

## Nájemní smlouva

uzavřena podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### Smluvní strany

---

#### Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupeno Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava

číslo účtu: [REDACTED]

konstantní symbol: 558

variabilní symbol: 8500101743

(dále jen „pronajímatel“)

a

Labadia max s.r.o.

Se sídlem: se sídlem Smetanovo náměstí 1180/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 035 00 519

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 232750

Zastoupena Lukášem Chlebovským Königem, jednatelem

(dále jen „nájemce“)

### Obsah smlouvy

---

#### čl. I.

##### Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

#### čl. II.

##### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 2577 pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to pozemku parc. č. 362, zast. plocha a nádvoří, společný dvůr, o celkové výměře 551 m<sup>2</sup>.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání pozemek parc. č. 362, zast. plocha a nádvoří, společný dvůr, v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, včetně všech součástí a příslušenství, tj. zejména oplocení včetně vrat (dále jen „předmět nájmu“), v jemu známém stavu, tento se zavazuje jej v tomto stavu do nájmu převzít a zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu, řádně o něj pečovat a platit nájemné dle čl. III. této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost, kterou lze po něm spravedlivě požadovat, k tomu, aby nájemce mohl v termínech stanovených kupní smlouvou (viz čl. VI. odst. 2. této smlouvy) realizovat renovaci oplocení a rekonstrukci restaurační zahrádky.

4. Předmět nájmu je pro účely této smlouvy vyznačen ve snímku územní informace, který je nedílnou součástí této smlouvy.
5. Účelem nájmu je:
  - provozování restaurační zahrádky, když předmětem podnikání nájemce je hostinská činnost,
  - využití předmětu nájmu jako prostoru pro staveniště, a to po dobu rekonstrukce budovy Moravská Ostrava, č. p. 143, jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. 361, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava a dále pro renovaci oplocení předmětu nájmu a rekonstrukci restaurační zahrádky.

### čl. III.

#### Nájemné

1. Nájemné za období, kdy předmět nájmu bude sloužit pro provozování restaurační zahrádky, se sjednává ve výši **263,157 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 145.000,- Kč ročně** (dále jen „nájemné I.“), a to dle znaleckého posudku č. 9/21 ze dne 8. 2. 2021 vyhotoveném znalcem [REDAKCE]. V souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o osvobozené plnění.
2. Nájemné za období, kdy předmět nájmu bude sloužit jako prostor pro staveniště po dobu rekonstrukce uvedené v čl. II. odst. 5 této smlouvy, se sjednává ve výši **90,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 49.590,- Kč ročně** (dále jen „nájemné II.“). V souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o osvobozené plnění.
3. Smluvní strany mají mezi sebou za nesporné, že po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen hradit nájemné I., vyjma období, kdy nájemce naplní podmínky, které jsou uvedeny v odst. 5 tohoto článku a za podmínky, že rekonstrukce dle čl. II. odst. 5 bude probíhat maximálně 24 měsíců od právní moci stavebního povolení nebo společného povolení, které bude v souladu s povinností dle písemného oznámení dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje platit roční nájemné I. dopředu nejpozději do 30. ledna příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se ročnímu nájemnému na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje platit měsíční nájemné II. po dobu rekonstrukce budovy Moravská Ostrava, č. p. 143, jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. 361, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, a po dobu renovace oplocení předmětu nájmu a rekonstrukce restaurační zahrádky, kdy bude část předmětu nájmu užívat jako prostoru pro staveniště dopředu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Povinnost platit nájemné II. vzniká nájemci prvním dnem zahájení stavebních prací za účelem rekonstrukce uvedené v čl. II. odst. 5 této smlouvy na základě písemného oznámení o zahájení stavebních prací dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy a končí dnem ukončení stavebních prací za účelem rekonstrukce uvedené v čl. II. odst. 5 této smlouvy na základě písemného oznámení o skončení stavebních prací dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy. Poměrnou část nájemného II. za období od písemného oznámení o zahájení stavebních prací za účelem rekonstrukce uvedené v čl. II. odst. 5 této smlouvy do konce kalendářního měsíce uhradí nájemce do 15-ti dnů ode dne předání a následně vždy měsíčně v příslušné výši k 5. dni příslušného kalendářního měsíce. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se měsíčnímu nájemnému II. na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
6. Poměrná část ročního nájemného I. za období ode dne nabytí účinnosti této nájemní smlouvy do posledního dne kalendářního roku, v němž tato smlouva nabude účinnosti, bude uhrazena nájemcem nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, způsobem uvedeným v odst. 3 tohoto článku.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné

statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Inflační navýšení je nájemce povinen zaplatit za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení 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 2022. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli náklady na zpracování znaleckého posudku, specifikovaného v odst. 1 tohoto článku, ve výši 2.800,- Kč, a to bezhotovostním bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

#### čl. IV.

##### Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne účinnosti této nájemní smlouvy na dobu 25 let, slovy: dvaceti pěti let.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro účely placení nájemného II. je rozhodující období určeno takto:
  - dnem počátku bude první den zahájení stavebních prací za účelem rekonstrukce uvedené v čl. II. odst. 5 této smlouvy;
  - dnem skončení bude poslední den provádění stavebních prací nájemcem za účelem rekonstrukce uvedené v čl. II. odst. 5 této smlouvy, včetně uvedení pozemku do původního stavu, nebo stavu odpovídajícímu účelu této smlouvy, a to vše v souladu s touto smlouvou;
  - nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli den zahájení stavebních prací alespoň 10 dnů přede dnem jejich zahájení, a den ukončení stavebních prací, včetně uvedení pozemku do původního stavu nebo stavu odpovídajícímu účelu této smlouvy, nejpozději do 10 dnů po jejich skončení;
  - za den počátku a den skončení stavebních prací budou považovány dny, které budou uvedeny v písemných oznámeních k zahájení a skončení stavebních prací.
3. Nájem lze ukončit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 3 měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci v případě, že:
    - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu a toto porušení nenapraví ani v přiměřené době po písemné výzvě pronajímatele skutkově specifikující tento rozpor a vyzývající nájemce, aby nájemce nadále předmět nájmu užíval řádně;
    - nájemce je v prodlení s placením nájemného, déle jak 30 dnů a toto porušení nenapraví ani do 7 pracovních dnů po písemné výzvě pronajímatele, aby nájemce řádně splnil dlužné nájemné;
    - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu či výpůjčky třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma osob oprávněných k provedení rekonstrukce uvedené v čl. II. odst. 5 této smlouvy,
  - c) písemnou výpovědí ze strany nájemce s 3 měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi pronajímateli, v případě, že:
    - pronajímatel poruší svůj závazek uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy.

#### čl. V.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci dne 1. 7. 2021, a nájemce se zavazuje předmět nájmu v tento den převzít, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli den zahájení stavebních prací alespoň 10 dnů předem dnem jejich zahájení, a den ukončení stavebních prací, včetně uvedení pozemku do původního stavu nebo stavu odpovídajícímu účelu této smlouvy, nejpozději do 10 dnů po jejich skončení.
3. Smluvní strany se dohody, že pro případ porušení povinností uvedených v odst. 2 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to za každé jednotlivé porušení samostatně, a to do 15 dnů ode dne kdy byla porušena povinnost, která je se smluvní pokutou spojena.
4. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu faktický stav předmětu nájmu zjištělný prohlídkou znám.
6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma osob oprávněných k provedení konstrukce uvedené v čl. II. odst. 5 této smlouvy.
7. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu bez ohledu na způsob ukončení nájemního vztahu o čemž bude pořízen písemný předávací protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.
8. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v termínu dle odst. 7 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 15 dnů od prvního dne, kdy se nájemce ocitl se splněním zmíněné povinnosti v prodlení.
9. Smluvní strany se dohodly, že rekonstrukce uvedená v čl. II. odst. 5 této smlouvy bude probíhat maximálně 24 měsíců od právní moci stavebního povolení nebo společného povolení, které bude v souladu s povinností dle písemného oznámení dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy. V případě, že nebude lhůta v předchozí větě dodržena, je nájemce povinen následující den po uplynutí této lhůty platit pronajímateli nájemné I. a zároveň je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 25.000 Kč, kterou je nájemce povinen zaslat na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 15 dnů od prvního dne, kdy se nájemce ocitl se splněním zmíněné povinnosti v prodlení.

## čl. VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednána nájemce, bude předmět nájmu užívat i po skončení nájmu, vylučuje se obnovení nájmu podle § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany prohlašují, že zároveň mezi sebou uzavírají kupní smlouvu s předkupním právem a zákazem zcizení, na jejímž základě se má nájemce stát výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 361, zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 143, jiná stavba, v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, včetně všech jeho součástí a příslušenství a vzájemně akceptují závazek nájemce uvedený v této kupní smlouvě provést na jeho vlastní náklady mimo jiné také renovaci oplocení, které je příslušenstvím předmětu nájmu a závazek nájemce neuplatňovat na pronajímateli ve vztahu k renovaci oplocení jakékoliv nároky na náhradu nákladů, vydání bezdůvodného obohacení, náhrady škody a jiné, všech svých taktó v budoucnu vzniklých práv (v případě, že nějaká práva nájemci vzniknou) se tímto vzdává a taktéž se vzdává práva na protihodnotu toho, o co se renovací oplocení zvýší hodnota předmětu nájmu.

3. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2021 za podmínky uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy.
4. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
5. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
6. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, že vyloučí přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
7. Smluvní strany se dohodly v souladu s § 2000 odst. 2 na vyloučení použití § 2000 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého se lze po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení, a dle kterého může závazek soud zrušit i tehdy, pokud se okolností, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, se změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
9. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je: Příloha č. 1 Snímek územní informace.

#### čl. VII.

##### Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada města dne **1. 9. 2020** usnesením č. **04658/RM1822/68, bod 2).**
2. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od **17. 9. 2020 do 19. 10. 2020.**
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla rada města dne .....2021 usnesením č. ....**/RM1822/81.**

V Ostravě dne .....

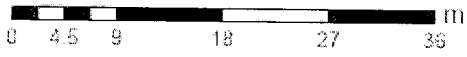
V Ostravě dne .....

.....  
za statutární město Ostrava  
Mgr. Radim Babinec  
náměstek primátora

.....  
Lukáš Chlebovský König  
jednatel

# PRÍLOHA č. 1

K.Ú. MORAVSKÁ OSTRAVA, PARC. č. 362



© Statutární město Ostrava, 2021



21. 2. 2021