NÁJEMNÍ SMLOUVA

CJ MML 072219/19

OS 201900438

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku mezi smluvními stranami, a to:

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC,
nám. Dr. Edvarda Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1,
zastoupené **Ing. Jaroslavem Zámečníkem, CSc.**, primátorem města
IČ: 00262978
na straně jedné /dále jen pronajímatel/

a

Vavřincův vrch s.r.o.,
zapsaná u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 28565
zastoupená jednatelkou paní Hanou Margarethe Palme,
se sídlem Dr. Milady Horákové 413/9a, Liberec IV – Perštýn, 460 01 Liberec
IČ: 287 18 968
na straně druhé /dále jen nájemce/

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků **p. č. 1919/2, p. č. 1920/1, p. č. 1920/2, p. č. 1922/1, p. č. 1922/2, p. č. 1922/3, p. č. 1942, p. č. 1943/1, p. č. 1943/2, p. č. 1943/3, p. č. 1943/4, p. č. 1944,** vše v kat. území: **Liberec**, zapsané v katastru nemovitostí pro obec Liberec na LV č. 1 (dále též „**pozemky**").

2. Pronajímatel **pozemky - část p. č. 1919/2**, ostatní plocha, o výměře 164 m^2, **část p. č. 1920/1**, zahrada, o výměře 77 m^2, **p. č. 1920/2**, ostatní plocha, o výměře 70 m^2, **část p. č. 1922/1**, ostatní plocha, o výměře 155 m^2, **p. č. 1922/2**, ostatní plocha, o výměře 19 m^2, **p. č. 1922/3**, ostatní plocha, o výměře 16 m^2, **část p. č. 1942**, ostatní plocha, o výměře 453 m^2 (12 m^2 – reklamní plochy – užívá p. Ing. O. Doležal), **část p. č. 1943/1**, ostatní plocha, o výměře 266 m^2, **část p. č. 1943/2**, ostatní plocha, o výměře 416 m^2, **část p. č. 1943/3**, ostatní plocha, o výměře 13 m^2, **část p. č. 1943/4**, ostatní plocha, o výměře 22 m^2, **část p. č. 1944**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 169 m^2, **celková výměra pronajatých pozemků činí 1 840 m^2, vše v k. ú. Liberec** dle snímku, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**"), pronajímá nájemci za podmínek stanovených touto nájemní smlouvou za úplatu, a to **na dobu neurčitou,** od nabytí účinnosti smlouvy.

3. Předmětem nájmu protéká Jizerský potok, na kterém se nachází jeho zakrytí.

4. Nájemce se zavazuje pronajímateli za pronájem předmětu nájmu platit nájemné smluvené níže.

[redacted]

II.
Povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat k tomuto účelu:

vybudování parkovacích ploch a provozování parkoviště pro potřeby nájemce.

2. Nájemce se důkladně seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu, souhlasí s ním, neshledává žádné vady předmětu nájmu a považuje jej za zcela vyhovující pro smluvené užívání. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně ke smluvenému účelu, v případě pochybností v menším rozsahu.

3. Nájemce je seznámen s tím, že pronajímatel bude cca do pěti let od podpisu této smlouvy provádět opravy poškozených částí zakrytí Jizerského potoka. Aktuálně je připravována projektová dokumentace řešící opravy technických nedostatků na vodním díle – zakrytí Jizerského potoka i opravy nezakrytých úseků, zejména říčních zdí, na ř. km. 0,0 – 4,225. Pracovní název dokumentace je „Jizerský potok ř. km 0,0 – 4,225 – opravy." Zpracovatelem dokumentace je ATELIER VH s.r.o., se sídlem: Krkonošská 607/6, 460 07 Liberec 3, IČ: 04898036, zastoupené Ing. Radkem Zahradníkem. V souvislosti s tím bere nájemce na vědomí následující ujednání a zavazuje se je dodržovat:

   a) nájemce se zavazuje finančně podílet na finančních nákladech spojených s opravou konstrukce zakrytí Jizerského potoka, která bude umožňovat přejezd a parkování vozidel na zakrytí Jizerského potoka, a to z důvodu složitějšího technického řešení a tudíž i vyšších finančních nákladů na stavbu. Rozdíl v nákladech bude vycházet z výše uvedené projektové dokumentace, která určí finanční náklady a) pro technické řešení umožňující i přejezd a stání techniky (vozidel) pro účely parkování a b) náklady potřebné pouze pro opravy zakrytí Jizerského potoka bez předpokladu stání a vjezdu techniky, bez potřeby zvýšené únosnosti prováděné konstrukce. Celkovou opravu zakrytí Jizerského potoka na ř. km 0,0 – 4,225 bude hradit statutární město Liberec, jako správce Jizerského potoka, a majitel vodního díla - konstrukce zakrytí Jizerského potoka, přičemž nájemce se zavazuje uhradit výše popsaný rozdíl v nákladech.

