

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2018/000751/NS

Ve smyslu §§ 2201 a § 1746 odst. 2 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: 000 75 370
DIČ: CZ00075370
- 2) nájemce: **New Property Management a. s.**
zastoupená předsedou představenstva
Masarykovo nábřeží 235/28
110 00 Praha 1
IČO: 278 62 488
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 11597

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem částí pozemků:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku, způsob využití
12720	Plzeň	627,82 m ²	2500 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
11102/3	Plzeň	1018,08 m ²	84098 m ²	ostatní plocha, jiná plocha
11102/4	Plzeň	66 m ²	5432 m ²	ostatní plocha, jiná plocha
11102/5	Plzeň	658,12 m ²	11463 m ²	ostatní plocha, jiná plocha
11121/1	Plzeň	375,19 m ²	10632 m ²	trvalý travní porost
Celkem		2745,21 m ²		

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

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

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné pozemky k výstavbě technické (tj. veřejné osvětlení, vodovodní řady, kanalizace, tepelné potrubí apod.) a dopravní infrastruktury (tj. komunikace a pěší komunikace) v rámci stavby „Obytný soubor Plzeň – Bytové domy Na Chmelnicích“. Technická a dopravní infrastruktura je dále v textu uváděna pod označením „Stavba TDI“.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou – do dne, kdy bude mezi smluvními stranami dokončeno majetkoprávní vypořádání Stavby TDI vybudované v rámci stavby „Obytný soubor Plzeň – Bytové domy Na Chmelnicích“, nejdéle však do 31. 1. 2029.

Nájemní smlouvu lze ukončit:

- vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran;
- 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 článku VIII. odstavce 5) smlouvy.

- 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 článku VIII. odstavce 5) smlouvy.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele variabilní symbol **3011005811**. 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. 469 ze dne 29. 4. 2019 ve výši:

63 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 2745,21 m² celkem činí:

172 948 Kč

Poměrná část nájemného za rok, v němž nabyde tato smlouva účinností, bude splatná připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách uvedených ve splátkovém kalendáři, jenž bude nájemci po tomto nabytí účinnosti zaslán.

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran, počínaje rokem následujícím po roce, v němž tato smlouva nabyde účinností, 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.

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. roku následujícího po roce, kdy tato smlouva nabyde účinností 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, v němž počíná splátkovým kalendářem upravované období.

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).

Pokud nájemce neuhradí nájemné ani ve lhůtě uvedené v druhé odeslané upomínce, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

V. Další ujednání

- 1) Nájemce se zavazuje, že předmětné pozemky nebude bez písemného souhlasu pronajímatele užívat k jinému účelu, než je uvedeno v II. článku této smlouvy. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VII. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této 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 VII. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 3) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zřídit třetí osobě k předmětným pozemkům užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechávání předmětných pozemků k užívání smluvním partnerům nájemce (např. zhotovitelům díla) při realizaci účelu této smlouvy. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VII. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 4) Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na předmětných pozemcích. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby po celou dobu nájmu nedocházelo v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství (i zeleně) přilehlých k předmětným pozemkům. V případě, že nájemce nesplní povinnost dle tohoto odstavce, náleží pronajímateli bez dalšího smluvní pokuta ve smyslu článku VII. odstavce 3).
- 5) Nájemce je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňující užívání předmětných pozemků způsobem a k účelu sjednaným touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou nájemci tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydává.
- 6) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na těchto podmínkách:
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětných pozemků.

- Veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětných pozemků nese nájemce.
 - Nájemce je odpovědný za znečištění předmětných pozemků, případně kontaminaci půdy a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminace půdy vzniklých v souvislosti s účelem nájmu.
- 7) Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2026 dokončit Stavbu TDI do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále je povinen do 31. 12. 2026 podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby TDI, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby TDI, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro oznámení o zahájení užívání, stanoví právní předpisy. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného platného k 31. 12. 2026, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě nedodržení termínu dokončení Stavby TDI do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy do 31. 12. 2026.
 - 8) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání Stavby TDI, nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč.
 - 9) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 6. 2027 nebude na Stavbu TDI vydán v souladu s platnými právními předpisy kolaudační souhlas. V případě, že by stavební úřad ve smyslu § 122 odst. 5 stavebního zákona rozhodl o provedení kolaudačního řízení, bude za okamžik vydání kolaudačního souhlasu považován okamžik právní moci kolaudačního rozhodnutí.
 - 10) Nájemce bere na vědomí skutečnost, že zájmové území je dotčeno následující infrastrukturou v majetku města Plzně ve správě OSI MMP a vodohospodářskou infrastrukturou v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a. s., včetně ochranných pásem:
 - kanalizační sběrač DN 1200 - r. 1982,
 - výústní stoka dešťové kanalizace DN 300 - r. 2010 vč. manipulačního pruhu odpovídající šíři ochranného pásma,
 - kanalizační stoky DN 800 a DN 600 - r. 1990,
 - dva výtlačné vodovodní řady DN 500 - r. 2011,
 - pozemky p. č. 11102/3, p. č. 11102/4, p. č. 11102/5, k. ú. Plzeň, jsou dotčeny kolektorem včetně nadzemního objektu v majetku města Plzně ve správě OSI MMP, ve kterém semj. nachází vodovodní řad v majetku VODÁRNY PLZEŇ a.s.
 - 11) Nájemce je povinen ověřit přesný průběh uvedených sítí u provozovatele VODÁRNY PLZEŇ a. s., provoz vodovodu, Údolní 5, provoz kanalizace, Jateční 40. Průběh kolektoru je nutné ověřit u správce OSI MMP, Palackého náměstí 6.
 - 12) Nájemce musí respektovat vodohospodářskou infrastrukturu včetně jejího ochranného pásma/manipulačního pruhu dle ustanovení a podmínek zákona č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
 - 13) Nájemce musí respektovat kolektor v majetku města Plzně ve správě OSI MMP a zachovat manipulační pruh v celé délce uložení kolektoru a v šířce 1,5 m od vnějších stěn kolektoru za účelem případných oprav kolektoru a jeho příslušenství (tzn. nadzemního objektu a poklopů).

