Nájemní smlouva

č. smlouvy: SML/…/2018/OSM, 311400…

město Sokolov
IČO 00259586, DIČ CZ00259586,
zastoupené starostou města Bc. Janem Pickou,
se sídlem Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov,
bankovní spojení: Komerční banka Sokolov, č. ú. [redacted]
(dále jen pronajímatel)

a

Marcela Ptáčková
RČ 72 [redacted]
trvale bytem [redacted] Sokolov
(dále jen nájemce)

uzavírají níže uvedené dne podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

nájemní smlouvu

I.
Pozemek

Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem pozemku **p. č. 2874/1 o výměře 49 569 m^2 v k. ú. Sokolov,** zapsaného na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k dočasnému užívání část pozemku specifikovaného v čl. I. této smlouvy (přílohou č. 1 této smlouvy je geodetické určení výměry předmětu nájmu), **o výměře 246 m^2** se vším příslušenstvím, za účelem užívání zahrady jako zázemí k bytu č. 3 v bytovém domě čp. 2224 v ulici Atletická v Sokolově *(dále jen „předmět nájmu“).*

2. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu za jiným účelem, než je sjednáno v této smlouvě.

III.
Výše nájemného

Výše nájemného je ročně stanovena částkou 3 Kč za m^2/rok za užívání zahrady (nájemné je stanoveno dle Sazebníku nájemného a pachtovného, čl. 1 odst. 1, platného ke dni podpisu této smlouvy).

IV.
Splatnost nájemného

1. **Roční nájemné ve výši 738 Kč je splatné v jedné splátce, a to vždy k 30.04. příslušného roku na účet města Sokolov č.** [redacted]**, variabilní symbol: 311400…**, některým z níže uvedených způsobů:
   a) převodem z účtu, přičemž za den úhrady se považuje připsání platby na účet pronajímatele;
   b) v hotovosti v pokladně Městského úřadu Sokolov.

2. Pro včasnost platby nájemného je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele, v případě způsobu placení dle čl. IV. odst. 1 písm. a), a den složení platby v pokladně Městského úřadu Sokolov, v případě způsobu placení dle čl. IV. odst. 1 písm. b).

3. Skončí-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, zaplatí nájemce nájemné za celý tento započatý měsíc.

4. V případě prodlení s placením nájemného, je nájemce povinen vedle dlužného nájemného zaplatit pronajímateli i úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.

V.
Ostatní náklady

Nájemce dále uhradí náklady spojené s vyhotovením geodetického vytýčení předmětu nájmu č. 1/2017 ze dne 08.12.2017, vypracovaného geodetickou kanceláří GEODETICKÉ SLUŽBY – Ing. Mario Landl, IČO 10379274. Cena za vyhotovení geodetického určení výměry činí **2 713 Kč a bude uhrazena pronajímateli na jeho účet č.** [redacted]**, v.s. 311400…**, vedeného u Komerční banky, a.s., pobočky Sokolov, do 30-ti dnů od podpisu smlouvy.

VI.
Zvýšení nájemného

V případě, že index růstu spotřebitelských cen vyhlašovaný Českým statistickým úřadem přesáhne od podpisu smlouvy či od poslední úpravy nájemného 2 %, je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci zvýšit maximálně o tuto hrubou inflaci nájemné, nová výše nájemného je pak platná vždy od následujícího platebního termínu od doručení tohoto oznámení. V případě, že právní norma platná na území České republiky bude umožňovat pronajímateli zvýšit nájemné více, než je oprávněn dle předchozí věty tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné v souladu s tímto předpisem o výši, již mu tento předpis umožňuje, a to bez ohledu na ujednání dle předchozí věty tohoto odstavce.

VII.
Doba nájmu

Tento nájem se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 01…..2018.

VIII.
Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

a) užívat předmět nájmu výlučně k účelu stanovenému v čl. II. této smlouvy;
b) hospodařit s předmětem nájmu šetrně a s péčí řádného hospodáře; ukládat odpad v souladu se zákonem o odpadech; udržovat čistotu a pořádek;
c) po dobu užívání předmětu nájmu nést veškeré náklady spojené s využíváním předmětu nájmu vč. nákladů na údržbu;
d) umožnit správcům či vlastníkům inženýrských sítí a vlastníkům sousedních staveb jejich údržbu, opravy či výměnu;
e) neměnit způsob užívání předmětu nájmu;
f) provádět na předmětu nájmu terénní úpravy a zásahy na porostech pouze se souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady;
g) neobtěžovat okolí nad míru přiměřenou poměrům hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi;
h) nepřenechat předmět nájmu či jeho část k užívání třetí osobě;
i) nezastavět předmět nájmu žádnými stavbami, které by neměly příslušné povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ke kterým by neměl předchozí souhlas pronajímatele;
j) případné dočasné stavby, úpravy či oplocení, i převzaté od předchozího nájemce, budou v případě ukončení smlouvy odstraněny a pozemek bude předán pronajímateli bez jakékoliv zatížení, pokud se s pronajímatelem nájemce nedohodne jinak;
k) nepožadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se změnami provedenými nájemcem zvýšila hodnota předmětu nájmu.