   b) nájemce je povinen respektovat výsledky a zjištění zprávy o stavu zakrytí Jizerského potoka ve vymezeném úseku, který vypracovala Diagnostika stavebních konstrukcí s.r.o., a kterou má nájemce k dispozici a byl s ní seznámen.

   c) zhutněný materiál aktuálně použitý pro úpravu plochy pro parkování nesmí být ponechán na konstrukci zakrytí a nesmí tedy dále zatěžovat konstrukci zakrytí Jizerského potoka. Odstranění uválcovaného povrchu z prostoru zakrytí Jizerského potoka bude zároveň působit jako překážka pro vjezd vozidel, jelikož zde vznikne terénní nerovnost, schod, oproti zbytku povrchu zájmové plochy s ponechaným uválcovaným materiálem. Jedná se o požadavek správce toku Jizerský potok, statutárního města Liberce, odboru ekologie a veřejného prostoru. V době uzavření této smlouvy nájemce, oproti stanovisku správce toku, vybavil celou plochu určenou pro parkování uválcovaným povrchem, což znamená další zátěž pro konstrukci zakrytí Jizerského potoka, která je v nevyhovujícím technickém stavu. Z toho důvodu bude z prostoru zakrytí tento povrch odstraněn a bude ponechán jen na území mimo zakrytí Jizerského potoka.

[redacted]

d) po konstrukci zakrytí Jizerského potoka nebudou do doby oprav konstrukce zakrytí dle dokumentace „Jizerský potok ř. km 0,0 – 4,225 – opravy“ přejíždět ani parkovat vozidla, s výjimkou vybudování variabilního přejezdu přes prostor zakrytí, z důvodu plnohodnotného využití plochy pro potřeby nájemce, která je trasováním Jizerského potoka prakticky rozdělena na dvě části. Vybudování variabilního přejezdu hradí nájemce a nese za něj plnou zodpovědnost. Nájemce nechal za tímto účelem vypracovat statické posouzení vlivu variabilního přejezdu na konstrukci zakrytí Jizerského potoka je povinen se závěry řídit a promítnout je do další dokumentace týkající se vybudování variabilního přejezdu.

e) přejezd popsaný v písm. d) bude nájemcem plochy realizován způsobem, aby konstrukce byla snadno rozebíratelná; nájemce je seznámen s plánem správce toku Jizerský potok provést opravu poškozených částí zakrytí dle dokumentace „Jizerský potok ř. km 0,0 – 4,225 – opravy“, přičemž v době realizace poskytne nájemce maximální součinnost a vymezený úsek po dobu oprav nebude k parkování využíván. Zároveň nájemce umožní zhotoviteli oprav zakrytí Jizerského potoka, který bude vybrán na základě veřejné zakázky zadané statutárním městem Liberec dle dokumentace „Jizerský potok ř. km 0,0 – 4,225 – opravy“, v nezbytném rozsahu pohyb po pronajímané ploše za účelem realizace předmětné veřejné zakázky.

f) nájemce je povinen bez zbytečného odkladu prostor zakrytí Jizerského potoka v terénu viditelně označit, přičemž k tomuto účelu budou použity např. mobilní překážky pro zamezení vjezdu vozidel na tento vymezený úsek.

4. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup na předmět nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá pozemky řádně a k účelu stanovenému touto smlouvou.

5. Rozsah majetku, svěřeného pronajímatelem nájemci do užívání, je specifikován na snímku, který tvoří přílohu této smlouvy.

6. S nájmem pozemku není spojeno užívání žádného příslušenství.

7. Nájemce bere na vědomí, že na pozemcích p. č. 1919/2, p. č. 1922/1, p. č. 1942, p. č. 1943/1 a p. č. 1943/2, vše v k. ú. Liberec, je zřízeno věcné břemeno (podle listiny), jehož rozsah je vyznačen ve smlouvě o věcném břemeni reg. č. 2500/98/0840 ze dne 25. 1. 1999, která je uložena na Katastrálním úřadě pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec. Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch Severočeské vodárenské společnosti, a.s., se sídlem Přítkovská 1689, 415 50 Teplice, IČ 490 99 469. Rozsah věcného břemene spočívá v právu uložení inženýrské sítě – kanalizace – Liberec stoka XIII včetně 3 m ochranného pásma.