- 14) Nájemce bere na vědomí, že vodohospodářská infrastruktura včetně ochranného pásma a kolektor včetně manipulačního pruhu musí zůstat veřejně přístupné a musí být zajištěn přístup a příjezd těžké techniky k vodohospodářské infrastruktuře a kolektoru, a to po celou dobu nájmu, tzn., že nesmí dojít k oplocení a k instalaci zařízení znemožňující přístup a příjezd.
- 15) Nájemce bere na vědomí skutečnost, že do doby rekonstrukce Roudenského kanalizačního sběrače a výstavby retenční nádrže Vinice není možné v zájmové oblasti napojovat splaškové ani dešťové vody do veřejné kanalizace.
- 16) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 17) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětných pozemků odstranit ty jím vybudované stavby, které nebudou ke dni skončení nájmu zkolaudovány nebo užívány na základě řádného oznámení o zahájení jejich užívání, či budou provedeny v rozporu se schválenou projektovou dokumentací, pozemky uvést do původního stavu a protokolárně je předat pronajímateli. Za nedodržení termínu vyklizení a předání pozemků je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VII. odstavce 4) smlouvy. Uvedenou povinnost má pak nájemce i v případě těch staveb, které budou v okamžiku skončení nájmu sice zkolaudovány, avšak nebude doposud provedeno jejich majetkoprávní vypořádání mezi pronajímatelem a nájemcem.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran v období před vydáním stavebního povolení

- 1) Všechny stupně projektové dokumentace k územnímu i stavebnímu řízení je nájemce povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení SPRÁVĚ VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizaci (dále jen SVSMP).
- 2) Nájemce je povinen dodržet veškeré podmínky technických stanovisek pronajímatele a/nebo SVSMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 3) V případě nerespektování podmínek města Plzně nájemcem k územnímu a stavebnímu řízení má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.
- 4) Nájemce je povinen po vydání pravomocného územního rozhodnutí na Stavbu TDI zahájit s pronajímatelem jednání o majetkoprávním uspořádání Stavbou TDI dotčeného území dle územního rozhodnutí, resp. po vzniku oprávnění užívat Stavbu TDI dle územního rozhodnutí ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., a za tímto účelem uzavřít s pronajímatelem příslušné majetkové smlouvy (např. smlouvu o smlouvě budoucí kupní, směnnou, darovací, o zřízení věcného břemene), a to nejdéle do vydání stanoviska pronajímatele k žádosti o vydání stavebního povolení na Stavbu TDI. Pronajímatel není povinen vydat nájemci souhlasné stanovisko k žádosti o vydání stavebního povolení, resp. je oprávněn vydat nesouhlasné stanovisko stavebnímu úřadu v případě, že ke dni žádosti o jeho vydání nebudou mezi smluvními stranami uzavřeny výše předjímané majetkové smlouvy.
- 5) Nájemce se zavazuje, že předmětné pozemky nebudou až do doby vydání stavebního povolení společností využívány, tzn., že pozemky nebudou zaploceny a bude možné je využívat veřejností jako veřejné prostranství.
- 6) Nájemce je povinen nejpozději do 30. 6. 2024 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na Stavbu TDI, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost stanoví právní předpisy. V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání stavebního povolení, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ve výši 43 237 Kč, splatnou do

30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 30. 6. 2025 nebude na Stavbu TDI vydáno stavební povolení.

- 7) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání stavebního povolení na Stavbu TDI, a to nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli smluvní jednorázovou pokutu ve výši 3 000 Kč.

Ustanovení tohoto článku slouží jako doklad prokazující právo provést stavbu ve smyslu § 110 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

VII.

Ostatní 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 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 odstavců 1), 2) a 3) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- 3) dojde-li ke znečištění předmětu nájmu a jeho přilehlého okolí v souvislosti s účelem nájmu, pokutu ve výši 500 Kč za každý den znečištění 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 500 Kč do předání,
- 5) za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč.

Smluvní pokuty podle odstavců 2) a 5) 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 nájemci 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.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 469 ze dne 29. 4. 2019.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 12. 4. 2019 do 29. 4. 2019.
- 3) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 4) Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.

- 5) Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti bude pronajímatel zasílat na adresu nájemce uvedenou na první straně této smlouvy v označení smluvních stran obyčejně 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 obyčejně, 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.
- 6) Nájemce souhlasí se zasíláním veškerých písemností do datové schránky.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 11) Smlouva má osm stran a je vyhotovena 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 oběma smluvními stranami.
- 14) Smlouva nabývá účinnosti ke dni nabytí právní moci stavebního povolení na Stavbu TDI, nejdéle však 30. 6. 2025.
- 15) Článek VI. této smlouvy nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Mapový list s označením dotčených částí pozemků

Plzeň, statutární město
2018/000751/NS
VS 3011005811

New Property Management a. s.

V Plzni dne: