

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo: 2019/001070/NS

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

smluvními stranami

- 1) pronajímatel: **Plzeň, statutární město**
zastoupené primátorem města Plzně
náměstí Republiky 1
301 16 Plzeň
IČO: 00 07 53 70
DIČ: CZ 00075370
bankovní spojení:
č. účtu:
primátor:
- 2) nájemce: **NIKOLO s. r. o.**
zastoupena jednatelem společnosti
Křížíkova 344/6
186 00 Praha 8 - Karlín
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 68620
IČO: 25770055
jednatel:
IDDS: 2barkng

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části pozemku:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku, způsob využití
9153/11	Plzeň	15 m ²	5160 m ²	ostatní plocha, manipulační plocha

Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením pozemku tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen předmět nájmu).

II.

Účel nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá za účelem vyklizení části pozemku p. č. 9153/11, k. ú. Plzeň, odstraněním stávajícího prodejního stánku ve vlastnictví nájemce a umístění nového prodejního stánku sloužícího k prodeji jízdének pro mezinárodní autobusovou dopravu, přičemž tento stánek bude rovněž ve vlastnictví nájemce.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá 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 a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
Smluvní strany se dohodly, že se v případě nájemního vztahu založeného touto smlouvou neuplatní výpovědní doba ve smyslu ust. § 2312 občanského zákoníku.
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 stánku umístěného na předmětném pozemku.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele, variabilní symbol **3011005916**. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok ve čtvrtletních splátkách, a to vždy k **25. 1., 25. 4., 25. 7. a 25. 10.**, a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři, dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 158 ze dne 18. 2. 2019 ve výši:

3 325 Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové výměře 15 m² činí:

49 875 Kč

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 5. 2019, ale část pozemku p. č. 9153/11, k. ú. Plzeň, o výměře 13,61 m² z celkové výměry 5160 m², byla užívána od 26. 4. 2018 bez právního důvodu, náleží městu Plzeň za období od 26. 4. 2018 do 30. 4. 2019 finanční náhrada, která je stanovena na základě usnesení Rady města Plzně č. 158 ze dne 18. 2. 2019 ve výši nájemného, tj. ve výši 3 325 Kč/m²/rok. Finanční náhrada za užívání předmětné části pozemku p. č. 9153/11, k. ú. Plzeň, v období od 26. 4. 2018 do 30. 4. 2019 činí:

45 873 Kč

výpočet:

$$3\,325\text{ Kč} \times 13,61\text{ m}^2 = 45\,253\text{ Kč/rok}$$

$$45\,253/365\text{ dnů} \times 5\text{ dnů} = 620\text{ Kč} \quad (26.04.2018 - 30.04.2018)$$

$$45\,253 = 45\,253\text{ Kč} \quad (01.05.2018 - 30.04.2019)$$

$$\text{Celkem:} \quad 45\,873\text{ Kč}$$

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 5. 2019, náleží pronajímateli za období od 1. 5. 2019 do 31. 12. 2019 nájemné ve výši:

33 250 Kč

/výpočet:

$$3\,325\text{ Kč} \times 15\text{ m}^2 = 49\,875\text{ Kč/rok}$$

$$49\,875/12\text{ měsíců} \times 8\text{ měsíců} = 33\,250\text{ Kč} \quad (01.05.2019 - 31.12.2019)$$

Nájemné za období od 1. 5. 2019 do 31. 12. 2019 a finanční náhrada za období od 26. 4. 2018 do 30. 4. 2019 jsou splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

splatnost	částka	poznámka
25. 05. 2019	45 873 Kč	finanční náhrada za období od 26. 4. 2018 do 30. 4. 2019
25. 06. 2019	8 312 Kč	nájemné 01. 05. 2019 – 30. 06. 2019
25. 07. 2019	12 468 Kč	nájemné 01. 07. 2019 – 30. 09. 2019
25. 10. 2019	12 470 Kč	nájemné 01. 10. 2019 – 31. 12. 2019

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2020 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 2020 bude nájemné roku 2019 zvýšeno o inflaci roku 2019 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2020 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 15. 1. příslušného roku (tzn., že splátkový kalendář na období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 bude nájemci zaslán do 15. 1. 2020 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, nezprošťuje nevystavení splátkového kalendáře nájemce povinnosti platit nájemné.

V. Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu 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 zřídít třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání). 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. Stavba nenabývá trvalého charakteru a má tedy povahu stavby dočasné.
5. Nájemce bere na vědomí, že stánek nebude spojen se zemí pevným základem a bude mít povahu věci movité.
6. Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
 - nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s provozem prodejního stánku na předmětu nájmu,
 - nájemce odpovídá za čistotu a bezvadný technický stav prodejního stánku a v tomto stavu jej bude udržovat,
 - nájemce bude po celou dobu nájmu udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na předmětu nájmu. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby po celou dobu nájmu nedocházelo v souvislosti s provozem prodejního stánku ke znečištění komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství (i zeleně) přilehlých k předmětu nájmu. 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 předmětu nájmu,
 - veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětu nájmu nese nájemce.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemci při skončení nájmu výpovědí nenáleží náhrada za převzetí zákaznické základny (pozn.: smluvní odchylka od ustanovení § 2315 obč. z.).
8. Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde při výměně stánku k poškození travních ploch, budou tyto neprodleně po ukončení jeho instalace uvedeny do původního stavu, tj. bez kamenů a stavebních zbytků, srovnány kvalitní omicí a v klimaticky vhodném termínu (cca září – říjen, březen – duben) osety parkovou travní směsí.
9. V případě, že k umístění nového stánku na pronajatou část pozemku dle předložené vizualizace nedojde do 6 měsíců od uzavření nájemní smlouvy, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.
10. Nájemce bere na vědomí, že se jedná o veřejný prostor, který byl součástí architektonické soutěže „Plzeň, náměstí Emila Škody“ a výhledově by neměly přestavbu limitovat podobné aktivity.
11. V případě ukončení nájmu vyzve pronajímatel nájemce v přiměřené lhůtě k protokolárnímu předání předmětu nájmu. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je nájemce povinen na vlastní náklady prodejní stánek včetně souvisejících přípojek z předmětu nájmu odstranit, předat pronajímateli předmět nájmu 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 předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odst. 4. této smlouvy.
12. V případě, že nebude nájemcem dodržen termín vyklizení předmětu nájmu stanovený při skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn domáhat se jeho vyklizení soudní cestou.
13. Nájemce potvrzuje, že předmět nájmu 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. 6. třetí odrážka této smlouvy udržovat na předmětu nájmu pořádek a/nebo čistotu a/ nebo dojde v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění na komunikacích, chodnicích nebo veřejném prostranství (i zeleni) přilehlých k předmětu nájmu, pokutu ve výši 100 Kč za každý den znečištění/nepořádku do jeho odstranění nájemcem,
4. při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu a jeho protokolárního předání za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 100 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 města Plzně č. 158 ze dne 18.2.2019.
2. Záměr města Plzně pronajmout část pozemku p. č. 9153/11, ostatní plocha, manipulační plocha, k. ú. Plzeň, o celkové výměře 5160 m², byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 1. 2. 2019 do 18. 2. 2019.
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 písemností zasílané doporučeně, popř. s dodejkou, nebo
- v den jejího navrácení zpět odesílateli – platí u písemností 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 veškerých 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 ze 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. 5. 2019.

V Plzni dne:

pronajímatel

nájemce

primátor

na základě plné moci č. j. ZM – 140/2018
ze dne 19. 11. 2018

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

NIKOLO s. r. o.

jednatel společnosti