

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo: 2024/008109/NS

Ve smyslu § 2201 a násl. a § 2302 a násl. právních ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se uzavírá tato nájemní smlouva mezi

smluvními stranami

1. pronajímatel: **statutární město Plzeň**
náměstí Republiky 1
301 16 Plzeň
IČO: 00075370, DIČ: CZ 00075370

primátor: Mgr. Roman Zarzycký

2. nájemce: **HC Plzeň 1929 a.s.**
zastoupena předsedou představenstva
Štefánikovo náměstí 2592/1a
301 00 Plzeň
IČO: 29104785, DIČ: CZ29104785
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni
oddíl B, vložka 1557
IDDS: zvfspar

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem pozemku

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku
6410/35	Plzeň	77 m ²	77 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Tento pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví statutárního města Plzně. Mapový list s vyznačením pronajaté části pozemku (dále jen předmětný pozemek) tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětný pozemek za účelem provozování přístavby prodejny „Fan shop“ k objektu zimního stadionu v Plzni, Štefánikovo náměstí (dále jen prodejna „Fan shop“).

Vlastníkem stavby je nájemce.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1. 2. 2025 na dobu neurčitou.

Nájemní smlouvu lze ukončit:

1. vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran,
2. výpovědí v tříměsíční výpovědní době, přičemž počátek doby začíná prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla doručena výpověď, ve smyslu odst. 4. článku VII. smlouvy, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce,
3. výpovědí bez výpovědní doby ze zákonných důvodů.
Je-li smlouva vypovězena bez výpovědní doby, zaniká účinností výpovědi, přičemž účinnost nastává ke dni doručení písemnosti obsahující výpověď druhé smluvní straně ve smyslu odst. 4. článku VII. smlouvy.
4. odstoupením od smlouvy na základě smlouvou sjednaných důvodů.
Smluvní strany se dohodly, že odstoupení od smlouvy má právní účinky ex nunc, tj. smlouva se ruší s účinností ke dni doručení písemnosti obsahující oznámení o odstoupení druhé smluvní straně ve smyslu odst. 4. článku VII. smlouvy,
5. nájemní smlouva pozbývá účinnosti ke dni převodu nebo přechodu vlastnického práva ke stavbě prodejny „Fan shop“ umístěné na předmětném pozemku.

Smluvní strany se dohodli, že se v případě vztahu založeného touto smlouvou neuplatní výpovědní doba ve smyslu ust. §2312 občanského zákoníku.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele variabilní symbol **3011006618**. Nájemné je splatné předem na následující měsíce, a to nejpozději do **25. 1., 25. 4., 25. 7. a 25. 10.** příslušného kalendářního roku připsáním na výše uvedený účet pronajímatele.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 3 č. 402 ze dne 20.11.2024 ve výši:

1 540 Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové výměře 77 m² činí:

118 580 Kč

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 2. 2025, ale předmět nájmu byl užíván od 24.7.2024 (tj. zápis právních účinků kupní smlouvy na stavbu prodejny „Fan shop“), náleží městu Plzeň za období od 24.7.2024 do 31.1.2025 finanční náhrada ve výši nájemného, tj. ve výši 1 540 Kč/m²/rok.

Finanční náhrada za období od 24.7.2024 do 31.1.2025 a nájemné za období 1.2.2025 do 31.12.2025 jsou splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

splatnost	částka	poznámka
25. 02. 2025	22 355 Kč	finanční náhrada za období od 24.07.2024 do 30.09.2024
25. 03. 2025	39 527 Kč	finanční náhrada za období od 01.10.2024 do 31.01.2025
25. 03. 2025	19 763 Kč	nájemné za období od 01.02.2025 do 31.03.2025
25. 04. 2025	29 645 Kč	nájemné za období od 01.04.2025 do 30.06.2025
25. 07. 2025	29 645 Kč	nájemné za období od 01.07.2025 do 30.09.2025
25. 10. 2025	29 645 Kč	nájemné za období od 01.10.2025 do 31.12.2025

