí 410 m²,

vše v k. ú. Poruba-sever, 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 za účelem realizace a umístění stavby parkovacích stání, příjezdu a přístupu v rámci rekonstrukce budovy „Zuzana“ č. p. 1579 na ul. Heyrovského v Ostravě – Porubě, která je součástí pozemku p. č. 3556 v k. ú. Poruba-sever, a přilehlého pozemku p. č. 3558/3 v k. ú. Poruba-sever (dále jen „stavba“), v souladu s Objemovou studií rekonstrukce budovy Zuzana vyhotovenou obchodní společností CHVÁLEK ATELIÉR s.r.o., IČO: 057 25 674, se sídlem Kafkova 1064/12, 702 00 Ostrava, aktualizovanou v listopadu 2024, zejm. s výkresem s názvem „Návrh parkovací plochy“ – archivní číslo 22-034 z listopadu 2024, v příloze č. 2 této smlouvy.
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 210,-Kč/m²/rok, tj. za 410 m² ve výši 86 100,-Kč, **slovy: ==osmdesát šest tisíc sto==** korun českých ročně bez daně z přidané hodnoty. K této ceně bude připočítána sazba daně z přidané hodnoty dle platných právních předpisů. Nájemce je povinen hradit nájemné ode dne odevzdání předmětu nájmu pronajímatelem dle čl. VII. odst. 2. této smlouvy.
2. 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 včetně, tento kalendářní měsíc se do výpočtu poměrné části nájemného nepočítá. Obdobně se bude postupovat i v případě začátku povinnosti platit nájemné.
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.
Případná poměrná část ročního nájemného v roce, ve kterém započne povinnost nájemce hradit nájemné dle této smlouvy, bude nájemcem uhrazena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy do 60 dnů ode dne odevzdání předmětu nájmu.
4. Za den úhrady se považuje den, kdy byla úhrada nájemného připsána na účet pronajímatele.
5. 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.
6. O zvýšení nájemného dle odst. 5. 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, za nějž, případně za jehož část, byl nájemce poprvé povinen uhradit nájemné dle této smlouvy.

7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyrozumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 6. tohoto článku smlouvy prostřednictvím datové zprávy zaslané nájemci do jeho datové schránky: j3udpyu. 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 doručení posledním dnem této lhůty. Nájemce s tímto postupem vyslovuje výslovný souhlas.
8. 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. 5. tohoto článku smlouvy bez nutnosti právního jednání ze strany pronajímatele. Zvýšení nájemného tak není podmíněno ani doručením vyrozumění o zvýšení nájemného dle odst. 6 a 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 porušení povinnosti nájemce sjednané v čl. III. odst. 1 smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,-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 uhradit pronajímateli.
3. Za porušení povinnosti nájemce sjednané v čl. VI. odst. 8. smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 3.000,-Kč za každý zjištěný případ 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, které je povinen nájemce uhradit pronajímateli. Smluvní pokuta může být uplatněna pouze v případě, že nájemce bude předtím k nápravě vyzván a bez zbytečného odkladu nápravu nesjedná.
4. 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.
2. Jakékoliv úpravy předmětu nájmu, než které vyplývají ze sjednaného účelu nájmu, smí nájemce provádět výhradně se souhlasem pronajímatele, a dále na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nebo rozhodnutí příslušného správního orgánu. Dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, nenáleží nájemci při skončení nájmu vyrovnání dle míry zhodnocení, ani jiná náhrada vynaložených nákladů.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli zahájení prací na stavbě na předmětu nájmu, a to do 7 kalendářních dnů od zahájení prací. Zahájením prací na stavbě smluvní strany rozumí faktické zahájení provádění stavby včetně přípravy staveniště.
4. Nájemce je povinen nakládat s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a chránit jej před poškozením, zneužitím a zničením.

5. Nájemce je ode dne odevzdání předmětu nájmu dle čl. VII. odst. 2. této smlouvy povinen provádět veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu, zejm. je povinen udržovat komunikace a zpevněné plochy v provozuschopném a stavebně-technicky způsobilém stavu, včetně zajištění zimní údržby, a to na vlastní náklady. Povinnosti nájemce ujednané v předchozí větě trvají až do doby zahájení stavby a následně po dokončení stavby až do zániku nájmu.
6. 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.
7. Nájemce odpovídá v celém rozsahu za veškeré škody na předmětu nájmu vzniklé po dobu trvání této smlouvy jeho činností na 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.
8. Nájemce se zavazuje, že mimo předmět nájmu nebude jakkoliv zasahovat do zeleně (trávníky, keřové a stromové patro) nebo znečišťovat okolní veřejné prostranství a v případě jakéhokoliv takového zásahu do zeleně nebo znečištění okolního veřejného prostranství uvede nájemce dotčené pozemky a zeleň do původního stavu.
9. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále pronajímat ani přenechat jiným způsobem k užívání jiné fyzické ani právnické osobě, s výjimkou osob podílejících se na realizaci stavby.
10. Tato smlouva umožňující nájemci dočasně užívat předmět nájmu za ujednaným účelem nenahrazuje veřejnoprávní povolení stavby, povolení zvláštního užívání pozemních komunikací umístěných na předmětu nájmu či jiné obdobné veřejnoprávní povolení, jež může být v souvislosti se stavbou vyžadováno obecně závaznými právními předpisy. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že na části předmětu nájmu označené v příloze č. 1 této smlouvy písmeny A1 a A2 se nachází místní komunikace IV. třídy, která není součástí pozemku, na němž se nachází, a na části předmětu nájmu označené v příloze č. 1 této smlouvy písmenem C se nachází veřejně přístupná účelová komunikace.

VII.

Doba nájmu, skončení nájmu

1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k ujednanému účelu užívání a zavazuje se předmět nájmu odevzdat nájemci do 30 dnů od písemné výzvy nájemce k odevzdání předmětu nájmu. O odevzdání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci sepíše smluvní strany písemný předávací protokol, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno jeho vyhotovení. Odmítne-li nájemce předmět nájmu převzít, nebo neposkytne-li pronajímateli dostatečnou součinnost, je dnem odevzdání předmětu nájmu poslední den lhůty ujednané ve větě první tohoto odstavce, přičemž o tom pronajímatel sepíše písemný záznam, který zašle nájemci. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s právním a faktickým stavem předmětu nájmu včetně výpisu z katastru nemovitostí, a že předmět nájmu umožňuje užívání k ujednanému účelu.
3. Nájem dle této smlouvy je možno ukončit dohodou, případně výpovědí. Výpověď může podat jak pronajímatel, tak i nájemce, a to i bez uvedení důvodu, pronajímatel však není oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu do 7 let od uzavření této smlouvy. Výpověď musí mít vždy písemnou formu a počíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpovědní doba je tříměsíční.
4. 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 nezjedná nápravu ani k písemné výzvě pronajímatele ve lhůtě mu k tomu pronajímatelem určené. Taková výzva není třeba, pokud hrozí nebezpečí z prodlení;
 - d) rozhodnutím příslušného soudu bude zjištěn úpadek či hrozící úpadek nájemce, nebo bude rozhodnuto o zrušení nájmu s likvidací.
5. Nájem dle této smlouvy k částem předmětu nájmu, a to k částem pozemku p. č. 3558/1 v k. ú. Poruba-sever označené v příloze č. 1 této smlouvy písm. A1 a B a k části pozemku p. č. 3563/5 v k. ú. Poruba-sever označené v příloze č. 1 této smlouvy písm. C, zanikne také ke dni účinků vkladu vlastnického práva nájemce k těmto částem předmětu nájmu dle Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcných břemen uzavřené dle Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a o smlouvě budoucí o zřízení věcných břemen č. 2025/17/0288. Ve vztahu k ostatním částem předmětu nájmu označených v příloze č. 1 této smlouvy písm. A2 a D bude nájem nadále trvat, přičemž nájemné bude nájemce povinen nadále hradit pouze za tuto část předmětu nájmu. Výše uvedené platí v případě, že již dříve nedošlo k zániku nájmu v souladu s touto smlouvou či právními předpisy.
6. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu nejpozději ke dni skončení nájmu a předat pronajímateli zpět ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, ke kterému dochází při sjednaném způsobu užívání, nebude-li mezi nájemcem a pronajímatelem dohodnuto jinak, a s přihlédnutím k realizaci stavby, která bude na předmětu nájmu povolena příslušným stavebním úřadem.

