

N Á J E M N Í S M L O U V A

č í s l o : 2 0 1 0 / 0 0 4 4 2 4 / N S

Ve smyslu §663 a následujících právních ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník se uzavírá tato nájemní smlouva mezi :
smluvní strany :

1) pronajímatel: **Plzeň, statutární město**
 náměstí Republiky 1
 301 16 Plzeň
 IČ: 000 75 370
 DIČ: CZ00075370

2) nájemce: **T.G., a.s.**
 K Cihelnám 699
 326 00 Plzeň
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni,
 oddíl B, vložka 1457
 IČ: 453 49 088
 DIČ: CZ45349088

I.
Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem částí pozemků:

<i>p.č.</i>	<i>k.ú.</i>	<i>plocha pozemku m²</i>	<i>pronajatá plocha m²</i>	<i>druh pozemku</i>
5454	Plzeň	537	143	ostatní plocha, zeleň
5453	Plzeň	5741	371	ostatní plocha, ostatní komunikace
2336/47	Plzeň	5717	17	ostatní plocha, ostatní komunikace
2336/49	Plzeň	2258	23	ostatní plocha, zeleň
2336/58	Plzeň	3648	10	ostatní plocha, zeleň

Celkem pronajatá výměra činí **564 m²**.

Tyto pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň - město, na LV 1, ve vlastnictví Plzně, statutárního města.

Právní ústřední město
3011004424
Mapový list s označením pronajatých částí pozemků (dále jen předmětné pozemky) tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné pozemky k podnikatelským účelům, k výstavbě objektu chráněného sociálního bydlení pro hendikepované a seniory vč. technické infrastruktury.

III.

Doba nájmu

Nájem předmětných pozemků se sjednává na dobu určitou, do doby prodeje, nejdéle však do 31. 12. 2016.

Před uplynutím této doby lze ukončit nájemní smlouvu:

- vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran,
- odstoupením od smlouvy ze zákonných a dalších níže uvedených důvodů.

Odstoupení od smlouvy má právní účinky ex nunc, tj. smlouva se ruší s účinností ke dni doručení doporučeného dopisu obsahujícího oznámení o odstoupení druhé smluvní straně (viz článek VII.).

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele variabilní symbol číslo **3011004449**.

Nájemné je stanoveno dohodou obou smluvních stran v souladu s § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění.

Nájemné činí:

a) do dne dokončení stavby objektu chráněného sociálního bydlení pro hendikepované a seniory včetně technické infrastruktury a zahájení jejího užívání ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, nejdéle však do 31. 12. 2015

15,- Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 564 m² celkem činí:

8 460,- (osmtisícčtyřistašedesát) Kč

b) ode dne dokončení stavby objektu chráněného sociálního bydlení pro hendikepované a seniory včetně technické infrastruktury a zahájení jejího užívání ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, nejdéle však od 1. 1. 2016

123,- Kč/m²/rokRoční nájemné při pronajaté výměře 564 m² celkem činí:**69 372,- (šedesátdevěttisícčtyřístasedmdesát dva) Kč**

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1.3.2011, náleží pronajímateli za období od 1.3.2011 do 31.3.2011 nájemné ve výši 1/12 roční ceny nájmu.

Nájemné za období od 1.3.2011 do 31.3.2011 činí:**705,- Kč**

a je splatné k 15.3.2011 dle níže uvedeného splátkového kalendáře.

Roční nájemné je splatné připsáním na výše uvedený bankovní účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři.

Splátkový kalendář na období od 1. 3. 2011 do 31. 3. 2012

datum splatnosti	částka
15.3.2011	705,- Kč (výpočet: 8 460 : 12 = 705)
15.4.2011	2 115,- Kč (výpočet: 8 460 : 4 = 2 115)
15.7.2011	2 115,- Kč
15.10.2011	2 115,- Kč
15.1.2012	2 115,- Kč

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1.1.2012 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 2012 bude nájemné roku 2011 zvýšeno o inflaci roku 2011).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1.4.2012 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 1.4.roku, v němž bude splátkový kalendář vystaven, do 31.3. roku následujícího, zašle pronajímatel nájemci vždy do 1.4. roku, v němž počíná splátkovým kalendářem upravované období (tzn., že splátkový kalendář na období od 1.4.2012 do 31.3.2013 bude nájemci zaslán do 1.4.2012 atd.). Splátka splatná k 15.4. bude vždy zahrnovat poměrnou část inflačního navýšení připadajícího na I. čtvrtletí roku, v němž bude splátkový kalendář vystaven.

