



N Á J E M N Í S M L O U V A

č í s l o :

2 0 0 9 / 0 0 4 8 4 3 / N S

V e 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 1 306 32 Plzeň IČ:

000 75 370 DIČ: CZ00075370

Bankovní spojení:

č. účtu: primátor: Ing.

Pavel Rodí

2) nájemce:

HOCHTIEF CZ a.s.

Plzeňská 16/3217 150 00 Praha 5 IČ:

466 78 468 DIČ: CZ46678468

Bankovní spojení:

jednající předsedou představenstva a generálním ředitelem Ing. Tomášem Bílkem

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem pozemků a částí pozemků:

<i>p.č.</i>	<i>k ú.</i>	<i>plocha pozemku</i>	<i>pronajatá plocha</i>	<i>druh pozemku</i>
8459/2	Plzeň	16589 m ²	12 859 m ²	orná půda
8459/3	Plzeň	171 m ²	171 m ²	orná půda
8459/4	Plzeň	1793 m ²	1590 m ²	ostatní plocha
8459/5	Plzeň	764 m ²	764 m ²	zahrada
8545/4	Plzeň	92 m ²	52 m ²	ostatní plocha
8545/12	Plzeň	1818 m ²	896 m ²	ostatní plocha
8456/3	Plzeň	205 m ²	63 m ²	ostatní plocha
8459/8	Plzeň	3273 m ²	22 m ²	orná půda
8460/3	Plzeň	1448 m ²	246 m ²	orná půda
8460/9	Plzeň	36 m ²	36 m ²	orná půda
8545/1	Plzeň	5615 m ²	151 m ²	ostatní plocha
10465/1	Plzeň	309 m ²	34 m ²	ostatní plocha
10466	Plzeň	771 m ²	26 m ²	ostatní plocha

Celkem pronajatá výměra činí **16 910 m**

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

Mapový list s označením pronajatých pozemků (dále jen předmětné pozemky) tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné pozemky k podnikatelským účelům, a to k výstavbě bytových domů a související technické infrastruktury.

III.

Doba nájmu

a) Nájem předmětných pozemků se sjednává na dobu určitou do doby majetkového vypořádání pozemků dotčených výstavbou bytových domů a související infrastruktury v dotčeném území, nejdéle však do 31. 12. 2017.

Před uplynutím této doby lze ukončit nájemní smlouvu:

- vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran,
- odstoupením od smlouvy ze zákonných a dalších níže uvedených důvodů,
- nájemní vztah k pozemkům, na nichž bude vybudována hlavní (páteřní) infrastruktura, skončí ke dni její kolaudace a předání pronajímateli (nebo její části).

b) Nájem předmětných pozemků se od 1.1.2018 sjednává na dobu neurčitou.

Před uplynutím této doby lze ukončit nájemní smlouvu:

- vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran,
- výpovědí v tříměsíční výpovědní lhůtě, přičemž počátek lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
- odstoupením od smlouvy ze zákonných a dalších níže uvedených důvodů.

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

vn.).

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č., variabilní symbol číslo **3011004258.**

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 doby dokončení stavby posledního bytového domu a související technické infrastruktury a zahájení jejího užívání ve smyslu § 119 a § 120 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, nejdéle však do 31. 12.2017

15,- (patnáct) Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 16 910 m² celkem činí:

253 650,- (dvěstěpadesátřítisícšestsetpadesát) Kč

- b) od doby dokončení stavby posledního bytového domu a související technické infrastruktury a zahájení jejího užívání ve smyslu § 119 a § 120 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, nejdéle však od 1. 1. 2018.

123,- (stodvacetři) Kč/m²/rok Roční nájemné při pronajaté

výměře 16 910 m celkem činí:

2 079 930,- (dvamilionysedmdesátdevětstisícdevětsetřicet) Kč

Roční nájemné je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři od 1.7.2010 do 31.3.2011:

datum splatnosti	částka
15.7.2010	63 413,-Kč
15.10.2010	63 412,-Kč
15.1.2011	63 413,-Kč

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1.1.2011 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 2011 bude nájemné roku 2010 zvýšeno o inflaci roku 2010).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1.4.2011 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 1.4.2011 do 31.3.2012 bude nájemci zaslán do 1.4.2011 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.
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 povinnosti nájemce je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty a odstoupit od smlouvy.
- c)** Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat činnost nájemce na předmětných pozemcích. Zjistili pronajímatel, 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. V případě, že nájemce neodstraní pronajímatelem vytknuté vady v pronajímatelem stanovené lhůtě, je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty.
- d)** Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
- 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 v souvislosti s účelem nájmu a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminací půdy,
 - nájemce se zavazuje dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětných pozemků,
 - nejdéle 15 dnů od data dokončení stavby bytových domů vč. technické infrastruktury a zahájení jejího užívání ve smyslu § 119 a § 120 zákona č. 183/2006 Sb. bude nájemcem pronajímateli dodán geometrický plán se zaměřením stavby bytových domů vč. technické infrastruktury a tento geometrický plán bude připojen jako nedílná příloha k nájemní smlouvě.
- e)** Nájemce je povinen do 31. 12. 2016 zajistit na stavbu posledního bytového domu vč. související technické infrastruktury dle projektové dokumentace platné povolení stavby ve smyslu § 119 a § 120 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon; v případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- f)** Nájemce je povinen do 31. 12. 2017 dokončit stavbu posledního bytového domu vč. související technické infrastruktury dle projektové dokumentace a zahájit její užívání ve smyslu § 119 a § 120 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon; v případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn nájemci vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty, a dále je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.
- g)** Do skončení stavebního řízení musí být smluvně vyřešeno budoucí majetkoprávní vypořádání pozemků a technické infrastruktury mezi nájemcem a statutárním městem Plzní. V případě nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.
- h)** Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy jsou předmětné pozemky způsobilé účelu nájmu.

- i) V případě odstoupení pronajímatele od této smlouvy 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.
- j) Pozemky 8459/2, 8459/3, 8459/8, 8460/3, 8460/9, k.ú. Plzeň, jsou zapsané v katastru nemovitostí jako orná půda, pozemek p.č. 8459/5, k.ú. Plzeň, jako zahrada. Nájemce na vlastní náklady zajistí vynětí předmětných pozemků ze zemědělského půdního fondu. V případě, že bude nájemci způsobena škoda například tím, že orgán ochrany zemědělského půdního fondu nedá souhlas k vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu, nemá pronajímatel povinnost škodu hradit.

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 ustanovením bodu a), b) a c) článku V. této smlouvy, zaplatí jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5 000,-(pěttisíc) Kč za každý jednotlivý případ.
- c) V případě porušení povinnosti nájemce dle čl. V. písm. i) tím, že při ukončení nájemní smlouvy nedodrží termín pro uvedení předmětných pozemků do původního stavu a protokolárně předání předmětných pozemků 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 nájemce jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5 000,- (pěttisíc) Kč za každý jednotlivý případ.
- e) V případě, že dojde ke znečištění přilehlého veřejného prostranství v souvislosti s účelem nájmu této smlouvy, zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 500,- (pětset) Kč za každý den znečištění.
- f) V případě nedodržení termínu dokončení stavby bytových domů a související infrastruktury dle bodu f) článku V. smlouvy a zahájení jejího užívání ve smyslu § 119 a § 120 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, je pronajímatel oprávněn nájemci vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení.

Smluvní pokuty 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. Zaplacením smluvních pokut nezaniká pronajímateli právo na náhradu škody v plném rozsahu.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení RMP č. 1170 ze dne 20. srpna 2009 a usnesení RMP č. 511 ze dne 15. dubna 2010.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 30.6.2009 do 16.7.2009 a od 16.3.2010 do 1.4.2010.

Plzeň, Statutární město
2009/004843
3) 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

HOCHTIEF, CZ a.s.

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.

4) Tato smlouva zůstává platná, i když jednotlivá její ustanovení se prokáží jako neplatná. Obdobně se postupuje, když se při provádění této smlouvy zjistí potřeba jejího doplnění, nebo změny.

5) Tato smlouva zakládá ve smyslu § 110 odst. 2 písm. a) z.č. 183/2006 Sb., stavební zákon právo provést stavbu specifikovanou v čl. TI. této smlouvy. Nenahrazuje však stanovisko vlastníka

6) V případě, že nebude možné doručit písemnost na adresu nájemce uvedenou na první straně účastníka řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.

této smlouvy v označení smluvních stran, považuje se za den doručení den uložení zásilky u poštovního úřadu vyznačený na doručence opětovně odeslaného dopisu.

7) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení Občanského zákoníku.

8) Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.

9) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.

10) Smlouva má šest stran a jednu grafickou přílohu a vyhotovuje se ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží Správa veřejného statku města Plzně, nájemce, Městský obvod Plzeň 3 a odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně.

11) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami.

12) Smlouva nabývá účinnosti 1.7.2010.

V Plzni dne :

pronajímatel:

č.j. ZM-145/2008 ze dne
5.12.2008

Ing. Milan Sterly

ředitel Správy veřejného statku
města Plzně

nájemce:

\

SPRÁVA VEŘEJNÉHO

PD

