NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo: 2019/006383/NS

Ve smyslu § 2201 a § 2302 a následujících právních 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:
IČO: 75462494

I.
Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části pozemku:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku
11102/6	Plzeň	71 m²	1776 m²	ostatní plocha, ostatní komunikace

Tento pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví statutárního města Plzně. Mapový list s vyznačením pronajaté části pozemku a fotodokumentace (dále jen předmětný pozemek) tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

II.
Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětný pozemek za účelem podnikání; provozování předzahrádky k restauraci Coffee City situované v nemovitosti, jednotce nájemce č. 1518/23 (jiný nebytový prostor ve vlastnictví nájemce) v budově č.p. 1518 tvořené domy č.p. 1518, 1519, 1520 a 1521, postavené na pozemku p.č. 11102/997, k.ú. Plzeň.

III.
Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájem předmětného pozemku se sjednává 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 ustanovení § 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. 6) 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 odstavce 6) článku VII. smlouvy.

5) nájemní smlouva pozbývá rovněž účinnosti ke dni převodu a nebo přechodu vlastnického práva k nemovitosti nájemce, tj. jednotky č. 1518/23 – jiný nebytový prostor, vymezené v budově Severní Předměstí č.p. 1518, tvořené domy č.p. 1518, 1519, 1520 a 1521, postavené na pozemku p.č. 11102/997, k.ú. Plzeň.

IV.
Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. u, variabilní symbol. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok, ev. čtvrtletí v závislosti na termínech a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři, dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 1 č. 340 ze dne 22. 10. 2019 ve výši:

300 Kč/m^2/rok/bez DPH

Roční nájemné při pronajaté výměře 71 m^2 celkem činí:

základ daně	sazba daně	daň	celkem
21 300 Kč	**21%**	**4 473 Kč**	**25 773 Kč**

Nájemné je splatné vždy k **25. 1., 25. 4., 25. 7. a 25. 10.** příslušného kalendářního roku připsáním na výše uvedený účet pronajímatele.

Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva je uzavírána s účinností od 1. 1. 2020, ale od 26. 6. 2019 prokazatelně užíval a stále užívá předmětný pozemek o výměře 71 m^2 bez právního důvodu, náleží pronajímateli finanční náhrada, která je stanovena na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 1 č. 340 ze dne 22. 10. 2019 ve výši nájemného, tj. 300 Kč/m^2/rok.

Finanční náhrada za období od 26. 6. 2019 do 31. 12. 2019 činí:

10 942 Kč

/Výpočet:

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 1. 2020, náleží pronajímateli za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 nájemné ve výši:

základ daně	sazba daně	daň	celkem
21 300 Kč	**21%**	**4 473 Kč**	**25 773 Kč**

Smluvní strany se dohodly a v návaznosti na ukončení nájemní smlouvy č. 2015/002082/NS ke dni 25. 6. 2019 a na základě žádosti p. ze dne 9. 8. 2019, že vzniklý přeplatek u nájemní smlouvy č. 2015/002082/NS ve výši **7 213 Kč** bude použit na částečnou úhradu finanční náhrady, a to za období od 26. 6. 2019 do 31. 12. 2019.

Finanční náhrada za období od 26. 6. 2019 do 31. 12. 2019 je splatná připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři. Nájemné za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

splatnost	základ daně	sazba daně	daň	celkem	poznámka
25. 01. 2020	**3 729 Kč**	**0 %**	**0 Kč**	**3 729 Kč**	doplatek finanční náhrady
25. 01. 2020	**5 325 Kč**	**21 %**	**1 118,25 Kč**	**6 443,25 Kč**	I. čtvrtletí
25. 04. 2020	**5 325 Kč**	**21 %**	**1 118,25 Kč**	**6 443,25 Kč**	II. čtvrtletí
25. 07. 2020	**5 325 Kč**	**21 %**	**1 118,25 Kč**	**6 443,25 Kč**	III. čtvrtletí
25. 10. 2020	**5 325 Kč**	**21 %**	**1 118,25 Kč**	**6 443,25 Kč**	IV. čtvrtletí

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2021 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 2021 bude nájemné roku 2020 zvýšeno o inflaci roku 2020 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2021 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. 2021 do 31. 12. 2021 bude nájemci zaslán do 15. 1. 2021 atd.).

Vystavený splátkový kalendář se stává nedílnou součástí této smlouvy.

Dojde-li kdykoliv za účinnosti této nájemní smlouvy, resp. v období platnosti příslušného splátkového kalendáře, ke změně zákonné sazby DPH, změní se automaticky ke dni účinnosti změny sazby DPH odpovídajícím způsobem i celková výše nájemného.