Vystavený splátkový kalendář se stává nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

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

V.

Další ujednání

- a) Nájemce se zavazuje, že předmětné pozemky 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 a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty a odstoupit od smlouvy.
- b) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele předmětné pozemky dále pronajímat či jiným obdobným způsobem umožnit jejich užívání třetí osobě. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty a odstoupit od smlouvy. Nájemce je oprávněn umožnit stavební dodavatelské firmě užívat předmětné pozemky za účelem vybudování stavby na podkladě uzavřené smlouvy o dílo.
- c) Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat činnost nájemce na předmětných pozemcích. Zjistí-li, že nájemce provádí činnosti v rozporu s jednotlivými ustanoveními této smlouvy nebo právními předpisy, je oprávněn požadovat ústní nebo písemnou výzvu na nájemci odstranění vad vzniklých nesprávným užíváním a požadovat provádění činnosti řádným způsobem. Zároveň je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty.
- d) Nájemce s pronajímatelem se dále dohodli, že:
 - nájemce je povinen dodržet v plném rozsahu regulační prvky zástavby Plzeň – Slovany, lokalita U Lomů, ÚKRMP, září 2010, které tvoří nedílnou součást smlouvy,
 - nájemce bere na vědomí, že pro plánované využití území je nutná změna Územního plánu města Plzně v dotčené části území (tato změna je součástí cyklu změn ÚPMP 2009 – 2010) nebo arondace dle vyhlášky statutárního města Plzně č. 9/1995, o závazných částech Územního plánu města Plzně, článek 3, odst. 2 a) v platném znění a zavazuje se poskytnout potřebnou součinnost,
 - počet parkovacích míst pro bytový dům bude odpovídat ČSN 73 6110; do bilance parkovacích míst nelze započítat stávající parkovací stání v ulici U Lomu (podélná a kolmá); pokud v rámci zpracování projektové dokumentace dojde k částečnému zrušení těchto stání, požaduje pronajímatel, aby v rámci stavby bytového domu byla nahrazena;
 - nájemce je povinen předložit k odsouhlasení dokumentaci k územnímu řízení Správě veřejného statku města Plzně, Odboru stavebně správnímu Magistrátu města Plzně a Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně, popř. dalším dotčeným organizacím,
 - v řešené lokalitě se nachází síť veřejného osvětlení; v případě jakékoliv výstavby na předmětných pozemcích je nájemce povinen provést na své náklady přeložku sítě veřejného osvětlení a optického kabelu SIT na základě odsouhlaseného vyjádření a podmínek vlastníka TI,
 - v zájmovém území se nachází kanalizační stoka DN 300 v majetku města Plzně, ve správě OSI MMP; v případě prodeje předmětných částí pozemků bude na kanalizační stoku včetně ochranného pásma zřízeno věcné břemeno,

- nájemce bere na vědomí, že v případě umístění stavby objektu chráněného sociálního bydlení pro hendikepované a seniory v místě kanalizační stoky DN 300 a jejího ochranného pásma, je nájemce povinen na vlastní náklady provést vymístění této stoky mimo zájmové území, a to dle § 24 zákona č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
 - nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, protipožární a bezpečnostní právní předpisy spojené s užíváním předmětných pozemků,
 - nájemce je odpovědný za znečištění předmětných pozemků, případně kontaminaci půdy a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminace půdy,
 - nájemce se zavazuje dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětných pozemků,
 - nejdéle 15 dnů od data dokončení stavby objektu chráněného sociálního bydlení pro hendikepované a seniory vč. technické infrastruktury a zahájení jejího užívání ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, bude nájemcem pronajímateli dodán geometrický plán se zaměřením stavby a tento geometrický plán bude připojen jako nedílná příloha k nájemní smlouvě.
- e) Nájemce je povinen do 31. 12. 2013 zajistit na stavbu objektu chráněného sociálního bydlení pro hendikepované a seniory vč. technické infrastruktury platné povolení stavby ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů; v případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit.
- f) Nájemce je povinen do 31. 12. 2015 dokončit stavbu objektu chráněného sociálního bydlení pro hendikepované a seniory vč. technické infrastruktury a zahájit její užívání ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů; v případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn nájemci vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty a dále je pronajímatel oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit.
- g) Před stavebním řízením musí být smluvně vyřešeno budoucí majetkoprávní vypořádání pozemků a technické infrastruktury mezi nájemcem a statutárním městem Plzeň,
- h) Nájemce je povinen respektovat podmínky města k územnímu a stavebnímu řízení. Při nerespektování podmínek města Plzně k územnímu a stavebnímu řízení je pronajímatel oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit.
- i) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu způsobilý účelu nájmu.
- j) V případě skončení nájmu vyzve pronajímatel nájemce k protokolárnímu předání předmětných pozemků. Nájemce je povinen, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak, v pronajímatelem určené přiměřené lhůtě uvést předmětné pozemky do původního stavu a protokolárně předat pronajímateli. Za nedodržení termínu předání je pronajímatel oprávněn nájemci vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty.