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2026 každoročně zvyšuje o roční míru inflace vyjádřenou průměrným vývojem spotřebitelských cen, vyhlášenou příslušným statistickým úřadem za uplynulý rok. Jako základ pro výpočet inflačního navýšení se vždy použije nájemné náležící pronajímateli za uplynulý rok (tj. v roce 2026 bude nájemné roku 2025 zvýšeno o inflaci roku 2025 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2026 splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři. Samostatný splátkový kalendář, který bude vždy upravovat nájemné pro období od 1. 1. do 31. 12. roku, v němž bude splátkový kalendář vystaven, zašle pronajímatel nájemci vždy do 20. 1. příslušného roku (tzn., že splátkový kalendář na období od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026 bude nájemci zaslán do 20. 1. 2026 atd.).

Vystavený splátkový kalendář se stává nedílnou součástí této smlouvy.

Vzhledem k tomu, že povinnost nájemce platit bez dalšího nájemné v aktuální výši vyplývá přímo z této nájemní smlouvy, nezprostřuje nevystavení splátkového kalendáře nájemce povinnosti platit nájemné.

Pokud nájemce neuhradí nájemné ani ve lhůtě uvedené v druhé odeslané upomínce, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

V. Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že předmětný pozemek nebude bez písemného souhlasu pronajímatele užívat k jinému účelu, než je uvedeno v článku II. této smlouvy. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odst. 2. této smlouvy a odstoupit od smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn průběžně provádět prohlídku předmětu nájmu, přičemž nájemce je povinen v nezbytném rozsahu pronajímateli prohlídku umožnit. Zjistí-li pronajímatel, že nájemce provádí činnosti v rozporu s jednotlivými ustanoveními této smlouvy nebo právními předpisy, je oprávněn požadovat písemnou výzvu na nájemci odstranění vad vzniklých nesprávným užíváním předmětu nájmu. V případě, že nájemce pronajímatelovu výzvu nebude respektovat, je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odst. 2. této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.

3. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětnému pozemku užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechání předmětu nájmu k užívání zákazníkům nájemce. Porušení této podmínky je hrubým porušením smlouvy a opravňuje pronajímatele k vyměření smluvní pokuty dle článku VI. odst. 2. této smlouvy. Pronajímatel je nadto oprávněn odstoupit od smlouvy.
4. Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
 - nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s provozem prodejny „Fan shop“ na předmětném pozemku,
 - nájemce odpovídá za čistotu a bezvadný technický stav a vzhled prodejny „Fan shop“, a v tomto stavu ji bude udržovat,
 - nájemce bude po celou dobu nájmu udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na předmětném pozemku. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby po celou dobu nájmu nedocházelo v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství (i zeleně) přilehlých k předmětnému pozemku. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odst. 3. této smlouvy.
 - nájemce je povinen dbát oprávněných pokynů a požadavků pronajímatele, směřujících k řádnému užívání předmětného pozemku,
 - veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětného pozemku nese nájemce.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemci při skončení nájmu výpovědí nenáleží náhrada za převzetí zákaznické základny (pozn.: smluvní odchylka od ustanovení § 2315 obč. z.)
6. V případě ukončení nájmu vyzve pronajímatel nájemce v přiměřené lhůtě k protokolárnímu předání předmětného pozemku. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je nájemce povinen na vlastní náklady prodejny „Fan shopu“ včetně souvisejících přípojek z předmětu nájmu odstranit, předat pronajímateli předmětný pozemek vyklizený (bez stavebních zbytků a kamenů), jeho povrch uvést do původního stavu, případně do stavu způsobilého předání, nebude-li uvedení v původní stav vhodné, nebo účelné (např. z důvodu úpravy nových povrchů) a protokolárně předat pronajímateli ke dni skončení nájmu. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětného pozemku je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odst. 4. této smlouvy.
7. Nájemce potvrzuje, že předmětný pozemek je ve stavu plně způsobilém sjednanému účelu nájmu.

VI. Smluvní pokuty

Smluvní strany se dohodly, že v níže uvedených případech je pronajímatel oprávněn vyměřit a nájemce povinen zaplatit následující smluvní pokuty ve smyslu § 2048 a násl. občanského zákoníku:

1. v případě, že nájemce neprovede platbu nájemného v dohodnutém termínu nebo výši, za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky,
2. v případě, že nájemce jedná v rozporu s ustanoveními odst. 1., 2. a 3. článku V. této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý jednotlivý případ,
3. v případě, že nájemce nebude ve smyslu článku V. odst. 4., třetí odrážka této smlouvy udržovat na předmětném pozemku pořádek a/nebo čistotu a/ nebo dojde v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění na komunikacích, chodnících nebo veřejném prostranství (i zeleni) přilehlých k předmětnému pozemku, pokutu ve výši 500 Kč za každý den znečištění/nepořádku do jeho odstranění nájemcem,

4. při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení předmětného pozemku a jeho protokolárního předání za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500 Kč do předání,
5. za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu této smlouvy smluvní pokutu ve výši 500 Kč.

Smluvní pokuty podle odst. 2. a 5. lze ukládat opakovaně, znovu vždy poté, co nájemce neodstraní závadný stav ani ve lhůtě pronajímatelem k tomu určené. Smluvní pokuty, není-li dohodnuto jinak, jsou splatné do 14 dnů po doručení písemné výzvy připsáním na účet pronajímatele nebo hotově v pokladně SVSMP. Tato smluvní pokuta se sjednává jako objektivní, přičemž ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu újmy způsobené porušením sankciované povinnosti.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 3 č. 402 ze dne 20.11.2024.
2. Záměr města Plzně pronajmout pozemek p. č. 6410/35, k. ú. Plzeň, byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Plzeň 3 od 4.11.2024 do 20.11.2024.
3. Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
4. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti bude pronajímatel zasílat na adresu nájemce uvedenou na první straně této smlouvy v označení smluvních stran obvykle nebo doporučeným dopisem nebo ve formě datové zprávy do datové schránky.
Písemnost se považuje za doručenu:
 - třetí den po jejím odeslání – platí u písemnosti zasílané obvykle, nebo
 - v den jejího uložení u poštovního úřadu – platí u písemnosti zasílané doporučeně, popř. s dodejkou, nebo
 - v den jejího navrácení zpět odesílateli – platí u písemnosti zasílané doporučeně, popř. s dodejkou, která se u poštovního úřadu neukládá, nebo
 - desátým dnem ode dne, kdy byla datová zpráva dodána do datové schránky nájemce.Bude-li chtít nájemce doručovat písemnosti na jinou než výše uvedenou adresu, je tuto povinen písemně sdělit pronajímateli. Neučiní-li tak a přesto nezajistí přebírání písemností na výše uvedené adrese, bere na vědomí právní následky s tím spojené.
5. Nájemce souhlasí se zasíláním písemností do datové schránky.
6. Tato smlouva zůstává platná, i když jednotlivá její ustanovení se prokáží jako neplatná. Neplatná část se pak dohodou smluvních stran upraví tak, aby byl touto smlouvou zamýšlený účel dosažen v právně nezávadné formě. Obdobně se postupuje, když se při provádění této smlouvy zjistí potřeba jejího doplnění nebo změny.
7. Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka pozemku k případnému územnímu či stavebnímu řízení (územnímu souhlasu) ani vyjádření obce jako účastníka územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k odstoupení od této smlouvy.
8. Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
9. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
10. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.

11. Smlouva má šest stran a jednu přílohu. Vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá je smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
12. Smluvní strany prohlašují, že rozumí obsahu smlouvy, že smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a uzavírají ji prosty jakékoli tísně či nátlaku, považující ji za oboustranně výhodnou, což stvrzují svými podpisy.
13. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu nájemní smlouvy.
14. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 2. 2025, za předpokladu jejího předchozího zveřejnění prostřednictvím registru smluv.

30 -01- 2025

V Plzni dne: