



Smlouva o nájmu pozemku pod garáží




uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Občanský zákoník*“)

Smluvní strany

statutární město Ostrava

sídlo: Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava
IČO: 008 45 451
DIČ: CZ00845451 – plátce DPH

městský obvod Slezská Ostrava

sídlo: Těšínská 138/35, 710 16 Ostrava – Slezská Ostrava
ID DS: 56zbpub
zástupce: Richard Vereš, starosta
peněžní ústav: 
číslo účtu: 
číslo smlouvy: 

na straně jedné jako pronajímatel, dále jen „Pronajímatel“

a

Ing. Lenka Gažíková

datum narození: 30. 11. 1981
bytem: Chittussiho 2094/20, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava
adresa pro doručování:

na straně druhé jako nájemce, dále jen „Nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **nájemní smlouvu** (dále jen „*Smlouva*“)

Článek I.

Prohlášení

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít Smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinností.

Článek II.

Účel Smlouvy

Smlouva upravuje **nájem** nemovité věci, a to **pozemku** uvedeného v čl. III. Smlouvy, jehož výlučným vlastníkem je statutární město Ostrava a jehož správa je svěřena městskému obvodu Slezská Ostrava, **za účelem jeho užívání Nájemcem společně se stavbou na něm stojící**, a to s budovou bez č.p./č.ev., **garáž** (konkrétně řadová garáž), zapsanou na LV č. 4891 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava pro obec Ostrava, k.ú. Slezská Ostrava, jejímž vlastníkem je Nájemce, (dále jen „*Garáž*“).



Článek III.

Předmět nájmu

Statutární město Ostrava je, v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, **výlučným vlastníkem** nemovité věci, a to **pozemku p.č. 1818**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m², v obci Ostrava, k.ú. Slezská Ostrava, ulice Chittussiho, zapsaného na LV č. 3425 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „**Pozemek**“ či „**Předmět nájmu**“). **Správa Pozemku** je v souladu s čl. 9 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostrava č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, a v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí **svěřena městskému obvodu Slezská Ostrava**.

Článek IV.

Předmět Smlouvy

1. Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání v čl. III. Smlouvy uvedený Předmět nájmu, za účelem ujednaným v čl. II. Smlouvy, a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné v ujednané výši dle čl. VI. Smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením Smlouvy, a svým podpisem v závěru Smlouvy potvrzuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a takto jej od Pronajímatele přebírá.

Článek V.

Doba nájmu

Smluvní strany se dohodly, že se nájem Předmětu nájmu sjednává **na dobu neurčitou, počínaje dnem účinnosti Smlouvy**.

Článek VI.

Nájemné a peněžitá náhrada za bezdůvodné obohacení

1. **Nájemné** bylo stanoveno dohodou smluvních stran **ve výši 1.725,- Kč za kalendářní rok** (slovy: jeden tisíc sedm set dvacet pět korun českých), tj. 75,- Kč/m²/rok. Dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o od daně z přidané hodnoty (DPH) osvobozené plnění.
2. Dojde-li v průběhu trvání Smlouvy ke změně podmínek při uplatňování daně z přidané hodnoty (DPH) za nájem Předmětu nájmu na straně Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn sjednané nájemné jednostranně o příslušnou sazbu DPH navýšit; uvedený Pronajímatel bez zbytečného odkladu písemně Nájemci oznámí včetně uvedení nové výše nájemného, účinnosti navýšení a podmínek úhrady příp. doplatku. Pro další období je Nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení o příslušnou sazbu DPH. Nájemce je dále povinen zaplatit příp. doplatek ve lhůtě stanovené v oznámení Pronajímatele. Ohledně uvedeného navýšení nájemného není třeba uzavírat dohodu o změně obsahu závazku ke Smlouvě dle čl. X. odst. 6 Smlouvy, neboť to vyplývá přímo ze Smlouvy.
3. Smluvní strany si ujednaly, že **roční nájemné je pro kalendářní roky následující po kalendářním roce, v němž se Smlouva stala účinnou, splatné vždy k 31. 03. běžného kalendářního roku**, a to na bankovní účet Pronajímatele čísla [REDAKCE], pod variabilním symbolem (VS) [REDAKCE]. Zaplacením nájemného se rozumí připsání příslušné částky ročního nájemného na uvedený bankovní účet Pronajímatele.
4. **Nájemné na kalendářní rok, v němž se Smlouva stala účinnou**, je stanoveno jako poměrná část ujednaného ročního nájemného za období od účinnosti Smlouvy do konce předmětného kalendářního roku. Tuto alikvotní část nájemného, jejíž konkrétní výši Pronajímatel Nájemci



sdělí, se Nájemce zavazuje Pronajímateli zaplatit do 15 dnů od účinnosti Smlouvy, a to na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED]

[REDACTED] pod variabilním symbolem (VS) [REDACTED] Zaplacením nájemného se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet Pronajímatele.

5. V případě, kdy nájem skončí v průběhu kalendářního roku, bude nájemné činit alikvotní část nájemného na příslušný kalendářní rok.
6. Pro případ prodlení Nájemce se zaplacením nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli zákonný roční úrok z prodlení z dlužné částky, a to ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.
7. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné jednostranně zvýšit o částku odpovídající míře inflace za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je míra inflace vyhlášována Českým statistickým úřadem (ČSÚ), a to od prvního dne prvního měsíce kalendářního roku, v němž ČSÚ průměrnou roční míru inflace vyhlásil. O této skutečnosti Pronajímatel Nájemce uvědomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu od vyhlášení míry inflace ČSÚ, nejpozději však do konce kalendářního roku, v němž byla vyhlášena. Zvýšené nájemné je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit i zpětně za období od 01.01. do 31.12. toho kalendářního roku, ve kterém mu bylo zvýšení nájemného oznámeno, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení, resp. dojití 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 kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, v němž se Smlouva stala účinnou. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dohodu o změně obsahu závazku ke Smlouvě dle čl. X. odst. 6 Smlouvy.
8. **Z titulu bezdůvodného obohacení** za užívání Pozemku, resp. Předmětu nájmu, Nájemcem v období od ~~1.1.2019~~ ^{1.1.2019} (včetně) do účinnosti Smlouvy, aniž měl k jeho užívání právní důvod (např. příslušnou platnou nájemní smlouvu), náleží Pronajímateli **peněžitá náhrada** ve výši⁹⁹.....,- Kč (peněžitá náhrada se rovná 75,- Kč/m²/rok krát výměra Pozemku děleno počet dní v roce krát počet dní v roce do účinnosti Smlouvy), kterou se Nájemce zavazuje Pronajímateli poskytnout současně s nájemným na kalendářní rok, v němž se Smlouva stala účinnou, dle čl. VI. odst. 4 Smlouvy.

Článek VII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel odevzdá Nájemci Předmět nájmu ke dni účinnosti Smlouvy.
2. Nájemce je povinen po dobu nájmu provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen Pronajímateli za pronájem Předmětu nájmu platit nájemné v souladu s čl. VI. Smlouvy.
4. Nájemce je povinen Pronajímateli poskytnout peněžitou náhradu za bezdůvodné obohacení dle čl. VI. odst. 8 Smlouvy.
5. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu v čl. II. Smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem ujednaným ve Smlouvě, a to po celou dobu nájmu.
7. Nájemce je oprávněn na své náklady provést změnu Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a v souladu s platnou právní úpravou. Učiní-li tak Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen uvést Předmět nájmu do



původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2220 odst. 1 věta druhá, část za středníkem Občanského zákoníku, tzn., že ačkoli by Předmět nájmu byl změnou zhodnocen, nebude se Pronajímatel s Nájemcem vyrovnávat při skončení nájmu.

8. Nájemce není oprávněn zřizovat k Předmětu nájmu věcná břemena nebo ho jinak zatěžovat.
9. Nájemce je povinen předcházet poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení Předmětu nájmu, je povinen si při užívání Předmětu nájmu počínat tak, aby nedošlo ke škodě.
10. Způsobí-li Nájemce na Předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem.
11. Umožní-li Nájemce užívat Předmět nájmu třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.
12. Nájemce nenese odpovědnost za škody vzniklé neodvratitelnou událostí.
13. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy týkající se ochrany životního prostředí a dále hygienické, bezpečnostní a požární předpisy.
14. Nájemce je povinen na své náklady zajistit likvidaci veškerého odpadu vzniklého užíváním Garáže; pojem odpad definuje příslušný právní předpis.
15. Nájemce je oprávněn zřídit nejdéle na dobu nájmu třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo (např. dát Předmět nájmu do podnájmu), a to pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Učiní-li tak Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, považuje se to za hrubě porušení Nájemcových povinností způsobující Pronajímateli vážnější újmu.
16. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit na Předmět nájmu, a to za účelem kontroly dodržování podmínek Smlouvy. Oznámi-li to Pronajímatel Nájemci předem v přiměřené době, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup k němu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
17. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné závazky, které by bránily výkonu práv Nájemce dle Smlouvy (např. Předmět nájmu není pronajat jiné osobě či není stížen jinou faktickou či právní vadou, která by bránila Nájemci Předmět nájmu užívat dle Smlouvy). V případě existence takovýchto závazků má Nájemce právo od Smlouvy odstoupit.
18. Pronajímatel je oprávněn na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce na Předmětu nájmu nebo v něm. Zadržovací právo vzniká Pronajímateli přímo ze zákona v okamžiku umístění movité věci, jejímž vlastníkem je Nájemce, do nebo na Předmět nájmu.

Článek VIII.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený Smlouvou může skončit zejména takto:
 - a) **smrtí Nájemce (fyzická osoba), nebo zánikem Nájemce (právnícká osoba),**
 - b) písemnou **dohodou** smluvních stran,
 - c) písemnou **výpovědí** některé ze smluvních stran v případech stanovených Občanským zákoníkem nebo ujednaných Smlouvou,
 - d) písemným **odstoupením od Smlouvy** některou ze smluvních stran v případech stanovených Občanským zákoníkem nebo ujednaných Smlouvou,
 - e) **zánikem Garáže.**
2. **Výpověď** musí být písemná a musí dojít druhé smluvní straně. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li smluvní strana právo Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby a v dále uvedených případech. Účinky výpovědi, tj. zánik nájmu, nastanou uplynutím výpovědní doby; v případě výpovědi bez výpovědní doby nájem skončí dnem dojití výpovědi.



3. Smluvní strany jsou oprávněny kdykoli nájem vypovědět, přičemž **výpovědní doba činí 3 měsíce** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně.
4. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, je dotčená smluvní strana oprávněna vypovědět nájem **bez výpovědní doby**.
5. Stane-li se Předmět nájmu nepoužitelným k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně Nájemce, je Nájemce oprávněn nájem vypovědět **bez výpovědní doby**.
6. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní ho na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena, resp. musí Nájemci dojít. Neuposlechně-li Nájemce této výzvy, má Pronajímatel právo nájem vypovědět **bez výpovědní doby**. Hrozí-li však v případě uvedeném ve větě první tohoto odstavce naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v tomto odstavci, nezaplatí-li Nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
7. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu v souladu s čl. VII. odst. 7 Smlouvy, může Pronajímatel nájem vypovědět **bez výpovědní doby**.
8. Smluvní strany nemají právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník Předmětu nájmu.
9. **Oznámení o odstoupení od Smlouvy** musí být písemné a musí dojít druhé smluvní straně. Účinky odstoupení od Smlouvy nastávají dnem jeho dojití druhé smluvní straně. Odstoupením od Smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti smluvních stran. Odstoupení od Smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat smluvní strany i po odstoupení od Smlouvy.
10. Nájemce se zavazuje Pronajímateli **písemně oznámit skutečnost, že došlo k zániku Garáže a k jakému dni se tak stalo**, a to bez zbytečného odkladu od okamžiku, kdy tato skutečnost nastala, nejpozději do 30 dnů. Skutečnost o zániku Garáže se Nájemce zavazuje Pronajímateli **doložit příslušnými doklady** (např. potvrzení stavebního úřadu o tom, že stavba Garáže byla z Předmětu nájmu odstraněna, vyrozumění katastrálního úřadu o odstranění (zrušení) stavby Garáže v katastru nemovitostí), a to současně s oznámením dle věty první tohoto odstavce či bez zbytečného odkladu po obdržení příslušných dokladů.
11. **Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že změna v osobě vlastníka Garáže nezakládá skončení nájmu založeného Smlouvou.**
12. Při skončení nájmu odevzdá Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu v místě, kde jej převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání; odevzdáním se rozumí i předání vyklizeného Předmětu nájmu.

Článek IX.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví Smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření Smlouvy, přičemž adresa pro doručování bude doplněna nejpozději při podepsání Smlouvy Nájemcem. Smluvní strany se zavazují neprodleně, nejpozději do 5 pracovních dnů od okamžiku, kdy ke změně došlo (např. rozhodnutí příslušných orgánů), nebo kdy je změna účinná, resp. byla zapsána do příslušného rejstříku, písemně oznámit změnu dotčených údajů druhé smluvní straně.



2. Zasílání, doručování a dojití všech písemností týkajících se závazkového vztahu založeného Smlouvou, včetně písemností zasílaných po skončení právních účinků Smlouvy, se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
3. Změní-li se v průběhu trvání nájmu osoba vlastníka Předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje seznámit nového vlastníka Předmětu nájmu se Smlouvou, jakož i bez zbytečného odkladu vyrozumět o změně v osobě vlastníka Nájemce.
4. Nemá-li Nájemce předchozí souhlas (písemný, nedohodnou-li se smluvní strany jinak) Pronajímatele, zavazuje se Nájemce zdržet se jakéhokoli právního jednání směřujícího k tomu, aby se subjektem práv a povinností (nebo i jen některého, některé či některých z nich) plynoucích Nájemci z právního vztahu založeného Smlouvou stala třetí osoba (např. cestou postoupení pohledávek a převzetí dluhů, postoupení Smlouvy).
5. Nájemce se zavazuje Pronajímateli **písemně oznámit změnu v osobě vlastníka Garáže**, a to neprodleně, nejpozději do 5 pracovních dnů od zápisu změny v osobě vlastníka Garáže v katastru nemovitostí.
6. **Dojde-li v průběhu trvání nájmu ke změně v osobě vlastníka Garáže, zavazují se smluvní strany uzavřít bez zbytečného odkladu, ne však dříve, než o uvedeném rozhodne příslušný orgán Pronajímatele, dohodu o ukončení Smlouvy. Pronajímatel následně uzavře novou nájemní smlouvu za účelem nájmu Předmětu nájmu společně s Garáží s novým vlastníkem či spoluvlastníky Garáže.**
7. Smluvní strany se dále dohodly, že ke dni účinnosti Smlouvy je současně ukončena platnost všech případných předchozích smluv včetně všech dodatků a dohod o změně obsahu závazku uzavřených mezi smluvními stranami, jejichž předmětem je nájem Předmětu nájmu.

Článek X.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran vzniklé ze Smlouvy, uzavřené v souladu s českým právním řádem, a Smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a právními předpisy souvisejícími.
2. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ujednáními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. V případě, že některé ujednání Smlouvy se stane neúčinným, neplatným či zdánlivým, zůstávají ostatní ujednání Smlouvy účinná či platná. Smluvní strany se zavazují takové ujednání nahradit ujednáním účinným či platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost Smlouvy svými níže uvedenými vlastnoručními podpisy.
5. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
6. Veškeré změny a doplnění Smlouvy vyžadují písemnou dohodu smluvních stran, přičemž každá takováto dohoda o změně obsahu závazku musí být v listinné podobě a vzestupně očíslována.
7. Pronajímatel podepíše Smlouvu jako první v pořadí.



8. Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech majících platnost originálu, přičemž Pronajímatel si ponechá dva (2) stejnopisy podepsané oběma smluvními stranami a Nájemce jeden (1) takovýto stejnopis.
9. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření Smlouvy.

Článek XI.

Doložka platnosti právního jednání

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

O záměru nájmu rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 22. 10. 2019 svým usnesením č. 1232/RMOB-Sle/1822/24, bod 2a).

Záměr nájmu byl vyvěšen na úřední desce Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava ode dne 05. 11. 2019 do dne 21. 11. 2019.

O nájmu a uzavření Smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 04. 12. 2019 svým usnesením č. 1431/RMOB-Sle/1822/27, bod 1a).

Za Pronajímatele

Nájemce

V Ostravě dne 19. 12. 2019

V Ostravě dne 01. 01. 2020

Richard Vereš
starosta

Ing. Lenka Gažíková