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. 2018/RMOB2226/61 ze dne 4. 4. 2025.
2. Potvrzuje se, že záměr statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn v době od 7.4.2025 do 23.4.2025 na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba.
3. O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 2565/RMOB2226/76 ze dne 28.11.2025.

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 zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon 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., v platném znění.
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 jednatelských oprávnění, jakož i plnou svéprávnost.
3. Tato smlouva je uzavírána v souvislosti se Smlouvou o budoucí darovací smlouvě č. 2025/14/0499 ze dne ~~29.02.2026~~ a v souvislosti se Smlouvou o smlouvě budoucí kupní a o smlouvě budoucí o zřízení věcných břemen č. 2025/17/0288 ze dne ~~29.02.2026~~ S ohledem na tuto skutečnost se smluvní strany dohodly, že tato smlouva a Smlouva o budoucí darovací smlouvě č. 2025/14/0499 ze dne ~~29.02.2026~~ a Smlouva o smlouvě budoucí kupní a o smlouvě budoucí

o zřízení věcných břemen č. 2025/17/0288 ze dne 9. 02. 2026 jsou ve smyslu § 1727 občanského zákoníku smlouvami na sobě závislými a vznik každé z nich je podmínkou vzniku ostatních a zánik některé z nich bez uspokojení věřitele zrušuje závazky z ostatních závislých smluv, a to s obdobnými účinky.

4. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy účastníků občanským zákoníkem, přičemž nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
5. Tuto smlouvu lze upravit, změnit nebo doplnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy jako celek mohou být postoupeny nebo převedeny nájemcem na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, který může být nájemci udělen pouze za splnění náležitostí stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Výše uvedená povinnost předchozího souhlasu pronajímatele platí i pro případ přechodu závazků z této smlouvy v důsledku rozhodnutí nájemce o přeměně dle příslušných právních předpisů. Pronajímatel se zavazuje udělení tohoto souhlasu bezdůvodně neodmítnat.
7. Tato smlouva se sepíše ve 4 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Nájemce obdrží 1 (jedno) vyhotovení, pronajímatel obdrží 3 (tři) vyhotovení.

Příloha č. 1 – situace

Příloha č. 2 – Objemová studie rekonstrukce budovy Zuzana

Ostravě – Porubě, dne - 9 - 02 - 2026

V OSTRAVĚ 4. 2. 2026

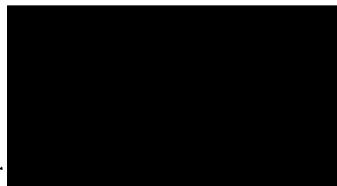
Za pronajímatele:

Za nájemce:

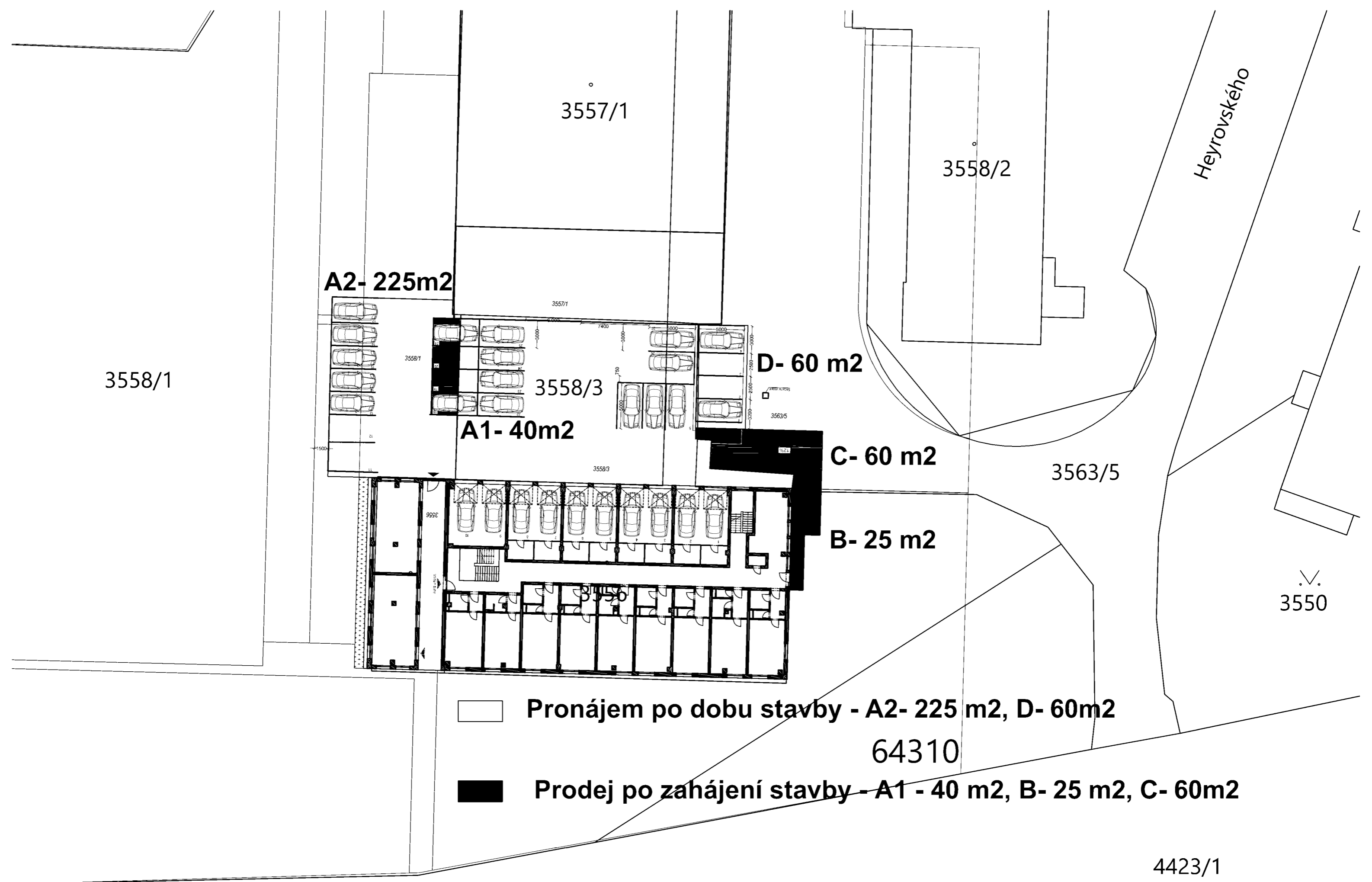
Statutární město Ostrava
městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 00 Ostrava-Poruba
IČ 00845 451 DIČ CZ00845 451
OSTRAVA!



Jan Dekický
místostarosta městského obvodu Poruba



Jiří Eliáš
člen správní rady



- Pronájem po dobu stavby - A2- 225 m2, D- 60m2**
- 64310
- Prodej po zahájení stavby - A1 - 40 m2, B- 25 m2, C- 60m2**

4423/1