



SMLOUVA O NÁJMU POZEMKŮ A GARÁŽE

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, variabilní symbol pro pozemky 9050012501
variabilní symbol pro garáž 9047000374**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
ID datové schránky: **5eabx4t**
Zastoupen: **Ing. Radimem Křupalou, primátorem**

dále jen „pronajímatel“

Nájemce: **Charita Opava**
Se sídlem: **Přemyslovců 13/26, Jaktař, 747 07 Opava**
IČ: **43964591**
DIČ: **CZ43964591**
ID datové schránky: **h3w253v**
Zastoupen: **Janem Hanušem, ředitelem**

dále jen „nájemce“

Článek II.

Základní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem **pozemků parc. č. 901/1**, ostatní plocha, o výměře 553 m², a **parc. č. 901/3**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m², jehož součástí je **stavba bez čp/če, garáž**, vše v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětné nemovitosti**“).

Článek III.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmětné nemovitosti (dále také jen „**předmět nájmu**“) k užívání za níže dohodnutou úplatu.
2. Nájemce předmět nájmu přijímá do užívání a zavazuje se jej užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

Článek IV.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem užívání předmětu nájmu pro parkování vozidel a jako odstavné plochy pro vozidla.
2. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran formou dodatku k této smlouvě.

Článek V.

Doba nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu neurčitou, s účinností ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

Článek VI.

Skončení nájmu

1. Každá smluvní strana je oprávněna i bez uvedení důvodu tuto smlouvu vypovědět v šestiměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce neužívá předmět nájmu v souladu s článkem IV. této smlouvy a na výzvu pronajímatele nezjedná ve stanovené době nápravu, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s plněním platebních závazků dle této smlouvy delšího než 1 měsíc.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že předmět nájmu přestane být způsobilý k dohodnutému účelu a tato nezpůsobilost nebyla zapříčiněna nájemcem a pronajímatel ani po výzvě nájemce nezjedná ve stanovené době nápravu.

Článek VII.

Výše a splatnost nájemného

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je za oprávnění užívat předmětné pozemky parc. č. 901/1 a parc. č. 901/3 v katastrálním území Opava-Předměstí povinen pronajímateli platit nájemné ve výši **20.090,- Kč ročně** (tj. 35,- Kč/m²/rok). Tato částka je základem daně z přidané hodnoty (dále také jen „**DPH**“) a bude tedy o příslušnou DPH navýšena.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je za oprávnění užívat předmětnou garáž stojící na pozemku parc.č. 901/3 v katastrálním území Opava-Předměstí povinen pronajímateli platit nájemné ve výši **1.701,- Kč ročně**. Tato částka je základem DPH a bude tedy o příslušnou DPH navýšena.
3. Nájemné za kalendářní rok je splatné vždy **do 31. března kalendářního roku, za který se nájemné platí**.
4. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni zveřejnění smlouvy v registru smluv nebo ke dni přijetí úplaty, a to ke dni, který nastane dříve. V následujících letech datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni 31. 3. kalendářního roku nebo ke dni přijetí úplaty, a to ke dni, který nastane dříve. Daňový doklad – fakturu – vystaví pronajímatel do 15 dnů od data zdanitelného plnění.
5. 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 1/12 (jednu dvanáctinu) ročního nájemného.

6. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného dle tohoto článku smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Článek VIII.

Předání předmětu nájmu

1. Při předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem musí být alespoň popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Nepodepiše-li nájemce předávací protokol, není pronajímatel povinen předmět nájmu nájemci předat.
2. Předávací protokol sepíše smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

Článek IX.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se dále zavazuje:
 - a) nepřenechat předmět nájmu či jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) pečovat o pořádek a čistotu na předmětu nájmu a neprodleně z něj odstraňovat odpady a odpadky,
 - c) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a nepřipustit jeho znehodnocení,
 - d) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a hradit náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jeho běžnou údržbou,
 - e) zabezpečit předmětnou garáž před násilným vniknutím a garáž uzamykat,
 - f) dodržovat v předmětné garáži požární předpisy, bezpečnost práce a veškeré obecně závazné a právní předpisy vztahující se k užívání předmětné garáže,
 - g) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětné garáže, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla,
 - h) zdržet se jednání, která by byla v rozporu se smluveným účelem užívání předmětu nájmu,
 - i) zdržet se vyvíjení činností na předmětu nájmu, které by mohly výrazněji rušit práva jiných osob nebo je nepřiměřeně obtěžovat nebo poškozovat, ani takové činnosti svou pasivitou umožnit; zejména je nájemce povinen zdržet se obtěžování sousedních pozemků nadměrným hlukem či kouřem,
 - j) umožnit pronajímateli na jeho výzvu vstup na předmět nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou, a poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost,
2. V případě zřízení nepovolené skládky na předmětu nájmu či porušení odst. 1 písm. b) tohoto článku smlouvy je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do řádného stavu na náklady a nebezpečí nájemce; nájemce se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
3. Nájemce nesmí bez řádného předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou naplnění účelu této smlouvy, provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že před skončením nájmu je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě skončení nájmu není nájemce oprávněn a nesmí požadovat po pronajímateli protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota předmětu nájmu, pokud v rámci písemného souhlasu pronajímatele se změnami na předmětu nájmu nebude dohodnuto jinak.
4. Nájemce je dále povinen nejpozději poslední den trvání nájmu předmět nájmu vyklidit. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu nebo jeho část řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý, i započatý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu nebo jeho části. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
5. Pronajímatel se dále zavazuje:
 - a) předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání k dohodnutému účelu,
 - b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,
 - c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu,
 - d) provádět nad rámec běžné údržby drobné opravy a údržbu předmětu nájmu.

Článek X.

Dohoda o změně výše nájemného

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. 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. (třetího) 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 XI.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku, popř. v dalších obecně závazných právních předpisech.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, pokud tato smlouva nestanoví jinak.
4. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že si tuto smlouvu pozorně přečetli, s celým jejím obsahem bez výhrad souhlasí a na důkaz toho, že ji uzavřeli svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v omylu, tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, ji stvrzují svými podpisy.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahuje-li informace či metadata, které se dle zákona o registru smluv obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezapomíná-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. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 18. 10. 2017 č. usnesení 2565/71 RM 17, odst. 1, písm b).
7. Záměr pronájmu předmětných nemovitostí byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Opavy pod poř. č. 496/17 v období od 21. 7. 2017 do 7. 8. 2017.

V Opavě dne 28. 11. 2017

V Opavě dne 20. 11. 2017

Za

Ing. Radim Krúpala
primátor



tel.: +420 553 612 780, 553 612 788
e-mail: info@charitaopava.cz
ICO: 43964591, DIČ: CZ43964591
www.charitaopava.cz