8. Nájemce bere na vědomí, že na část pozemku p. č. 1942, k. ú. Liberec, je uzavřena nájemní smlouva č. j. 4/09/0136 ze dne 18. 6. 2009 včetně dodatků, s nájemcem Ing. Ondřejem Doležalem, IČ 693 91777, se sídlem Česká 420, 463 12 Liberec 25, na umístění 1 ks oboustranného reklamního zařízení o velikosti 5,10 m x 2,40 m (plocha 12,24m^2 – byla odečtena z plochy pronájmu). Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
Na p. č. 1944 v k. ú. Liberec se nachází 1 ks reklamní plochy, na kterou je uzavřena nájemní smlouva č. 4/18/0007 ze dne 19. 1. 2018 s nájemcem ELSET, s.r.o., se sídlem Masarykova 455/34, Liberec I – Staré Město, 460 01 Liberec, IČ 254 21 727. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou do 30. 6. 2021.
Nájemce je povinen respektovat obsah uvedených nájemních smluv.

[redacted]

III.
Nájemné

1. Roční nájemné (včetně DPH) z pozemků se stanovuje takto:

nezastavěná plocha 1 840 m² - 150,-Kč/ m²/rok	**Kč 276 000,-**
Roční nájemné celkem	**Kč 276 000,-**

2. Nájemné z pozemku se platí **nejpozději k 1. dubnu** příslušného kalendářního roku. Převyšuje-li roční úhrada 1.000,- Kč, platí se ve dvou stejných splátkách, a to **k 1. 4. a 1. 10.** příslušného roku.

3. Pokud byla smlouva uzavřena po 1. dubnu, první splátku ***/nebo poměrnou část/*** nájemného za období od uzavření této smlouvy do konce příslušného kalendářního roku, uhradí nájemce vždy na účet pronajímatele **nejpozději do 1. 10. 2019**.

4. Úhrada nájemného se provádí složenkou nebo platebním příkazem na účet odboru ekonomiky Magistrátu města Liberec č. [redacted] var. symbol [redacted].

5. Smluvní strany se dohodly na zvyšování nájemného podle růstu indexu cen v závislosti na růstu inflace stanoveném Českým statistickým úřadem každoročně k 31. 12. podle stavu ke stejnému datu předchozího roku, a to na základě oznámení pronajímatele doručeném nájemci. Pronajímatel je oprávněn zaslat takové oznámení o zvýšení nájemného o nárůst inflace cen nejpozději do 31. 3. běžného roku s tím, že nájemné se zvyšuje vždy zpětně k 1. lednu běžného roku. Pokud pronajímatel nezašle nájemci oznámení dle předchozí věty, nájemce je povinen platit nájemné v nezměněné výši.

6. Nebude-li nájemné zaplaceno ve stanovené lhůtě, sjednává se, že za každý den prodlení s platbou je nájemce povinen uhradit pronajímateli **smluvní pokutu ve výši 0,05%** z včas nesplacené částky.

7. Smluvní strany tímto vylučují ustanovení § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

8. V souvislosti s tím, že původní nájemní smlouva CJ MML 118801/18 ze dne 5. 6. 2018 (účinná dne 8. 6. 2018 zveřejněním v registru smluv) byla ve smyslu čl. V odst. 1 písm. a) smlouvy zrušena dne 6. 10. 2018 (po 120 dnech ode dne její účinnosti) bez toho, že by byl předmět nájmu předán k užívání zpět pronajímateli a nájemce dále užíval předmět nájmu bez přerušení ve stejném rozsahu, **zavazuje se nájemce doplatit za dobu od 1. 1. 2019 do doby nabytí účinnosti této nové nájemní smlouvy úhradu za faktické užívání pozemků odpovídající původní výši sjednaného nájemného,** na základě výzvy odboru majetkové správy, a to na účet pronajímatele u ČS č. 4096302/0800, var. symbol 2501190115, nejpozději do 30 dnů od účinnosti této smlouvy.

[redacted]

9. Úhrada za užívání uhrazená na účet pronajímatele za období od 6. 10. 2018 do 31. 12. 2018 byla nájemcem uhrazena v původní výši sjednaného nájemného (předmět nájmu byl bez přerušení dále užíván), od 1. 11. 2018 pokráceného o rozdíl za účtovanou a skutečně užívanou výměru předmětu nájmu. Přeplatek ve výši 2 444,- Kč byl nájemci v souladu s usnesením Rady města Liberec č. 51/2019 bod 2. ze dne 22. 1. 2019 vrácen na jeho účet.

IV.

Další podmínky užívání předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu a budovat na něm stavby jen s písemným předchozím souhlasem pronajímatele. V případě, že nájemce vybuduje na pronajatém pozemku stavbu bez souhlasu pronajímatele, je to považováno za hrubé porušení smlouvy.

2. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na pronajatém pozemku nevznikla škoda na zdraví, majetku, přírodě a životním prostředí a přebírá za případné vzniklé škody odpovědnost. Nájemce je povinen udržovat pozemek ve smyslu platných předpisů čistý, zejména zabraňovat zaplevelení.

3. Nájemce není oprávněn pronajaté pozemky pronajmout nebo přenechat do užívání třetí osobě, a to vyjma splnění účelu dle této smlouvy. Pokud tak učiní, je takováto podnájemní smlouva neplatná a porušení tohoto zákazu je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.

4. Pronajímatel dává tímto nájemci souhlas k vybudování parkovacích ploch na předmětu nájmu. Nájemce vybuduje parkovací plochy na vlastní náklady. Statutární město Liberec není povinno tyto vynaložené náklady ani vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu hradit v případě, že bude nájemní smlouva, resp. užívání předmětu nájmu ukončeno po více než 10 letech od zahájení užívání předmětu nájmu, tj. od 8. 6. 2018. Náklady na vybudování parkovacích ploch ani vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu není statutární město Liberec povinno hradit ani v případě, že bude nájemní smlouva ukončena před uplynutím doby 10 let, a to dohodou dle čl. V, odst. 1, písm. a) na návrh nájemce nebo výpovědí pronajímatele z důvodu podle čl. V, odst. 1, písm. ca) nebo cb).

5. V případě ukončení nájemní smlouvy před uplynutím 10 let, mimo důvody uvedené v čl. IV, odst. 4., náleží nájemci náhrada nákladů za vybudování parkovací plochy na předmětu nájmu ve výši zůstatkové ceny této stavby (parkovací plochy), stanovené znalcem určeným pronajímatelem. Úhrada zůstatkové ceny parkovací plochy je splatná do 90 dní od jejího schválení v příslušném orgánu města.

[redacted]

V.
Ukončení nájmu

1. **Nájemní vztah končí z těchto důvodů:**
   a) Dohodou pronajímatele a nájemce.
   b) Výpovědí kterékoli ze smluvních stran po 10-ti letech užívání předmětu nájmu (tj. po datu 8. 6. 2028) s tím, že výpovědní doba je sjednána **tří měsíční.**
   c) Výpovědí pronajímatele nájemci s jedno měsíční výpovědní dobou, a to pouze v případě, že:
   ca) jestliže nájemce, ač písemně upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do data dodatečné lhůty splatnosti stanovené v upomínce.
   cb) poruší-li nájemce hrubým způsobem své povinnosti stanovené v čl. II odst. 3 a v čl. IV odst. 1 a 3 této smlouvy.
   cc) pokud je pozemek na podkladě územního plánu určen k výstavbě ve veřejném zájmu (např. výstavba komunikací, občanské vybavenosti, ap.).

2. Nedojde-li k doručení výpovědi nájemci (např. odepření přijetí, nezdržuje-li se na uvedené adrese), sjednává se, že výpověď je doručena 3. den ode dne jejího podání k poštovní přepravě s adresou registrovaného sídla nájemce.

3. Výpovědní lhůta počne běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VI.
Doložka

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, ...) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Neoznačení údajů je považováno za souhlas s jejich uveřejněním a za souhlas subjektu údajů.

3. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv podle § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

4. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.

[redacted]

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě slouží potřebám pronajímatele.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí nebudou.

3. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách statutárního města Liberec (www.liberec.cz), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.

4. Tato majetkoprávní operace byla dle podmínek uložených zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, schválena na 8. schůzi Rady města Liberce dne **16. 4. 2019** usnesením č. **365/2019**. Zveřejnění záměru na úřední desce proběhlo v době **od 28. 3. 2019 do 15. 4. 2019.**

5. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

Příloha č. 1: snímek s vyznačením pronajatých pozemků

V Liberci dne - 2 -05- 2019

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC * 24 *

[redacted]

Vavřincův vrch s.r.o.,
zastoupená jednatelkou
Hanou Margarethe Palme

[redacted]

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC
zastoupené primátorem
Ing. Jaroslavem Zámečníkem, CSc.

reg.č. 0060/19/0115

[redacted]