

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo: 2013 / 005128 / NS
VS: 3011005186

Ve smyslu § 663 a následujících právních ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, se uzavírá tato nájemní smlouva mezi

smluvními stranami:

- 1) pronajímatel: **Plzeň, statutární město**
zastoupené primátorem města Plzně
náměstí Republiky 1
301 16 Plzeň
IČ 000 75 370
primátor: Mgr. Martin Baxa

- 2) nájemce: **Jiří Thurn - AKVAGAST**
Plzeň, IČ: 124 66 654
IDDS zjnw4vb

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem:

- A) části pozemku p.č. 933/2, k.ú. Skvrňany, o výměře 2 084,33 m² z celkové výměry 2 196 m², ostatní plocha – ostatní komunikace,
- B) části pozemku p.č. 933/2, k.ú. Skvrňany, o výměře 111,67 m² z celkové výměry 2 196 m², ostatní plocha – ostatní komunikace, pod objekty/drobnými stavbami ve vlastnictví nájemce
- C) budovy na pozemcích:
 - p.č. 933/3, k.ú. Skvrňany, o výměře 198 m², zastavěná plocha a nádvoří – stavba technického vybavení (budova bez čísla popisného nebo evidenčního),
 - p.č. 933/4, k.ú. Skvrňany, o výměře 128 m², zastavěná plocha a nádvoří – stavba technického vybavení (budova bez čísla popisného nebo evidenčního),
 - p.č. 933/5, k.ú. Skvrňany, o výměře 44 m², zastavěná plocha a nádvoří – stavba technického vybavení (budova bez čísla popisného nebo evidenčního),
 - p.č. 933/6, k.ú. Skvrňany, o výměře 73 m², zastavěná plocha a nádvoří – stavba technického vybavení (budova bez čísla popisného nebo evidenčního),

- p.č. 933/7, k.ú. Skvrňany, o výměře 156 m², zastavěná plocha a nádvoří – stavba technického vybavení (budova bez čísla popisného nebo evidenčního).

Část pozemku p.č. 933/2, k.ú. Skvrňany pod písmenem A) slouží nájemci jako příjezdová a manipulační plocha k části pozemku p.č. 933/2, k.ú. Skvrňany uvedené pod písmenem B), na které jsou umístěny objekty (drobné stavby) ve vlastnictví nájemce (mobilní plechová buňka o rozměrech 4,8 m x 2,5 m; mobilní dřevěná buňka o rozměrech 5,1 m x 2,6 m, otevřený přístřešek o rozměrech 9,7 m x 5,3 m a uzavřený přístřešek o rozměrech 12,5 m x 2,8 m).

Výše uvedený pozemek a budovy jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň – město na LV 1 ve vlastnictví statutárního města Plzeň. Mapový list s vyznačením pronajatých budov a částí pozemku (dále jen „předmět nájmu“) tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětný pozemek a budovy za účelem podnikání; k provozování areálu jako skladu čerpací techniky.

III. Doba nájmu

Nájem předmětného pozemku a budov se sjednává od 30. 12. 2013 na dobu neurčitou.

Nájemní smlouvu lze ukončit:

- 1) vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran,
- 2) výpovědí v tříměsíční výpovědní lhůtě, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla doručena výpověď, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce,
- 3) odstoupením od smlouvy ze zákonných a dalších níže uvedených důvodů. Toto odstoupení 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. této smlouvy).

IV. Nájemné a jeho splatnost

Nájemné je stanoveno na základě usnesení RMP č. 1184 ze dne 14. 11. 2013 ve výši:

a) 58,- Kč/m²/rok za užívání předmětu nájmu pod bodem A) o výměře 2 084,33 m²

b) 253,- Kč/m²/rok za užívání předmětu nájmu pod bodem B) o celkové výměře 111,67 m²

c) 300,- Kč/m²/rok za užívání předmětu nájmu pod bodem C) o celkové výměře 599 m²

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 2 795 m² celkem činí **328 844,- Kč** (slovy: *třistadvacetosmtisícosmsetčtyřicetčtyřikorun českých*).

/Výpočet:

- a) 2084,33 m² x 58,- Kč/m²/rok = 120 891,- Kč
b) 111,67 m² x 253,- Kč/m²/rok = 28 253,- Kč
c) 599,00 m² x 300,- Kč/m²/rok = 179 700,- Kč
Celkem 328 844,- Kč/

Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva je uzavírána s účinností od 30. 12. 2013, ale předmětné pozemky byly bez právního důvodu užívány již od 27. 8. 2013 do 29. 12. 2013, náleží městu Plzeň finanční náhrada. Finanční náhrada je stanovena na:

- a) 58,- Kč/m²/rok za užívání předmětu nájmu pod bodem A) o výměře 2 084,33 m²
b) 253,- Kč/m²/rok za užívání předmětu nájmu pod bodem B) o celkové výměře 111,67 m²
c) 300,- Kč/m²/rok za užívání předmětu nájmu pod bodem C) o celkové výměře 599 m²

a činí celkem 112 844,- Kč.

