

MMOPP000RMY7

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]**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
ID datové schránky: **5eabx4t**
Zastoupen: **[REDACTED] primátorem**
dále také jen „pronajímatel“

Nájemce 1: **Ivan Sůra**
Datum narození: **[REDACTED] 1991**
Bytem: **[REDACTED] Opava**
Variabilní symbol: **9050012680**

Nájemce 2: **Eva Sůrová**
Datum narození: **[REDACTED] 1983**
Bytem: **[REDACTED] Opava**
Variabilní symbol: **9050012681**
E-mailová adresa: **[REDACTED]**
dále také jen „nájemci“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 2530/233, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 201 m², v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
2. Na předmětném pozemku stojí budova č.p. 821, část 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. Nájemci jsou spoluvlastníci předmětné budovy se spoluvlastnickým podílem na společných částech této budovy o velikosti 278/1000 (nájemce 1 spoluvlastníkem podílu o velikosti 1/2 tohoto podílu a nájemce 2 spoluvlastníkem podílu 1/2 tohoto podílu), přičemž s vlastnictvím bytu/bytů je spojena část tohoto podílu o velikosti 278/1000 a s vlastnictvím nebytového prostoru/nebytových prostor je spojená část tohoto podílu o velikosti 0/1000.

Článek III.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemcům do nájmu předmětný pozemek (dále také jen „předmět nájmu“) a nájemci předmět nájmu přijímají do užívání a zavazují 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 nájemců k předmětnému pozemku odpovídá velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech předmětné budovy. Nájemci v této souvislosti akceptují 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. Nájemci se zavazují platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu v rozsahu odpovídajícímu velikosti jejich spoluvlastnického podílu na předmětné budově nájemné ve výši stanovené dle následujícího vzorce:
Roční výše nájemného v Kč = (35,00 Kč krát výměra předmětného pozemku v metrech čtverečních krát zlomek označující velikost spoluvlastnického podílu nájemců na společných částech předmětné budovy spojeného s vlastnictvím bytu/bytů) + (150,00 Kč krát výměra předmětného pozemku v metrech čtverečních krát zlomek označující velikost spoluvlastnického podílu nájemců na společných částech předmětné budovy spojeného s vlastnictvím nebytového prostoru/nebytových prostor).
2. Změní-li se velikost spoluvlastnického podílu nájemců 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 nájemci zavazují nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy taková změna nastane, písemně oznámit pronajímateli. Poruší-li nájemci povinnost řádně a včas oznámit pronajímateli změnu velikosti spoluvlastnického podílu, zavazují se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč.
4. Poté, co bude pronajímateli oznámena změna velikosti spoluvlastnického podílu, pronajímatel písemně sdělí nájemcům 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 nájemcům vrátí do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bude doručeno oznámení nájemců o změně velikosti spoluvlastnického podílu. Případný nedoplatek jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli do tří měsíců ode dne, kdy nastala změna velikosti spoluvlastnického podílu.
5. Výše nájemného ke dni uzavření této smlouvy činí **1.956,00 Kč ročně [= (35 Kč/m² krát 201 m² krát 278/1000) + (150 Kč/m² krát 201 m² krát 0/1000)]**. 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. Nájemci se zavazují platit nájemné **ročně** tak, že **nájemce 1** je povinen hradit nájemné ve výši **978,00 Kč** odpovídající jeho podílu o velikosti 1/2 na velikosti podílu na společných částech předmětné budovy a **nájemce 2** je povinen hradit nájemné výši **978,00 Kč** odpovídající jeho podílu o velikosti 1/2 na velikosti podílu na společných částech předmětné budovy.
7. V případě trvání nájmu pouze po část kalendářního roku se výše nájemného poměrně krátí tak, že za každý započatý kalendářní měsíc trvání nájmu jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli 1/12 ročního nájemného.
8. 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 uzavření smlouvy.
9. Nájemci jsou povinni platit nájemné bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v článku I. této smlouvy (nesdělí-li pronajímatel nájemcům písemně jiné bankovní spojení) nebo v hotovosti do pokladny pronajímatele; v obou případech jsou nájemci povinni platbu označit variabilním symbolem uvedeným v článku I. této smlouvy.
10. Jelikož nájemci užívají předmět nájmu již ode dne 02.05.2024, smluvní strany se dohodly, že za dobu od uvedeného dne do posledního dne měsíce předcházejícího měsíci vzniku nájmu dle této jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli náhradu za bezsmluvní užívání předmětného pozemku nájemcem ve výši