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

1) Nájemce se zavazuje, že předmětný pozemek 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. odstavce 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 výzvou 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. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
3) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zřídit třetí osobě k předmětnému pozemku užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechání předmětného pozemku k užívání návštěvníkům restaurace. Porušení této podmínky je hrubým porušením smlouvy a opravňuje pronajímatele k vyměření smluvní pokuty dle článku VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
4) Nájemce je povinen dodržovat omezení provozní doby do 21.30 hodin včetně úklidu prostranství (vzhledem ke konstrukci stolů a lavic nebudou tyto z prostoru odstraňovány). Porušení této podmínky je hrubým porušením smlouvy, které zakládá právo pronajímatele odstoupit od nájemní smlouvy.
5) Nájemce bere na vědomí, že je pozemek dotčen kanalizační stokou DN 250 a dvěma vodovodními řady DN 500 včetně jejich ochranných pásem v majetku města Plzně ve správě OSI MMP.
6) Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
   - nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s provozem předzahrádky na předmětném pozemku.
   - nájemce odpovídá za čistotu, estetickou úroveň a bezvadný technický stav předzahrádky a v tomto ji bude udržovat.
   - nájemce je odpovědný za znečištění předmětného pozemku, popřípadě kontaminaci půdy v souvislosti s účelem nájmu a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištěním, popřípadě kontaminace půdy.
   - nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby po celou dobu nájmu nedocházelo v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětnému pozemku. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 3) této smlouvy.
   - nájemce je povinen dbát oprávněných pokynů a požadavků pronajímatele, směřujících k řádnému užívání předmětného pozemku.
   - veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětného pozemku nese nájemce.
7) Nájemce potvrzuje, že předmětný pozemek je ve stavu plně způsobilém sjednanému účelu nájmu.
8) Smluvní strany se dohodly, že nájemci při skončení nájmu výpovědí nenáleží náhrada za převzetí zákaznické základny (pozn.: smluvní odchylka od ustanovení § 2315 obč. z.).
9) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen předmět nájmu uvést do řádného stavu, tj. pozemek na vlastní náklady vyklidit a odstranit předzahrádku a zámkovou dlažbu včetně podkladových vrstev, plochu uvést do řádného stavu, tj. bez kamenů, stavebních zbytků a následně založit trávník v návaznosti na stávající travnatou plochu (tzn. plocha bude srovnána kvalitní ornicí min. 20 cm a oseta parkovou travní směsí v klimaticky vhodném termínu) a následně protokolárně

předána pronajímateli ke dni skončení nájmu. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 4) smlouvy.

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 odstavců 1), 2) a 3) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč za každý jednotlivý případ,
3) dojde-li ke znečištění předmětného pozemku 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 předmětného pozemku 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 3 000 Kč.

Smluvní pokuty podle písmene 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 městského obvodu Plzeň 1 č. 340 ze dne 22. 10. 2019.
2) Záměr města Plzně pronajmout část pozemku p.č. 11102/6, k.ú. Plzeň, byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Plzeň 1 od 16. 9. 2019 do 2. 10. 2019.
3) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení Občanského zákoníku.
4) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
5) 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.
6) Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti v listinné podobě bude pronajímatel zasílat na adresu nájemce uvedenou na první straně této smlouvy v označení smluvních stran. Nepodaří-li se doručit písemnost na uvedenou adresu, považuje se písemnost za doručenou:
    - třetí den po jejím odeslání – platí u písemnosti zasílané obyčejně, nebo
    - v den jejího uložení u poštovního úřadu – platí u písemnosti zasílané doporučeně, popř. s dodejkou, nebo

- v den jejího vrácení zpět odesílateli – platí u písemnosti zasílané doporučeně, popř. s dodejkou, která se u poštovního úřadu neukládá.

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.

7) Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka (správce) předmětného pozemku k případnému územnímu, či stavebnímu řízení (územnímu souhlasu) ani vyjádření obce jako účastníka územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.

8) Nájemce uděluje tímto plný a neomezený souhlas k tomu, aby pronajímatel nebo jím pověřená osoba uchovával, evidoval a používal osobní údaje nájemce, a to především za evidenčními, informačními a obdobnými účely, případně pro účely vymáhání povinností, k nimž se nájemce touto smlouvou zavázal. Nájemce souhlasí též s tím, že jeho osobní údaje budou předány v souvislosti s případným převodem nemovitosti, která je předmětem nájmu, a to novým vlastníkům této nemovitosti.

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

10) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.

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, považujíce ji za oboustranně výhodnou, což stvrzují svými podpisy.

13) 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.

14) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami.

15) Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2020.

V Plzni dne : .....

pronajímatel

_____

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

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

nájemce

_____

Zpracovala: