

## Nájemní smlouva

o přenechání nemovitosti k dočasnému užívání podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### Smluvní strany

---

**Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz**  
náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava  
zastoupené Ing. Valentinou Vaňkovou, místostarostkou

---

IČO: 00845451  
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)  
Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.,  
Číslo účtu: 19-923761/0100, KS 0308  
VS: .....

---

dále jen „**Pronajímatel**“

a

**Residence Foerstrova, s.r.o.**  
se sídlem Rytířská 410/6, Staré Město, 110 00 Praha 1  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120102  
zastoupená Ing. arch. Davidem Honkem, jednatelem

---

IČO: 276 30 200

---

dále jen „**Nájemce**“

## Obsah smlouvy

---

### čl. I. Úvodní ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době jejího uzavření. Změny údajů se strany zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

### čl. II. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. č. 2641/9 ostatní plocha, jiná plocha v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Tento pozemek je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3000 vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Podle čl. 9 odst. (1) obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 10/2022, Statut města Ostravy, je městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svěřena správa tohoto pozemku.
2. Nájemce je vlastníkem pozemku parc. č. 2640/11 ostatní plocha, zeleň, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 10216. Na tomto pozemku Nájemce hodlá vybudovat objekt s názvem „Residence Foerstrova“, přičemž část stavby zpevněných ploch vč. sjezdu z místní komunikace s názvem „SO 101 Komunikace“ byla povolena rozhodnutím č.j. MOaP/109840/23/OSŘP1/Lin ze dne 12. 12. 2023, a to jako stavba určená k plnění funkce veřejně přístupné účelové komunikace a stavební úpravy místní komunikace IV. třídy ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Uvedené rozhodnutí bylo potvrzeno rozhodnutím odvolacího orgánu č.j. SMO/297211/24/Bře ze dne 20. 5. 2024 s nabytím právní moci dne 11. 6. 2024.
3. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání část parc. č. 2641/9 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 292 m<sup>2</sup>, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále jen jako „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu je vyznačen ve snímku katastrální mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
4. Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu užívat výhradně jen pro dohodnutý účel, kterým je výstavba části veřejně přístupné účelové komunikace, tj. části stavby zpevněných ploch včetně sjezdu z místní komunikace (dále jen jako „**Stavba**“) v rámci stavby „Residence Foerstrova“.
5. Nájemce prohlašuje, že Stavba se po jejím dokončení stane samostatnou nemovitou věcí nezapisovanou v katastru nemovitostí ve vlastnictví Nájemce.

### čl. III. Doba nájmu a jeho ukončení

1. Nájem se sjednává na dobu určitou po dobu realizace Stavby, nejdéle však do 11. 6. 2026.
2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

3. Nájem skončí také dnem předcházejícím dni účinnosti smlouvy soukromoprávního charakteru uzavřené smluvními stranami v souladu s čl. V. odst. 9. této smlouvy.
4. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu uvést do stavu odpovídajícího stavu před započítáním nájmu vyjma Stavby na něm vybudované, tj. povrch Předmětu nájmu po obvodu Stavby zarovnat, uválet a osít trávícím semenem. O předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude sepsán předávací protokol.