2. Pronajímatel může, poruší-li nájemce jakýkoliv povinnost dle čl. VIII. odst. 1. této smlouvy, uložit nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každé jednotlivé porušení, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy pronajímatele nájemci k jejímu uhrazení na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Součástí výzvy bude i popsání porušení povinnosti, které se nájemce na předmětu nájmu dopustil.

3. Nájemce je povinen uhradit škody způsobené porušením závazků a náklady vyvolané jejich odstraněním a náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do původního stavu, a to bez ohledu na to, byla-li mu pronajímatelem v souvislosti s porušením povinnosti vyvolávající náhradu škody uložena smluvní pokuta.

4. Pronajímatel je oprávněn požadovat vrácení předmětu nájmu, jestliže nájemce předmět nájmu neužívá řádně, jestliže jej užívá v rozporu s touto smlouvou nebo účelem, kterému slouží, anebo je v prodlení s placením nájemného dle čl. IV. této smlouvy o více než jeden měsíc.

IX.
Stav předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu dobře prohlédl a jeho stav je mu dobře znám. Tento stav je plně v souladu s účelem, pro nějž si jej pronajímá.

X.
Ukončení smlouvy

1. Smluvní vztah je možné ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět:
   a) ztratí-li způsobilost k realizaci předmětu smlouvy;
   b) stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý k účelu pronájmu.
   V těchto případech zaniká smluvní vztah uplynutím výpovědní lhůty v délce 1 měsíc, která počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi pronajímateli.

3. Nájemce je dále oprávněn ukončit nájem výpovědí bez udání důvodu, přičemž nájem zaniká uplynutím výpovědní lhůty v délce 3 měsíce, která skončí uplynutím posledního dne třetího kalendářního měsíce po doručení výpovědi pronajímateli.

4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, jestliže nájemce poruší kteroukoliv povinnost stanovenou v čl. VIII. této smlouvy. V tomto případě zaniká smluvní vztah uplynutím výpovědní lhůty v délce 1 měsíc, která počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi nájemci.

5. Jestliže existuje na straně pronajímatele naléhavý zájem a tento zájem nelze uspokojit jinak, než skončením smluvního vztahu mezi smluvními stranami, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět. V tomto případě zaniká smluvní vztah uplynutím výpovědní lhůty v délce 3 měsíce a počíná běžet dnem doručení výpovědi nájemci.

6. Pronajímatel je dále oprávněn ukončit nájem výpovědí bez udání důvodu, přičemž nájem zaniká uplynutím 3 měsíční výpovědní lhůty, která skončí uplynutím posledního dne třetího kalendářního měsíce po doručení výpovědi nájemci.

7. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu, jestliže je nájemce v prodlení s placením nájemného dle č. IV. této smlouvy o více než 1 měsíc. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi nájemci).

8. Nájemce, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak, je povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu předmět nájmu vyklidit, odstranit z předmětu nájmu všechny stavby i oplocení a předat jej protokolárně pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal.

XI.
Splnění povinností dle obecního zřízení

1. Pronajímatel touto smlouvou stvrzuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Sokolova dne 20.03.2018, usnesením č. …6RM/2018.

2. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl schválen Radou města Sokolova dne 20.02.2018, usnesením č. 109/4RM/2018. Tento záměr byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Sokolov dne 21.02.2018 a sejmut dne 08.03.2018.

XII.
Doručování

1. Veškeré právní úkony a jiná oznámení (*dále jen „oznámení*"), která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou.

2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:
   a) při doručování osobně:
      - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
      - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek; nebo
      - dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.

   b) při doručování poštou:
      - dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo
      - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy.

3. Ke dni podpisu smlouvy je:
   a) adresou pro doručování nájemci adresa uvedená v záhlaví této smlouvy,
   b) adresou pro doručování pronajímateli adresa správce uvedená v záhlaví této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny adresy pro doručování budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu. Do doby doručení písemné informace o změně adresy pro doručování je pro vztahy a doručování dle této smlouvy platná předcházející adresa pro doručování.

XIII.
Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy smluvních stran se řídí právními předpisy platnými na území České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2. Stane-li se kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným, či nevykonatelným nemá tato skutečnost vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ustanovení ostatních. Pro takový případ se účastníci této smlouvy zavazují, že bez zbytečného odkladu po dni, kdy taková okolnost vyjde najevo, takovéto ustanovení nahradí ustanovením novým, platným, účinným a vykonatelným, které bude nejvíce odpovídat smyslu původního ustanovení této smlouvy.

3. Jakékoliv změny či doplnění této smlouvy lze činit jedině formou písemných dodatků, které budou schváleny a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

4. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

6. Strany potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a že smlouva ani pro jednu ze stran nepředstavuje neúměrné zkrácení a že neobsahuje ani pro jednu stranu překvapivou zvláště nevýhodnou doložku.

Příloha č. 1 této smlouvy:
Geodetické určení výměry se zakreslením předmětu nájmu

Příloha č. 2 této smlouvy:
Splátkový kalendář pro rok 2018

V Sokolově dne: …….

V Sokolově dne: …….

……..
Bc. Jan Picka
pronajímatel

……..
Marcela Ptáčková
nájemce