/Výpočet:

- a) 27.08.2013 – 31.08.2013 = (2084,33 m² x 58,- Kč/m²/rok) : 365 dny x 5 dnů = 1656,- Kč
01.09.2013 – 30.11.2013 = (2084,33 m² x 58,- Kč/m²/rok) : 12 měs. x 3 měs. = 30223,- Kč
01.12.2013 – 29.12.2013 = (2084,33 m² x 58,- Kč/m²/rok) : 365 dny x 29 dnů = 9605,- Kč
b) 27.08.2013 – 31.08.2013 = (111,67 m² x 253,- Kč/m²/rok) : 365 dny x 5 dnů = 387,- Kč
01.09.2013 – 30.11.2013 = (111,67 m² x 253,- Kč/m²/rok) : 12 měs. x 3 měs. = 7063,- Kč
01.12.2013 – 29.12.2013 = (111,67 m² x 253,- Kč/m²/rok) : 365 dny x 29 dnů = 2245,- Kč
c) 27.08.2013 – 31.08.2013 = (599,00 m² x 300,- Kč/m²/rok) : 365 dny x 5 dnů = 2462,- Kč
01.09.2013 – 30.11.2013 = (599,00 m² x 300,- Kč/m²/rok) : 12 měs. x 3 měs. = 44925,- Kč
01.12.2013 – 29.12.2013 = (599,00 m² x 300,- Kč/m²/rok) : 365 dny x 29 dnů = 14278,- Kč
Celkem 112844,- Kč/

Nájemné za období od 30. 12. 2013 do 31. 12. 2013 činí 1 802,- Kč.

/Výpočet:

- a) 30.12.2013 – 31.12.2013 = (2084,33 m² x 58,- Kč/m²/rok) : 365 dny x 2 dny = 662,- Kč
b) 30.12.2013 – 31.12.2013 = (111,67 m² x 253,- Kč/m²/rok) : 365 dny x 2 dny = 155,- Kč
c) 30.12.2013 – 31.12.2013 = (599,00 m² x 300,- Kč/m²/rok) : 365 dny x 2 dny = 985,- Kč
Celkem 1802,- Kč/

Finanční náhrada za období od 27. 8. 2013 do 29. 12. 2013 ve výši 112 844,- Kč a nájemné za období od 30. 12. 2013 do 31. 12. 2013 ve výši 1 802,- Kč jsou splatné dle splátkového kalendáře připsáním na výše uvedený účet pronajímatele.

Splátkový kalendář na období od 27.8.2013 do 31. 3. 2014

Splatnost	částka	poznámka
15. 1. 2014	27 404,- Kč	nájemné – leden 2014

	(výpočet: 328 844 : 12 = 27 404,- Kč)	
15. 2. 2014	27 404,- Kč	nájemné – únor 2014
15. 2. 2014	57 323,- Kč (výpočet: 114 646 : 2 = 57 323,- Kč)	finanční náhrada - 1. splátka
15. 3. 2014	27 404,- Kč	nájemné – březen 2014
15. 3. 2014	57 323,- Kč (výpočet: 114 646 : 2 = 57 323,- Kč)	finanční náhrada – 2. splátka

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2014 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 2014 bude nájemné roku 2013 zvýšeno o inflaci roku 2013 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 4. 2014 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. 2014 do 31. 3. 2015 bude nájemci zaslán do 1. 4. 2014 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 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 aktuální výši (tj. nájemné stanovené posledním splátkovým kalendářem, upravené o inflační navýšení za příslušný/é rok/y).

V.

Další ujednání

- a) 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 a odstoupit od smlouvy.
- b) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu dále pronajímat či jiným obdobným způsobem umožnit úplatně či bezúplatně jeho užívání třetí osobě. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu a odstoupit od této smlouvy.
- c) Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat činnost nájemce na předmětu nájmu. Zjistí-li, že nájemce provádí činnosti v rozporu s jednotlivými ustanoveními této smlouvy nebo právními předpisy, je oprávněn požadovat písemnou, faxovou či e-mailovou výzvu na nájemci odstranění vad vzniklých nesprávným užíváním a požadovat provádění

činnosti řádným způsobem. V případě, že nájemce pronajímatelovu výzvu nebude respektovat, je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu a odstoupit od této smlouvy.

d) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na těchto podmínkách:

- Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
- Veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětu nájmu nese nájemce.
- Nájemce konstatuje, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu ve stavu plně způsobilém účelu nájmu.
- Nájemce se zavazuje dbát oprávněných pokynů a požadavků pronajímatele, směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu.
- Po skončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

e) V případě změny vlastnictví objektů uvedených v bodu B) čl. I. nájemní smlouvy, je nájemce povinen doložit tuto skutečnost pronajímateli do 30 dnů ode dne změny vlastnictví, tj. ode dne změny vlastnictví vyplývající z příslušné převodní smlouvy. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu.

f) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele stavět na pozemku p.č. 933/2, k.ú. Skvrňany, nové stavby ani umísťovat nové stavební mobilní buňky. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu a odstoupit od smlouvy.

g) Nájemce je povinen doložit pronajímateli, resp. správci pozemku, do 30 dnů od účinnosti nájemní smlouvy platné pojištění budov umístěných na pozemcích p.č. 933/3, p.č. 933/4, p.č. 933/5, p.č. 933/6 a p.č. 933/7, a to proti škodám způsobeným všemi v úvahu přicházejícími riziky.

h) Nájemce je povinen provádět na své náklady po dobu trvání nájemní smlouvy běžnou údržbu (vč. sekání trávy a čištění okapů) předmětu nájmu vč. jeho drobných úprav, a to až do částky 10 000,- Kč za jednu opravu.

i) Nájemce je povinen oznámit písemně pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav předmětu nájmu, které je na svůj náklad povinen provádět pronajímatel. Nájemce je dále povinen oznámit pronajímateli závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu nebo závady, jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. V obou případech je pak povinen umožnit pronajímateli odstranění závadného stavu. V případě, že nájemce provede opravu či odstraní závadu, kterou měl dle tohoto ustanovení oznámit pronajímateli bez tohoto oznámení, nebo pronajímateli odstranění závadného stavu neumožní, odpovídá za škodu, která mu uvedením předmětu nájmu do náležitého stavu vznikne.

j) V případě nutnosti opravy, kdy stav předmětu nájmu bude bránit řádnému užívání nebo hrozí vznik škody na zdraví či majetku, se nájemce zavazuje zahájit práce k provedení takové opravy bezodkladně, nejpozději do 48 hodin od vzniku události. Tyto práce musí nájemce bezodkladně konzultovat s pronajímatelem

k) Bude-li pronajímatel či jím pověřená osoba provádět na předmětném pozemku a budovách plánované zásahy (za účelem opravy, údržby, revize apod. dále jen „opravy“), nenáleží nájemci náhradě vzniklé škody ani ušlý zisk. Nájemce bude nejméně 14 dní před plánovanou opravou písemně upozorněn pronajímatelem na zásah do předmětu nájmu a

současně bude vyzván, aby pronajímateli či jím pověřené osobě umožnil k předmětným budovám přístup.

- l) Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady odvoz odpadu.
- m) Nájemce se zavazuje, že bude hradit náklady na spotřebu el. energie v souvislosti s užíváním předmětných budov, a to na základě zřízeného samostatného odběrního místa s vlastním měřením. V případě nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.
- n) Nájemce se zavazuje uhradit náklady na vodné a stočné v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to na základě zřízeného samostatného odběrního místa s vlastním měřením. V případě nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.
- o) 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 předmět nájmu vyklidit a uvést do stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu.

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 § 544 a § 545 občanského zákoníku:

- a) v případě, že nájemce neprovede platbu nájmného v dohodnutém termínu nebo výši, 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), c) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši **10 000,- Kč** za každý jednotlivý případ,
- c) v případě, že dojde v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění na komunikacích, chodnicích nebo veřejném prostranství (i zeleni) přilehlých k předmětnému pozemku, pokutu ve výši **500,- Kč** za každý den znečištění/nepořádku do jeho odstranění nájemcem,
- d) při nedodržení termínu skončení nájmu a protokolárního předání předmětu nájmu za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši **500,- Kč** do předání,
- e) za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu této smlouvy smluvní pokutu ve výši **5 000,- Kč**, za každý jednotlivý případ,
- f) za nesplnění podmínky uvedené v čl. V. písmeno e) této smlouvy, pokutu ve výši **1 000,- Kč**.
- g) Za nesplnění podmínky uvedené v čl. V. písmeno f) této smlouvy, pokutu ve výši **5 000,- Kč**.

Smluvní pokuty podle písmene b) a e) 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. Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje nájemce povinnosti nahradit pronajímateli v plném rozsahu případné škody způsobené porušením sankcionované povinnosti.

VII. Závěrečná ustanovení

- Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení RMP č. 1184 ze dne 14. 11. 2013.
- Záměr města Plzně pronajmout předmětný pozemek byl zveřejněn na úřední desce na úřední desce Magistrátu města Plzně od 29. 10. 2013 do 14. 11. 2013.
- Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
- 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 doručenou:

- 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.

- Nájemce souhlasí se zasíláním veškerých písemností do datové schránky.
- 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 (správce) předmětného pozemku k územnímu, případně stavebnímu řízení (územnímu souhlasu), ani vyjádření obce jako účastníka územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.
- Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení Občanského zákoníku.
- Smlouva má osm stran a jednu přílohu. Vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

- 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.
- Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- Smlouva nabývá účinnosti dnem 30. 12. 2013.

V Plzni dne:

pronajímatel

nájemce

primátor Mgr. Martin Baxa
na základě plné moci č.j. ZM 203/2010
ze dne 30.11.2010
Ing. Milan Sterly
ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO
STATKU MĚSTA PLZNĚ,
příspěvkové organizace

Jiří Thurn - AKVAGAST