#### **čl. IV. Nájemné a jeho splatnost**

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu se sjednává částkou ve výši 90 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 292 m<sup>2</sup> x 90 Kč = 26 280 Kč/rok (slovy: dvacet šest tisíc dvě stě osmdesát korun českých).
2. Roční nájemné je splatné do 15. 2. běžného kalendářního roku.
3. Alikvotní část nájemného za kalendářní rok, v němž je tato smlouva uzavírána, je splatná do 30-ti dnů od data předání a převzetí Předmětu nájmu.
4. Alikvotní část nájemného a roční nájemné bude Nájemcem uhrazena na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Pokud je Nájemce v prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit úroky z prodlení počítané ode dne splatnosti nájemného a náklady spojené s jejich uplatněním dle § 513 a § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jejíž výši stanoví vláda nařízením.
6. V případě, že nájem skončí před 31. 12. běžného kalendářního roku, je Pronajímatel povinen vrátit přeplatek nájemného Nájemci.
7. Předmět nájmu je součástí veřejného prostranství vymezeným obecně závaznou vyhláškou č. 15/2023 o místním poplatku za užívání veřejného prostranství. Umístění stavebního zařízení (včetně stavebních mechanismů) v době realizace Stavby je zvláštním užíváním veřejného prostranství (dále také jako „**Zábor**“) podléhajícím místnímu poplatku, přičemž Nájemce je jeho poplatníkem. Nájemce bere na vědomí, že místní poplatek za Zábor se hradí za skutečnou dobu jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že v době trvání výše uvedeného zvláštního užívání veřejného prostranství, kdy Nájemce bude stíhat povinnost úhrady místního poplatku, bude nájemné uvedené v odst. 1. tohoto článku této smlouvy sníženo na částku 12 Kč/m<sup>2</sup>/rok (dále jako „**snížená sazba nájemného**“), přičemž snížená sazba nájemného se bude vztahovat výhradně k výměře plochy té části Předmětu nájmu, která bude předmětem Záboru. Snížená sazba nájemného bude Nájemcem hrazena po dobu, po kterou byl jím hrazen místní poplatek za Zábor, přičemž žádost o sníženou sazbu nájemného může Nájemce uplatnit až po ukončení Záboru a po doložení dokladu o úhradě místního poplatku Nájemcem, a to prostřednictvím odboru majetku Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Pokud v době nájmu dojde v důsledku harmonogramu stavebních prací k opakované úhradě místního poplatku za Zábor (tj., že doba Záboru nebude kontinuální), žádost o sníženou sazbu nájemného může Nájemce uplatnit až po ukončení posledního Záboru v pořadí. Přeplatek vzniklý aplikací snížené

sazby nájemného bude Nájemci vrácen do 30 dnů ode dne doložení dokladu (nebo dokladů v případě opakovaného Záboru) o úhradě místního poplatku Nájemcem.

8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude Nájemce uvědomen písemnou formou, a to 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. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30-ti dnů ode dne doručení oznámení Pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku, který bezprostředně následuje po roce, ve kterém je smlouva uzavírána. Pro další období je Nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.
9. Nájemné za užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy je dle ustanovení §56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeným plněním od DPH.

## **Čl. V. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jen k účelu vymezenému v této smlouvě. Výslovně není Nájemci dovoleno na Předmětu nájmu mimo plochu podléhající místnímu poplatku za Zábor skladovat stavební materiál a umisťovat zařízení staveniště a dále není Nájemce oprávněn mimo plochu Záboru odstavovat na Předmětu nájmu stavební stroje či umožnit parkování vozidel zaměstnanců stavby.
2. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu.
3. Jakékoliv úpravy na Předmětu nájmu, mimo úpravy v rámci realizace Stavby popsané v čl. I. odst. 4. této smlouvy, je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, bez nároku na úhradu nákladů s tím spojených. Souhlas Pronajímatele s úpravami nenahrazuje rozhodnutí příslušných orgánů, pokud by jich bylo třeba k prováděným úpravám podle zvláštních předpisů.
4. Nájemce je povinen při realizaci Stavby dodržovat podmínky sjednané smluvními stranami ve smlouvě č. 10521/2014/OM o poskytnutí práva provést stavbu ze dne 23. 6. 2014 ve znění dodatků.
5. Nájemce je povinen po dobu výstavby na Předmětu nájmu realizovat veškerá opatření nezbytná pro zajištění bezpečnosti třetích osob vč. instalace mobilních konstrukcí zamezujících vstup na staveniště, přičemž je povinen zajistit po celou dobu trvání nájmu průchod pro pěší a jejich bezpečnost v místě stávajícího chodníku na Předmětu nájmu propojujícího ul. 28. října s ulicemi Foerstrova a Nedbalova.
6. Nájemce je povinen zajistit po celou dobu nájmu příjezd na sousední pozemek parc. č. 2640/13 k. ú. Moravská Ostrava vyjma omezené doby nezbytně nutné k zajištění stavebních prací při realizaci Stavby. Nájemce je povinen informovat vlastníka

sousedního pozemku parc. č. 2640/13 k. ú. Moravská Ostrava o zamezení vjezdu na pozemek, pokud k němu má dojít, v předstihu min. 14 dní před započítáním stavebních prací.

7. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na Předmětu nájmu či škody způsobené třetím osobám pohybujících se na Předmětu nájmu.
8. Smluvní strany se dohodly, že za porušení povinností v odst. 1., 2., 3. a 5. je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za porušení každé z uvedených povinností.
9. Po dokončení Stavby popsané v článku I. odst. 4. této smlouvy je Nájemce povinen písemně vyzvat Pronajímatele k uzavření smlouvy soukromoprávního charakteru (např. nájemní smlouva, smlouva o zřízení služebnosti apod.), která bude Nájemce opravňovat mít umístěnu a užívat Stavbu na Předmětu nájmu, přičemž je povinen spolu s výzvou doložit Pronajímateli geometrické zaměření rozsahu skutečného umístění Stavby na Předmětu nájmu včetně určení plochy v m<sup>2</sup> umístění Stavby na Předmětu nájmu.
10. Písemnou výzvu dle odst. 9. tohoto článku této smlouvy je Nájemce povinen učinit do dvou měsíců ode dne dokončení Stavby. Stavba se pro účely této smlouvy považuje za dokončenou dnem vydání kolaudačního souhlasu či jiné opatření stavebního úřadu, kterým bude povoleno užívání Stavby.

## **čl. VI. Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se veškeré písemnosti považují za doručené, byly-li doručované poštou na adresu Nájemce uvedenou v této smlouvě nebo Pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, zásilka byla jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje poslední den uložení zásilky na poště. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že Nájemce jejich doručení odmítne nebo jinak znemožní. Jako den doručení se v tomto případě považuje den odmítnutí zásilky. V případě, že má Nájemce zřízenou datovou schránku, která není znepřístupněná a má aktivováno doručování pro soukromoprávní jednání ve smyslu § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění předpisů, dohodli se Pronajímatel a Nájemce na tom, že písemnosti mohou být zasílány i datovou zprávou do datové schránky. Pokud ta smluvní strana, které byla datová zpráva do datové schránky doručena, tuto nevyzvedne do deseti (10) dní ode dne jejího doručení do datové schránky, má se za to, že uplynutím desátého dne byla datová zpráva doručena. Výběr způsobu doručování písemností je ponechán na rozhodnutí té smluvní strany, která písemnosti doručuje.
2. Pronajímatel upozorňuje Nájemce, že uzavřením této smlouvy není nahrazena povinnost k úhradě poplatku za užívání veřejného prostranství podle zákona č. 565/1991 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

3. Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit v písemné formě, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran, jinak jsou neplatné.
4. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, platí pro vzájemné vztahy Pronajímatele a Nájemce příslušná ustanovení občanského zákoníku o nájmu.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení.
7. 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, a že se dohodly na celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.

## **čl. VII. Doložka právního jednání**

Pronajímatel potvrzuje, že podmínka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích byla splněna.

1. Záměr statutárního města Ostrava, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz pronajmout Předmět nájmu schválila Rada Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svým usnesením č. 1768/RMOB2226/38/24 ze dne 22. 7. 2024.
2. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl v souladu s § 39 cit. zákona zveřejněn před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz v době od 24. 7. 2024 do 9. 8. 2024 včetně pod č. 746/24.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svým usnesením č. 1826/RMOB2226/39/24 ze dne 12. 8. 2024.

### **Příloha**

1. snímek katastrální mapy
2. předávací protokol

Statutární město Ostrava  
**městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz**  
úřad městského obvodu

**Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz**

Datum: 20.8.2024

Místo: Ostrava

---

**Ing. Valentina Vaňková**  
místostarostka

**Za Nájemce**

Datum: 20.8.2024

Místo:

---

**Ing. arch. David Honek**  
jednatel

**Příloha č. 2**

## **PŘEDÁVACÍ PROTOKOL**

**Předávající:**

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz  
náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

**Přejímající:**

Residence Foerstrova, s.r.o.  
se sídlem Rytířská 410/6, Staré Město, 110 00 Praha 1

**Předmět předání:**

Ke dni 21. 8. 2024 byla předána část pozemku parc. č. 2641/9 ostatní plocha, jiná plocha obec Ostrava ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.

**Za předávajícího**

Místo: Ostrava

---

Ing. Zuzana Židková

**Za přejímajícího**

Místo: Ostrava

---

Ing. arch. David Honek  
jednatel