VI.

Smluvní pokuty

Smluvní strany se dohodly, že v níže uvedených případech zaplatí nájemce pronajímateli následující smluvní pokuty ve smyslu § 544 a § 545 občanského zákoníku:

- a) V případě, že nájemce neprovede platbu nájemného v dohodnutém termínu nebo výši, zaplatí za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši **0,05 %** z dlužné částky.
- b) V případě, že nájemce jedná v rozporu s ustanoveními bodů a), b) a c) článku V. této smlouvy, zaplatí jednorázovou smluvní pokutu ve výši **10 000,-(desettisíc) Kč**, za každý jednotlivý případ.

- e) V případě porušení povinnosti nájemce dle čl. V. písm. j), uvést při ukončení nájemní smlouvy předmětné pozemky do původního stavu a protokolárně je předat pronajímateli, zaplatí za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši **500,- (pětset) Kč**.
- d) Za každý neoprávněný zásah do komunikace, pozemku nebo veřejného prostranství, které nejsou předmětem nájmu této smlouvy, zaplatí jednorázovou smluvní pokutu ve výši **5 000,- (pěttisíc) Kč**, za každý jednotlivý případ.
- e) V případě, že dojde ke znečištění přilehlé komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství (i zeleně) v souvislosti s účelem nájmu, sjednává se pokuta ve výši **500,- (pětset) Kč** za každý den znečištění do jeho odstranění nájemcem.
- f) V případě nedodržení termínu dokončení stavby objektu chráněného sociálního bydlení pro hendikepované a seniory vč. technické infrastruktury v bodu f) článku V. smlouvy a zahájení jejího užívání ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, je pronajímatel oprávněn nájemci vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení.

Smluvní pokutu podle písmene b) a d) tohoto článku lze ukládat opakovaně, 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 v pokladně Správy veřejného statku města Plzně. Zaplacením smluvních pokut nezaniká pronajímateli právo na náhradu škody v plném rozsahu.

VII.

Závěrečná ustanovení

- Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení RMP č. 1248 ze dne 16. 9. 2010.
- Záměr města Plzně pronajmout předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 30.8.2010 do 15.9.2010.
- Smluvní strany se seznámily s obsahem této smlouvy a shodně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, bez tísně a nápadně nevýhodných podmínek a jsou si vědomy právních následků nedodržení jednotlivých ustanovení této smlouvy. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 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.
- Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka pronajatého pozemku k územnímu, případně stavebnímu řízení, ani vyjádření obce jako účastníka řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.
- V případě, že nebude možné doručit písemnost na adresu nájemce uvedenou na první straně této smlouvy v označení smluvních stran, považuje se za den doručení den uložení zásilky u poštovního úřadu vyznačený na doručence opětovně odeslaného dopisu.
- Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení Občanského zákoníku.

- Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
- Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- Smlouva má sedm stran a jednu přílohu a vyhotovuje se ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží Správa veřejného statku města Plzně, nájemce, Městský obvod Plzeň 2 a Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně.
- Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami.
- Smlouva nabývá účinnosti dne 1. 3. 2011.

24 -02- 2011

V Plzni dne :

pronajímatel:

nájemce: