

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Město Přeštice

IČ: 257125

se sídlem Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice,
zast.: Mgr. Tomášem Chmelíkem – starostou města,
(jako pronajímatel na straně jedné)

a

VISHAY ELECTRONIC spol. s r.o.

Mlýnská 1095

334 01 Přeštice

zast.: Ing. Zdeňkem Hájkem – jednatelem

IČO 40509044

DIČ: CZ40509044

(jako nájemce na straně druhé)

tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

ve smyslu ust. § 2201 an. zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen jako „Obč.Z.“)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku evidovaného v katastru nemovitostí jako pozemková parcela č. 165/3, č. 165/1 a 2622 v k. ú. Přeštice vedená druhem pozemku jako ostatní plocha. Vlastnictví pronajímatele ke shora uvedenému pozemku je zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih pro obec a k.ú. Přeštice.
2. Strany ujednávají, že pronajímatel se v souladu s ust. § 2201 Obč.Z. zavazuje přenechat, resp. přenechává ode dne účinnosti této smlouvy nájemci do dočasného užívání část pozemku specifikovaného v bodu 1. tohoto článku smlouvy označenou pro potřebu této smlouvy jako část pozemku parc. č. 165/3 o ploše 257 m², parc. č. 165/1 o ploše 240 m² a pozemku parc. č. 2622 o ploše 60 m² (dále jen „pozemek“ nebo „předmět nájmu“). Nákres pronajaté části pozemku je součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Nájemce se zavazuje v souladu s ust. § 2201 a § 2217 Obč.Z. za užívání předmětu nájmu uvedeného v předchozí větě pronajímateli zaplatit nájemné, a to ve výši a způsobem uvedeným v ust. čl. IV. této smlouvy.

II. Účel nájmu

Strany uvádějí, shodně deklarují a ujednávají, že účelem nájmu dle této smlouvy, resp. závazkového vztahu, jenž na základě ní vzniká, jest výhradně a nikoli jen převážně využití všech nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy **za účelem parkování firemních vozidel**. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, že předmět nájmu se nachází ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a v tomto stavu jej do užívání ke smluvenému účelu přebírá.

III. Doba nájmu

Strany ujednávají dle ust. § 2204 odst. 1 Obč.Z., že nájemní vztah konstituovaný touto smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou, a to počínaje dnem 1.7.2023.

IV. Cena nájmu, splatnost, jiná ujednání

1. Strany v souladu s ust. § 2217 Obč.Z. ujednávají, že nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu plnit pronajímateli **nájemné** ve výši stanovené usnesením RM č. j. 176/2023 ze dne 22. 3. 2023 ve výši 90.000,- Kč / ročně bez DPH.
2. Částka nájemného bude nájemcem hrazena na účet pronajímatele č. 19-829361/0100 vedený u KB Přeštice, v. s. **1019010178, vždy do 31. 1. roku**, za který se nájemné platí. Pro dodržení lhůty splatnosti je rozhodující den, kdy platba byla připsána na účet pronajímatele. **Nájemné za rok 2023 činí 45.000,- Kč a je splatné do 31.7.2023.**
3. Strany výslovně ujednávají, že pronajímatel je oprávněn jednostranně navýšit nájemné uvedené v ust. čl. IV. odst. 1 této smlouvy, a to v době trvání této smlouvy, vždy počínaje každým prvním dnem měsíce ledna (toho kterého roku), a to o výši průměrné roční míry inflace publikované Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné plnit ode dne písemného oznámení o navýšení nájemného dle tohoto ustanovení s tím, že pronajímatel je oprávněn míru tohoto navýšení požadovat k zaplacení od 1.1. daného roku i zpětně. Strany ujednávají, že základem výpočtu pro navýšení nájemného dle tohoto ustanovení bude v každém jednotlivém roce vždy částka měsíčního nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Strany ujednávají, že případná deflace nemá vliv na plnění povinností dle této smlouvy. Rozdíl mezi nájemným zaplaceným od začátku kalendářního roku do oznámení zvýšení o skutečné výši nájemného připadajícího na toto období po provedeném zvýšení, uhradí nájemce spolu s nejbližší následující platbou nájemného. Nájemné zvýšené pronajímatelem v souladu s tímto článkem smlouvy se nájemce zavazuje respektovat bez toho, že by bylo zapotřebí změny nájemní smlouvy
4. Účastníci této smlouvy si pro případ porušení povinnosti nájemce platit nájemné včas a řádně ujednali smluvní pokutu ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení s úhradou nájemného.
5. Strany ujednávají, že pro případ konec nájmu dle této smlouvy, ať již skončení nájmu způsobí jakákoliv skutečnost nebo událost, nastane dříve než ke konci kalendářního roku, bude nájemné činit 1/12 ročního nájemného dle čl. IV odst. 1. této smlouvy, za každý byt' započatý měsíc, ve kterém nájemce v daném posledním roce nájmu předmět nájmu užíval. Strany ujednávají, že pro případ, kdy bude nájemce v souladu s čl. IV. odst. 1 věty první této smlouvy mít zaplacen nájem předem i za poslední rok, který byl případně ukončen dříve, je pronajímatel povinen vrátit nájemci tzv. nevyčerpané nájemné. Strany ujednávají, že nevyčerpaným nájemným dle věty předchozí se míní 1/12 ročního nájemného dle čl. IV odst. 1. této smlouvy, za každý výhradně celý měsíc, ve kterém nájemce v daném posledním roce nájmu předmět nájmu již neužíval. Nevyčerpané nájemné dle vět předchozích je pronajímatel povinen nájemci vrátit do 15ti dnů po předání předmětu nájmu dle této smlouvy.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Strany ujednávají, že předmět nájmu přebírá nájemce od pronajímatele, tak jak tento stojí a leží, tedy ve faktickém stavu v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy. V souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. nájemce deklaruje, že předmět nájmu je po právní i faktické stránce ve stavu

naprosto způsobilém k účelu užívání vymezeném dle ust. čl. II. této smlouvy a plně v souladu s předpoklady a výminkami nájemce. Též v návaznosti na větu předchozí tohoto ustanovení tak strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že v právním vztahu založeném touto smlouvou se neužije § 2207 Obč.Z. Strany souladně ujednávají, že nájemce jest povinen na svůj náklad a odpovědnost předmět nájmu udržovat ve stavu fakticky bezvadném, přičemž tím účastníci zejména dispozitivně míní povinnost nájemce i k opravám všech součástí a příslušenství předmětu nájmu, a to bez ohledu na jejich výši, jakožto provádění veškerých úprav a údržby, aby pozemek byl po celou dobu nájmu ve stavu fakticky bezvadném.

2. Smluvní strany dále zejména ujednávají, že nájemce nesmí:

- a) předmět nájmu jakkoliv stavebně upravovat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, tedy provádět na něm jakékoliv stavební úpravy nebo stavět jakékoliv stavby (dočasné i trvalé), nebo provádět jakékoliv terénní úpravy. Stavební úpravy lze realizovat jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a po splnění případných relevantních veřejnoprávních podmínek vyplývajících z dotčených právních předpisů (stavební právo apod.).
- b) užívat předmět nájmu v rozporu se zvláštními předpisy o požární bezpečnosti, dopravní bezpečnosti, ochraně zdraví a přírody. Jakož i nesmí užívat předmět nájmu tak, aby v míře nepřiměřené místním poměrům a způsobem podstatně omezujícím užívání sousedních pozemků, vnikaly na sousední pozemky pachy, odpady, kouř, pach, světlo, voda, stín, vibrace, zvuky, otřesy a jiné podobné účinky. Plnění těchto povinností v předmětu nájmu je povinen nájemce zajistit sám, na své náklady a odpovědnost.
- c) převést bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele ve smyslu ust. § 2307 Obč.Z. nájem dle této smlouvy třetí osobě, a to ani vložením do základního kapitálu právnické osoby, svěřenského fondu, převodem závodu či jeho části, či fúzí,
- d) přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu třetím osobám do podnájmu (krátkodobého či dlouhodobého) či do užívání, ani společenskou úsluhou nechat třetího dlouhodobě užívat předmět nájmu, to vše s výjimkou parkování vlastníků nájemce, jeho managementu, obchodních partnerů, klientů a zaměstnanců.
- e) na předmětu nájmu uskladňovat či používat ekologicky závadné materiály/prostředky

3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádným a obvyklým způsobem pro účely specifikované v čl. II této smlouvy, udržovat jej a opravovat v souladu s požadavky péče řádného hospodáře. Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho užívání předmětu nájmu.

4. Nájemce odpovídá pronajímateli z titulu objektivní absolutní odpovědnosti za jakákoliv poškození předmětu nájmu způsobená přímo jím nebo třetími osobami, které se v prostoru předmětu nájmu zdržovaly na základě jeho práva. Nájemce je povinen jakákoliv poškození odstranit uvedením do původního stavu a není-li to možné, pak poskytnutím peněžité náhrady. Tím není dotčena odpovědnost nájemce dle jiných právních předpisů.

5. Nebude-li dohodnuto jinak, pak v případě skončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli předmětný pozemek nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu na vlastní náklady odstranit veškeré pronajímatelem nepovolené stavební úpravy (stavby, terénní úpravy či změny předmětu nájmu). Nájemce je současně povinen odstranit ke dni skončení nájmu veškeré dočasné stavby, u nichž ke dni skončení nájmu uplynula doba jejich trvání. Účastníci této smlouvy si pro případ porušení povinnosti nájemce vyklidit předmět nájmu ujednali smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení nájemce

s vyklizením předmětu nájmu. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody převyšující smluvní pokutu.

6. Strany deklarují, že jsou si vědomy zejména ust. § 505, § 506, § 1084 Obč.Z. a skutečnosti, že jakékoliv nemovitě stavby zřízené na předmětu nájmu se stávají součástí předmětu nájmu. Smluvní strany v návaznosti na tyto skutečnosti ujednávají, že nebude-li následně mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, nájemci nenáleží žádná náhrada za vybudování stavby či staveb či stavebních přírůstků na předmětu nájmu, či náhrada za zhodnocení předmětu nájmu a nájemce se výslovně vzdává jakýchkoliv svých práv a nároků vůči pronajímateli v souvislosti s eventuálním vybudováním staveb či stavebních přírůstků, zejména nároků na náhradu účelně vynaložených nákladů, nároků za zhodnocení předmětu nájmu ve vlastnictví pronajímatele, nároků na převedení dotčené části předmětu nájmu za obvyklou cenu vůči pronajímateli a podobně. Smluvní strany tímto ujednání výslovně vylučují aplikaci ust. § 2220 odst. 1 věty druhé za středníkem Obč.Z., § 1084 odst. 2 a § 1086 odst. 1 a 2 Obč.Z., které se neužijí. Toto ujednání nájemce výslovně přijímá a má vůli je způsobit, přičemž výslovně deklaruje, že si je vědom toho, že toto ujednání je zohledněno v rámci výše nájemného. Nájemce výslovně deklaruje, že ujednání této smlouvy, vzhledem ke všem okolnostem nejsou neúměrná a nájemce má veškerá ujednání za odpovídající jeho vůli a jeho potřebám. Nájemce výslovně prohlašuje, že se vzdává práv z případného zkrácení dle ust. § 1793 Obč.Z. a prohlašuje, že veškerá plnění dle této smlouvy, jakož i své projevy vůle ke vzdání se některých práv, či odchýlení se od zákonných ustanovení, projevuje či přijímá za mimořádnou cenu, kterou mu tato smlouva přináší.
7. Smluvní strany ujednávají, že neodstraní-li nájemce škody způsobené na pozemku v souladu s čl. V. odst. 4 této smlouvy nebo nevyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s čl. V. odst. 5, je pronajímatel oprávněn po marném uplynutí dodatečně lhůty stanovené nájemci ke splnění těchto povinností, škody odstranit či pozemek vyklidit a požadovat po nájemci náklady v souvislosti s tím vynaložené.

