



NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2008/003402/NS

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

Smluvní strany,

- 1) pronajímatel: **Plzeň, statutární město**
zastoupené primátorem města Plzně
náměstí Republiky 1 301 16 Plzeň IČ
000 75 370
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
primátor: Ing. Pavel Rödl
- 2) nájemce: **Keen Properties s.r.o.**
zastoupená
jednatelem
Sokolovská 100/94
180 00 Praha 8 IČ 274
51 283
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
jednatel: Yariv Ronen

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem částí pozemků:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá část pozemku	výměra pozemku	druh pozemku
8455/1	Plzeň	8 042 m ²	62 446 m ²	orná půda
8457/1	Plzeň	650 m ²	4 132 m ²	orná půda
8458/1	Plzeň	180 m ²	3 572 m ²	orná půda
8456/45	Plzeň	1 703 m ²	3 983 m ²	orná půda
celkem		10575m ²		

(dále též jen předmět nájmu).

Pozemky pare. č. 8455/1, pare. č. 8457/1, pare. č. 8458/1 a pare. č. 8456/45 vše v k. ú. Plzeň, je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň - město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením výše uvedených pozemků a jejich částí, které jsou předmětem nájmu, tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Geometrický plán se zaměřením stavby specifikované níže, pro jejíž zhotovení je tato smlouva uzavírána, bude dodán nájemcem pronajímateli nejdéle 15 dnů po kolaudaci stavby resp. po vzniku oprávnění užívat stavbu ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., a bude připojen dodatkem k této smlouvě.

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá předmět nájmu k podnikatelským účelům - k výstavbě bytového objektu, okolních komunikací a inženýrských sítí. Pronajímatel tímto potvrzuje, že se seznámil s projektovou dokumentací stavby pořízenou pro účely územního řízení a s umístěním stavby specifikované v uvedené projektové dokumentaci na předmětu nájmu souhlasí. Tímto ustanovením není dotčeno smluvní ujednání uvedené v článku V. , písmene e), druhé odrážce.

(dále jen stavba)

III. Doba nájmu

1) Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 31. 12. 2012. Před uplynutím této doby lze nájemní smlouvu ukončit:

vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran,
odstoupením od smlouvy ze zákonných a dalších níže uvedených důvodů.

2) Po uplynutí tohoto termínu, tj. od 1. 1. 2013, se doba nájmu mění na neurčitou. Poté lze zrušit nájemní smlouvu, nedojde-li k dohodě pronajímatele s nájemcem:

výpovědí v tříměsíční výpovědní lhůtě, přičemž počátek lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci v němž byla doručena výpověď,

odstoupením od smlouvy ze zákonných a dalších níže uvedených důvodů.

Odstoupení od smlouvy má právní účinky ex nunc, tj. smlouva se ruší ke dni doručení dopisu obsahujícího oznámení o odstoupení druhé smluvní strany (viz. VII. čl. této smlouvy).

IV. Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. u Komerční banky, a.s. Jako variabilní symbol uvádějte číslo **3011003968**.

Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran v souladu s § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění.

- 1) Nájemné do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí resp. dokončení a zahájení užívání stavby ve smyslu § 119 zák. č. 183/2006 Sb., nejdéle však do 31. 12. 2012, ve výši:

15 Kč/m²/rok,

což při pronajaté výměře uvedených pozemků 10 575 m² činí:

158.625 Kč/rok.

Nájemné je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném platebním kalendáři.

Platební kalendář	
splatnost	částka
15.1.	39.656 Kč
15.4.	39.656 Kč
15.7.	39.656 Kč
15.10.	39.657 Kč

- 2) Nájemné od doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí resp. dokončení a zahájení užívání stavby ve smyslu § 119 zák. č. 183/2006 Sb., nejdéle však od 1. 1. 2013, ve výši:

123 Kč/m²/rok,

což při pronajaté výměře uvedených pozemků 10 575 m² činí:

1.300.725 Kč/rok

Nájemné je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném platebním kalendáři.

Platební kalendář	
splatnost	částka
15.1.	325.181 Kč
15.4.	325.181 Kč
15.7.	325.181 Kč
15.10.	325.182 Kč

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1.2009 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 2009 bude nájemné roku 2008 zvýšeno o inflaci roku 2008 atd.).