rovnající se výši nájemného dle této smlouvy. Tuto peněžní částku se nájemci zavazují zaplatit pronajímateli do jednoho měsíce ode dne uzavření smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet uvedený v článku I. této smlouvy pod variabilním symbolem **9158000562 (nájemce 1) a pod variabilním symbolem 9158000563 (nájemce 2).**

11. V případě prodlení nájemců se zaplacením nájemného či náhrady za bezdůvodné obohacení jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý 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 nájemcům 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 nájemcům alespoň 2 měsíce přede dnem účinnosti změny výše nájemného. Nájemci se v této souvislosti zavazují, že nebude-li jim z jakýchkoli důvodů možné účinně doručovat na adresu uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu, kterou nájemci pronajímateli písemně sdělí a označí ji za svou doručovací adresu, ihned písemně sdělí pronajímateli novou adresu pro doručování, kde jim bude možno zásilku bez obtíží doručit. Poruší-li nájemci tuto svou povinnost, zavazují 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 nájemců uvedenou v článku I. této smlouvy, resp. na jinou adresu, kterou nájemci pronajímateli písemně sdělí a označí ji za svou doručovací adresu, se považuje za doručenou 3. pracovního dne po dni jejího předání k poštovní přepravě.
4. Po doručení Oznámení jsou nájemci oprávněni 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, nájemci ztrácí právo smlouvu dle tohoto odstavce vypovědět.
5. Nájemci se zavazují ode dne účinnosti změny výše nájemného platit pronajímateli nájemné v nové výši.
6. Nájemci prohlašují, že pečlivě zvážili všechny důsledky ujednání obsaženého v tomto článku, které zakládá právo pronajímatele jednostranným úkonem měnit výši nájemného, a s vědomím těchto důsledků tuto smlouvu uzavírají.

Článek VI.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to **s účinností ode dne podpisu této smlouvy do dne, v němž nájemci přestanou být spoluvlastníky (nebo vlastníky) předmětné budovy.**
2. Tuto skutečnost (tzn. zánik (spolu)vlastnického práva nájemců k předmětné budově, datum, kdy se tak stalo, a doložený důvod zániku (spolu)vlastnického práva) se nájemci zavazují nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, písemně oznámit pronajímateli. Poruší-li nájemci povinnost řádně a včas oznámit pronajímateli zánik jejich (spolu)vlastnického práva k předmětné budově, zavazují 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 nájemci 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. Nájemci nesmí dát předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemci jsou povinni 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 nájemců; nájemci se zavazují náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž obdrží dvě vyhotovení pronajímatel a po jednom vyhotovení nájemci.
4. 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 fyzické osobě uzavírající 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. Nezajisti-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna 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.

5. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 14.06.2024 do 01.07.2024 pod pořadovým číslem 409/24.
6. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 09.10.2024 usnesením číslo 2717/56/RM/24 odst. 2.

V Opavě dne1.1.12. 2024

Za pronajímatele:

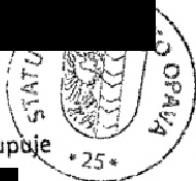
[Redacted signature]

primátor

Po dobu nepřítomnosti zastupuje

[Redacted signature]

1. náměstek primátora



09.12. 2024

V Opavě dne

Nájemci:

[Redacted signature]

Ivan Šůra

[Redacted signature]

Eva Šůrová