

Nájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Město Domažlice, se sídlem náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice, IČ: 00253316, zastoupené starostou Ing. Radkem Wiesnerem
na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Marcela Gallová, nar. xx.xx.xxxx, bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, Slovenská republika
kontaktní adresa: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 344 01 Domažlice
na straně druhé (dále jen „nájemce“)

tuto

nájemní smlouvu.

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 2382/34 o výměře 702 m², druh pozemku: orná půda, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, na LV č. 1 pro obec a katastrální území Domažlice. Součástí uvedeného pozemku je rozestavěná stavba rodinného domu (dále též jen „**stavba rodinného domu**“). V uvedeném pozemku jsou umístěny níže uvedené přípojky inženýrských sítí, které ovšem nejsou součástí uvedeného pozemku:

- přípojka vodovodu,
- kanalizační přípojka splaškových vod,
- přípojka plynovodu,
- přípojka el. energie,
- přípojka telekomunikačního vedení.

II.

Předmět nájmu, účel nájmu, doba nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání pozemek specifikovaný v čl. I. této smlouvy včetně jeho součásti – stavby rodinného domu (dále též jen „**předmět nájmu**“) za účelem dokončení stavby rodinného domu tak, aby splňovala tyto podmínky:
 - a) rodinný dům musí být vybudován plně v souladu s platným územním plánem města Domažlice,
 - b) rodinný dům musí dále splňovat tyto regulativy:
 - bude respektována pevná stavební čára, jednotlivé objekty budou umístěny v uličním profilu předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k odsouvání hlavní stavby do hloubi předmětu nájmu, vzdálenost této pevné stavební čáry je 5 m od hranice předmětu nájmu přiléhající k pozemní komunikaci,
 - střecha rodinného domu bude sedlová nebo polovalbová, hřeben střechy domu bude umístěn kolmo směrem k obslužné pozemní komunikaci, štíty budou umístěny souběžně s obslužnou pozemní komunikací,
 - fasáda rodinného domu bude provedena z omítek, zateplovacích panelů, nebo palubek, přípustné jsou i prosklené stěny; sruby a podobné stavby nejsou přípustné,
 - na předmětu nájmu budou vybudována minimálně 2 parkovací stání,

- vjezdová vrata u navrženého vjezdu budou osazena minimálně 5 m od hrany obslužné pozemní komunikace, aby nedocházelo v případě zastavení vozidla před vjezdovými vraty ke stání vozidla na obslužné pozemní komunikaci a uvedený sjezd mohl sloužit jako obratiště a výhybna pro vozidla; jestliže se vjezdová vrata budou otevírat směrem k místní obslužné komunikaci, je třeba zvětšit délku odsazení o délku těchto vrat při otevření,
- ke snížení odtoku dešťových vod ze zpevněných ploch bude rodinný dům vybaven retenčními objekty k přednostnímu využití na předmětu nájmu doplněné o možnost vsakování dešťových vod do podloží, bude umožněno připojení havarijního přepadu z retenčních objektů s nátokem do výše navrhovaného průtoku (pro R.: 15 min, I: 128 l/š/ha, P: 0,5) Qn 2-3 l/s.

Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu dále dohodnuté nájemné a podpisem této smlouvy stvrzuje, že mu je stav předmětu nájmu dobře znám.

2. Doba nájmu je smluvními stranami sjednána jako doba určitá počínaje dnem 01.11.2022 a konče dnem, kdy se nájemce stane (na základě kupní smlouvy uzavřené s pronajímatelem po dokončení stavby rodinného domu, čímž se rozumí situace, kdy lze rodinný dům užívat podle ustanovení stavebního zákona) vlastníkem předmětu nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.

III.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává ve výši 6 Kč/m² výměry předmětu nájmu /měsíc, tj. **měsíčně 4.212 Kč**.
2. Nájemné je splatné vždy do 15. dne toho kterého měsíce za který je hrazeno, převodem na účet pronajímatele číslo 109782579/0300 vedený u Československé obchodní banky a. s., pod VS 9060001330.
3. Nájemné uvedené výše v odstavci 1. může být pronajímatelem každoročně (počínaje rokem 2023) jednostranně zvýšeno (valorizováno), a to vždy s účinností od 1. 1. daného kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn dosavadní nájemné takto jednostranně zvýšit vždy o částku odpovídající úředně stanovené kladné míře inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci zvýšení nájemného písemně, a to vždy nejpozději do 31. 3. daného kalendářního roku.
4. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předložit pronajímateli ke kontrole projektovou dokumentaci stavby rodinného domu, kterou použije v řízení o odstranění, resp. dodatečném povolení stavby rodinného domu, aby pronajímatel posoudil její soulad s podmínkami uvedenými v čl. II. odst. 1. Projektovou dokumentaci je nájemce povinen předložit pronajímateli ke kontrole **do 5 měsíců** od uzavření této smlouvy, jinak je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel kontrolu provede ve lhůtě 30 dnů a do 5 pracovních dnů od uplynutí této lhůty zašle nájemci písemné vyrozumění, zda je projektová dokumentace s podmínkami uvedenými v čl. II. odst. 1 v souladu, anebo v čem spatřuje její rozpor s těmito podmínkami. V případě, že pronajímatel zjistí nesoulad projektové dokumentace s podmínkami

uvedenými v čl. II. odst. 1, je nájemce povinen ve lhůtě 2 měsíců od obdržení vyrozumění podle předcházející věty odstranit nedostatky projektové dokumentace (a v případě potřeby též nedostatky stavby rodinného domu) tak, aby projektová dokumentace byla v souladu s podmínkami uvedenými v čl. II. odst. 1, a v této lhůtě znovu doručit opravenou projektovou dokumentaci pronajímateli ke kontrole. Pokud v uvedené lhůtě nájemce opravenou projektovou dokumentaci pronajímateli nepředloží, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby. Na postup pronajímatele při kontrole opravené projektové dokumentace se použijí ustanovení tohoto odstavce obdobně.

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě. V případě porušení této povinnosti nájemcem má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
3. Nájemce je povinen předcházet vzniku škod na předmětu nájmu, užívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy a rozhodnutími správních orgánů.
4. Nájemce se zavazuje udržovat na předmětu nájmu čistotu a pořádek.
5. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou na předmětu nájmu v důsledku porušení svých povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů.
6. Nájemce je povinen zajistit plnění povinností na úseku bezpečnosti a požární ochrany specifikovaných v příslušných platných právních předpisech (zejména zákon č. 133/1985 Sb.) a vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen sjednat pojištění pro případ způsobení újmy na majetku nebo životě a zdraví osob v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, včetně způsobení škody na majetku, který si touto smlouvou pronajímá.
8. Nájemce není oprávněn umístit do předmětu nájmu sídlo žádného podnikatele (ať fyzické nebo právnické osoby), ani udělit souhlas třetí osobě s umístěním sídla do předmětu nájmu.
9. Nájemce se zavazuje zajistit, že ani on, ani jiné osoby, které se budou v předmětu nájmu případně pohybovat, nebudou ve stavbě rodinného domu kouřit a že v ní nebudou skladovat žádné nebezpečné látky (výbušniny, jedy, hořlaviny, omamné látky apod.) s výjimkou látek běžně dostupných (čisticí prostředky apod.) a v množství obvyklém pro obvyklé užívání předmětu nájmu.
10. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady. Porušení povinnosti nájemce vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s úpravami předmětu nájmu zakládá pronajímateli právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Uzavřením této smlouvy uděluje pronajímatel nájemci právo umístit na předmět nájmu stavbu rodinného domu v podobě zachycené v nákresu tvořícím přílohu této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a je povinen umožnit mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou.
2. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností (kromě povinností, jejichž porušení zakládá podle této smlouvy právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby) a nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu pronajímatelem v písemném oznámení, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.

VI.

Podnájem, výpůjčka

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětu nájmu nebo jeho části jakékoli užívací právo (podnájem, výpůjčku apod.). V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem založený touto smlouvou může být dále ukončen vzájemnou dohodou účastníků této smlouvy.
2. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby v případech uvedených v této smlouvě.
 - a) Nájemce odevzdá předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí, nedohodnou-li smluvní strany jiný termín odevzdání předmět nájmu. O odevzdání předmětu nájmu pronajímateli bude vyhotoven protokol, v němž bude zejména popsán stav stavby rodinného domu (dále též „**protokol o vrácení předmětu nájmu**“), nájemce je povinen protokol o vrácení předmětu nájmu podepsat.
 - b) Nájemce odevzdá předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Předmět nájmu bude pronajímateli předán uklizený.
 - c) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
2. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoliv dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
3. Pronajímatel nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech, které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
4. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel uveřejnil tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Nájemce uděluje tento souhlas zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá pronajímateli z platných právních předpisů (zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Nájemce prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh neobsahuje žádnou skutečnost, kterou by chránil jako své obchodní tajemství ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky) této smlouvy.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
6. Práva vzniklá nájemci z této smlouvy nesmí nájemce postoupit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní

ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

Příloha: zákres umístění stavby rodinného domu na pozemku

Domažlice dne 24.11.2022

pronajímatel

nájemce

podpis

podpis

město Domažlice
Ing. Radek Wiesner, starosta

Marcela Gallová

Doložka

podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění změn a doplňků

Město Domažlice ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, tímto potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Domažlice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušným orgánem města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání, zejména podmínky pro ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění.

Záměr města pronajmout část pozemku, která tvoří předmět nájmu, byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Domažlicích v době od 30.09.2022 do 03.11.2022; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města www.domazlice.eu (v rubrice "úřední deska").

Pronájem pozemku a uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno na 1. schůzi rady města dne 01.11.2022 usnesením č. 13.

podpis

město Domažlice
Ing. Radek Wiesner, starosta