



MMOPP00HZMRL

## SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU POD DOMEM S BYTY A NEBYTOVÝMI PROSTORY VE VLASTNICTVÍ DLE ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ

### Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava**  
IČ, DIČ: **00300535, CZ00300535**  
Číslo účtu: **[REDACTED]**  
Variabilní symbol: **9050012552**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**  
ID datové schránky: **5eabx4t**  
Zastoupen: **[REDACTED] primátorem**  
- dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **Hana Navrátilová**  
Datum narození: **[REDACTED] 1992**  
Bytem: **[REDACTED] Opava**  
E-mail: **[REDACTED]**

- dále také jen „nájemce“

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku **parc. č. 579**, zastavěná plocha a nádvoří, ležícího v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
2. Na předmětném pozemku stojí **budova č. p. 1149**, bytový dům, v části obce Předměstí, která je ve spoluvlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) (dále také jen „**předmětná budova**“).
3. Nájemce je spoluvlastníkem předmětné budovy se spoluvlastnickým podílem na společných částech této budovy o velikosti **13/200**, přičemž s vlastnictvím bytu/bytů je spojena část tohoto podílu o velikosti **13/200** a s vlastnictvím nebytového prostoru/nebytových prostor je spojena část tohoto podílu o velikosti **0/200**.

Článek III.  
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu předmětný pozemek (dále také jen „**předmět nájmu**“) a nájemce předmět nájmu přijímá do užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat výhradně jako plochu zastavěnou předmětnou budovou, příp. jako nádvoří předmětné budovy, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.
2. Smluvní strany se v souladu s ust. § 21 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů dohodly, že rozsah práv nájemce k předmětnému pozemku odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech předmětné budovy. Nájemce v této souvislosti akceptuje skutečnost, že ve zbývajícím rozsahu jsou předmět nájmu oprávněni užívat ostatní spoluvlastníci předmětné budovy, a to každý v rozsahu svého spoluvlastnického podílu na společných částech předmětné budovy.

Článek IV.  
Výše nájemného a jeho splatnost

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu v rozsahu odpovídajícímu velikosti jeho spoluvlastnického podílu na předmětné budově nájemné ve výši stanovené dle následujícího vzorce:  
**Roční výše nájemného v Kč = (35,00 Kč krát 282 m<sup>2</sup> krát zlomek označující velikost spoluvlastnického podílu nájemce na společných částech předmětné budovy spojeného s vlastnictvím bytu/bytů) + (150,00 Kč krát 282 m<sup>2</sup> krát zlomek označující velikost spoluvlastnického podílu nájemce na společných částech předmětné budovy spojeného s vlastnictvím nebytového prostoru/ nebytových prostor).**
2. Změní-li se velikost spoluvlastnického podílu nájemce na společných částech předmětné budovy nebo velikost dílčího podílu spojeného s vlastnictvím bytu/bytů nebo s vlastnictvím nebytového prostoru/nebytových prostor (dále také jen „**velikost spoluvlastnického podílu**“), s účinností ode dne, kdy tato změna nastala, se automaticky dle výše uvedeného vzorce (případně upraveného v souladu s článkem V. této smlouvy) změní také výše nájemného dle této smlouvy.
3. Změnu velikosti spoluvlastnického podílu (tzn. novou velikost spoluvlastnického podílu, datum, kdy ke změně došlo, a doložený důvod této změny) se nájemce zavazuje nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy taková změna nastane, písemně oznámit pronajímateli. Poruší-li nájemce povinnost řádně a včas oznámit pronajímateli změnu velikosti spoluvlastnického podílu, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč.
4. Poté, co bude pronajímateli oznámena změna velikosti spoluvlastnického podílu, pronajímatel písemně sdělí nájemci novou výši nájemného, případně výši přeplatku či nedoplatku na nájemném za kalendářní rok, v němž došlo ke změně velikosti spoluvlastnického podílu. Sdělením nové výše nájemného není dotčena účinnost změny výše nájemného dle odstavce 2 tohoto článku smlouvy. Případný přeplatek pronajímatel nájemci vrátí do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bude doručeno oznámení nájemce o změně velikosti spoluvlastnického podílu. Případný nedoplatek je nájemce povinen zaplatit pronajímateli do tří měsíců ode dne, kdy nastala změna velikosti spoluvlastnického podílu.
5. Výše nájemného ke dni uzavření této smlouvy činí **641,00 Kč ročně** [= (35,00 Kč/m<sup>2</sup> krát 282 m<sup>2</sup> krát 13/200) + (150,00 Kč/m<sup>2</sup> krát 282 m<sup>2</sup> krát 0/200)]. Nájemné je ve smyslu § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeno od daně. Den uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podpisu smlouvy oběma smluvními stranami nebo ke dni přijetí úplaty, a to ke dni, který nastane dříve. V následujících letech den uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni 31. 3. kalendářního roku nebo ke dni přijetí úplaty, a to ke dni, který nastane dříve.
6. V případě trvání nájmu pouze po část kalendářního roku se výše nájemného poměrně krátí tak, že za každý započatý kalendářní měsíc trvání nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli 1/12 ročního nájemného.
7. Nájemce se zavazuje platit nájemné **ročně** tak, že nájemné za kalendářní rok je splatné vždy **do 31. března kalendářního roku, za který se nájemné platí**. V případě však, že smlouva byla uzavřena později než v měsíci únoru, je nájemné za kalendářní rok, v němž byla smlouva uzavřena, splatné do jednoho měsíce ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
8. Nájemce je povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v článku I. této smlouvy (nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení) nebo v hotovosti do pokladny pronajímatele; v obou případech je nájemce povinen platbu označit variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
9. Jelikož nájemce užívá předmět nájmu již ode dne 6. 9. 2017, smluvní strany se dohodly, že za dobu od uvedeného dne do posledního dne měsíce předcházejícího měsíci vzniku nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli náhradu za bezesmluvní užívání předmětného pozemku nájemcem ve výši rovnající se výši nájemného dle této smlouvy. Tuto peněžní částku se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli do jednoho měsíce ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv bezhotovostním převodem na bankovní účet uvedený v článku I. této smlouvy pod variabilním symbolem **9158000448**. Náhrada za bezesmluvní užívání je ve smyslu § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozena od daně. Den uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.
10. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného či náhrady za bezdůvodné obohacení je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení.

#### Článek V.

##### **Dohoda o změně výše nájemného jednostranným úkonem pronajímatele**

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit výši nájemného tak, aby výše nájemného byla v souladu s platným rozhodnutím Rady statutárního města Opavy, s platným rozhodnutím Zastupitelstva statutárního města Opavy, jakož i v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Změnu výše nájemného musí pronajímatel nájemci oznámit písemným oznámením, které bude obsahovat novou výši nájemného, den účinnosti změny výše nájemného a odůvodnění změny výše nájemného (dále také jen „Oznámení“).
3. Oznámení doručí pronajímatel nájemci alespoň 2 měsíce přede dnem účinnosti změny výše nájemného. Nájemce se v této souvislosti zavazuje, že nebude-li mu z jakýchkoli důvodů možné účinně doručovat na adresu uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí a označí ji za svou doručovací adresu, ihned písemně sdělí pronajímateli novou adresu pro doručování, kde mu bude možno zásilku bez obtíží doručit. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě pochybností platí, že poštovní zásilka obsahující Oznámení odeslaná na adresu nájemce uvedenou v článku I. této smlouvy, resp. na jinou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí a označí ji za svou doručovací adresu, se považuje za doručenu 3. pracovního dne po dni jejího předání k poštovní přepravě.
4. Po doručení Oznámení je nájemce oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět, a to ke dni bezprostředně předcházejícímu dni účinnosti změny výše nájemného. Výpověď musí být v takovém případě doručena pronajímateli nejpozději jeden měsíc přede dnem účinnosti změny výše nájemného; není-li nejpozději tohoto dne výpověď pronajímateli doručena, nájemce ztrácí právo smlouvu dle tohoto odstavce vypovědět.
5. Nájemce se zavazuje ode dne účinnosti změny výše nájemného platit pronajímateli nájemné v nové výši.
6. Nájemce prohlašuje, že pečlivě zvážil všechny důsledky ujednání obsaženého v tomto článku, které zakládá právo pronajímatele jednostranným úkonem měnit výši nájemného, a s vědomím těchto důsledků tuto smlouvu uzavírá.

#### Článek VI.

##### **Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to s účinností ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv do dne, v němž nájemce přestane být spoluvlastníkem (nebo vlastníkem) předmětné budovy.
2. Tuto skutečnost, tzn. zánik (spolu)vlastnického práva nájemce k předmětné budově, datum, kdy se tak stalo, a doložený důvod zániku (spolu)vlastnického práva se nájemce zavazuje nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, písemně oznámit pronajímateli. Poruší-li nájemce povinnost řádně a včas oznámit pronajímateli zánik jeho (spolu)vlastnického práva k předmětné budově, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč.
3. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, je smlouvu oprávněn vypovědět pouze pronajímatel, a to jen v případě, že nájemce poruší povinnost stanovenou touto smlouvou. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena.

#### Článek VII.

##### **Některé další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce nesmí dát předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat předmět nájmu v řádném stavu, hradit náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a neprodleně odstraňovat odpad a nečistoty z předmětu nájmu a jeho okolí. Případné znečištění předmětu nájmu a jeho okolí je pronajímatel oprávněn odstranit na náklady nájemce; nájemce se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.

#### Článek VIII.

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Zležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy.
2. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzických osobách uzavírajících tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezapíše-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá

smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.

6. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 30. 11. 2018 do 17. 12. 2018 pod pořadovým č. 708/18.
7. Tato smlouva byla schválena Radou statutárního města Opavy dne 26. 6. 2019 usnesením číslo 732/18 RM 19 odst. 1 písm. c).

V Opavě dne ..... 26. 06. 2019

Za pronajímatele

[Redacted signature]

primátor



v Opavě ..... dne 21. 8. 19

Nájem

[Redacted signature]

Hana Navrátilová