Vzhledem k tomu, že tato smlouva se uzavírá po termínu splatnosti nájemného za III. čtvrtletí roku 2008, náleží pronajímateli nájemné za období od 1. 9. 2008 do 30. 9. 2008 ve výši:

13.219 Kč

/Výpočet: 1.9.2008 -30.9.2008 (1 měsíc): 158.625 Kč/12měsx 1 měsíc= 13.219 Kč

Nájemné je splatné do 15.10.2008 připsáním na výše uvedený účet pronajímatele.

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 a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty a odstoupit od smlouvy.
- b) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu dále pronajímat či jiným obdobným způsobem umožnit jeho užívání třetí osobě (příčemž takovou třetí osobou nejsou osoby spolupracující s nájemcem na realizaci stavby). Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty.
- 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 ústní nebo písemnou výzvu na nájemci odstranění vad vzniklých nesprávným užíváním a požadovat provádění činnosti řádným způsobem. Zároveň je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty.
- d) Nájemce se zavazuje, že převede-li na jinou osobu vlastnické právo k nemovitosti, kterou vybuduje na předmětu nájmu, bude o této skutečnosti písemně informovat pronajímatele, a to do 14-ti dnů ode dne právních účinků vkladu uvedeného vlastnického práva do katastru nemovitostí. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty.
- e) Nájemce s pronajímatelem se dohodli:
Nájemce v dostatečném předstihu předloží správci pozemků - Správě veřejného statku města Plzně - k odsouhlasení všechny stupně projektové dokumentace pro stavební a územní řízení.
Nájemce se zavazuje respektovat důvodné podmínky města Plzně k územnímu a stavebnímu řízení vedenému ohledně stavby. V případě, že nájemcem tyto podmínky respektovány nebudou, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.

Počet parkovacích stání u nově vybudovaného objektu, který bude součástí stavby, bude odpovídat ČSN 736110.

Nájemce je povinen realizovat parkovací stání pro nový objekt, který bude součástí stavby, v souladu s generelem dopravy v klidu.

Nájemce se zavazuje darovat pronajímateli v případě jeho zájmu nově vybudované komunikace, které budou součástí stavby, jejich příslušenství, úpravy povrchů a zhodnocení stávajících komunikací a jejich příslušenství.

Nájemce je povinen po vydání pravomocného územního rozhodnutí zahájit s pronajímatelem jednání o majetkoprávním uspořádání dotčeného území, k němuž by mělo dojít nejpozději po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu uvedenou v čl. II. této smlouvy, resp. po vzniku oprávnění tuto stavbu užívat ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., a za tímto účelem uzavřít s pronajímatelem příslušné majetkové smlouvy (např. darovací, o zřízení věcného břemene, směnnou, apod.), a to nejdéle do vydání stanoviska pronajímatele k žádosti o vydání stavebního povolení; pronajímatel není povinen vydat nájemci výše uvedené stanovisko, 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. V případě nedořešení majetkoprávního uspořádání dotčeného území před vydáním platného povolení stavby ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. z důvodu na straně nájemce je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Pozemky parc. č. 8455/1, 8457/1, 8458/1 a 8456/45, k.ú. Plzeň, jsou zapsány v katastru nemovitostí jako orná půda. Nájemce si zajistí na vlastní náklady vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu v souladu s § 9 odstavce 2 písmena c, zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v rozsahu nezbytném pro realizaci stavby. Jestliže v daném případě 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.

Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním pronajatých pozemků.

Veškeré náklady na běžnou údržbu, opravy, úpravy a využití předmětu nájmu stejně jako veškeré náklady na péči o zeleň na předmětu nájmu nese po dobu trvání nájmu nájemce.

- f) Nájemce je povinen zajistit do 31. 12. 2010 na stavbu pravomocné stavební povolení resp. platné povolení stavby ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. V případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- g) Nájemce je povinen zajistit do 31. 12. 2012 na stavbu pravomocný kolaudační souhlas resp. dokončit stavbu a zahájit její užívání ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb. V případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn nájemci vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty.
- h) V případě ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Tuto povinnost nemá, bude-li stavba bytového domu ke dni odstoupení pravomocně zkolaudována. Za

nedodržení termínu vyklizení a předání pozemků zpět pronajímateli je pronajímatel oprávněn nájemci vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty. Toto ujednání se nevztahuje na případ skončení nájmu z důvodu splnutí práv a povinností ve smyslu § 584 občanského zákoníku.

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 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 jedná v rozporu s ustanovením bodů a), b), c) a d) článku V. této smlouvy, zaplatí jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- c) v případě, že nedodrží termín vyklizení a předání předmětu nájmu, zaplatí za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 2000 Kč,
- d) za každý neoprávněný zásah do komunikace, pozemku nebo veřejného prostranství, které nejsou předmětem nájmu této smlouvy, zaplatí jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- e) v případě, že dojde ke znečištění přilehlého veřejného prostranství v souvislosti s účelem nájmu této smlouvy, zaplatí smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každý den znečištění,
- f) v případě nedodržení termínu dokončení a zahájení užívání stavby ve smyslu § 119 zák. č. 183/2006 Sb. /viz čl. V. bod g) smlouvy/ zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 40.000 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná připsáním na účet pronajímatele, vždy do 15. dne po uplynutí kalendářního měsíce, v němž došlo k prodlení.

Smluvní pokutu 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-ti dnů po doručení písemné výzvy připsáním na účet pronajímatele. Zaplacením smluvních pokut nezaniká pronajímateli právo na náhradu škody v plném rozsahu.

V případech, kdy zákon či tato smlouva umožňuje odstoupit od smlouvy, je ta smluvní strana, která je oprávněna odstoupit, povinna druhou smluvní stranu písemně informovat o skutečnosti, že nastal důvod pro odstoupení. Strany poté vyvinou veškeré důvodně požadované úsilí k tomu, aby situace byla vyřešena jinak než odstoupením. V případě, že se ve lhůtě 30 dnů od doručení shora uvedeného oznámení o existenci důvodu pro odstoupení nepodaří zjednat nápravu porušení této smlouvy, pro které má být odstoupováno, ani se nepodaří nalézt žádné jiné řešení, je příslušná smluvní strana, která oznámení o existenci důvodu pro odstoupení zaslala, oprávněna od této smlouvy odstoupit. Toto ustanovení se nepoužije v případě předjímaném v čl. V., písmene t) - dovětek v čl. VI., poslední odstavec.

VII. Závěrečná ustanovení

- a) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 840 ze dne 3.

7. 2008.

- b) Záměr města Plzně pronajmout pozemky uvedené v článku 1. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně
 - od 2. 6. 2008 do 18. 6. 2008,
 - od 16. 6. 2008 do 1. 7. 2008.
- c) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- d) Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
- e) V případě, že nebude možné doručit na adresu uvedenou na první straně této smlouvy v označení nájemce, považuje se za den doručení, den uložení zásilky u poštovního úřadu vyznačený na doručence opětovně odeslaného dopisu.
- i) 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.
- g) Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka pozemků k územnímu, případně stavebnímu řízení ani vyjádření obce jako účastníka územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k odstoupení od této smlouvy.
- h) Smlouva má osm stran a jednu přílohu. Vyhotovuje se ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží nájemce, Magistrát města Plzně - majetkový odbor, Městský obvod Plzeň 3 a Správa veřejného statku města Plzně.
- i) 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.

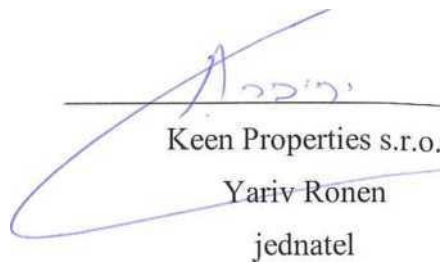
Plzeň, statutární město
2008/002402 VS 3011003968

Keen Properties s.r.o.

- j) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- k) Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 9. 2008.



V Plzni dne 4 -08- 2008



Keen Properties s.r.o.
Yariv Ronen
jednatel

pronajímatel

primátor Ing. Pavel Rödl

na základě plné moci

č. j. ZM-16/2007 ze dne 30. I. 2007

Ing. Stanislav Liška

ředitel Správy veřejného statku města Plzně

nájemce

SPRÁVA VEŘEJNÉHO
STATKU MĚSTA
Pl. ZMĚ

(7)

)
příspěvková organizace
KLATOVSKÁ 10-12, 30120 PLZEŇ
40. SÍŤ 561 Plzeň O?40526551

VYREZ 1

LEGENDA VÝKRESU