VI. Zánik nájmu

1. Strany ujednávají, že nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout dohodou obou smluvních stran, výpovědí dle této smlouvy nebo jiným způsobem zániku závazkových vztahů uvedeným v Obč.Z..
2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět a to z libovolného důvodu, i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 (šest) měsíců a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a ujednávají, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, za které se považuje zejména:
 - a) porušení způsobu užívání (účelu nájmu) dle čl. II. této smlouvy,
 - b) porušení povinnosti nájemce platit nájemné včas a řádně dle čl. IV. této smlouvy.
 - c) porušení zákazu změn či stavebních úprav vyjmenovaných v čl. V. odst. 2 písm. a) této smlouvy
 - d) porušení zákazu přenechat předmět nájmu do užívání třetích osob bez písemného souhlasu pronajímatele dle čl. V. odst. 2 písm. c) a d) této smlouvy,
 - e) porušení zákazu uskladňovat a užívat na předmětu nájmu ekologicky závadné materiály/prostředky dle čl. V. odst. 2. písm. e) této smlouvy.

Strany deklarují, že takto ujednávají plně souladně a dispozitivně dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. majíce přitom všichni shodně za to, že porušení smlouvou stanovených povinností znamená porušení této smlouvy zvláště hrubým způsobem a způsobuje pronajímateli značné újmy, přičemž

s tímto srozuměním vstupují do tohoto závazkového vztahu. S touto úpravou a následky z toho plynoucími je nájemce plně srozuměn. Nájem v případě výpovědi dle tohoto ustanovení končí dnem doručení projevu vůle pronajímatele k výpovědi nájemci.

4. Strany ujednávají, že bez dalšího tento závazkový vztah zaniká zahájením insolvenčního řízení na nájemce či rozhodnutí o jeho likvidaci.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že nájem pozemku byl schválen usnesením Rady města č. 176/2023 ze dne 22. 3. 2023 po předchozím zveřejnění na úřední desce Městského úřadu Přeštice.
2. Pro doručování jakýchkoli písemností dle této smlouvy platí, že jsou doručeny okamžikem, kdy adresát písemnost převzal, nebo kdy ji odmítl převzít či učinil její doručení nemožným, nebo kdy byla pro adresáta uložena na poště nebo vrácena jako nedoručitelná, což platí i v případě, že se adresát o uložení nebo neúspěšném pokusu o doručení nedozvěděl. Pro doručování přitom závazně platí adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud nebude písemně sjednáno jinak.
3. Veškeré ostatní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
4. Strany výslovně ujednávají, že nájemce na sebe s plným vědomým bere ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 Obč.Z. nebezpečí změny okolností.
5. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
6. Účastníci dále uvádějí, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně, je pro všechny účastníky srozumitelná, je prosta omylu, účastníci měli dostatek času konzultovat jednotlivá ustanovení s jimi zvoleným odborníkem, smlouva byla uzavřena nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují osoby oprávněné za účastníky jednat v souladu s ust. § 561 odst. 1 Obč.Z. své vlastnoruční podpisy.
7. Strany se zavazují nejpozději do 5 dnů ode dne zahájení nájmu dle této smlouvy sepsat předávací list, ve kterém účastníci deklarují stav předmětu nájmu ke dni předání předmětu nájmu a příslušenství předané nájemci v souvislosti s předmětem nájmu.

V Přešticích dne 30. 6. 2023

V Přešticích dne

.....

pronajímatel

.....

nájemce