

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2020/004212/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: **InterCora, spol. s r. o.**
zastoupená jednatelem
Lochotínská 1108/18
301 00 Plzeň - Severní Předměstí
IČO: 47714018
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni,
oddíl C, vložka 3013

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem pozemků a částí pozemků:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku, způsob využití
2176/262	Skvrňany	179 m ²	34426 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
2176/264	Skvrňany	1142 m ²	15822 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
2176/397	Skvrňany	10 m ²	43 m ²	ostatní plocha, zeleň
2176/398	Skvrňany	41 m ²	41 m ²	ostatní plocha, zeleň
2176/399	Skvrňany	428 m ²	438 m ²	ostatní plocha, zeleň
2176/400	Skvrňany	157 m ²	157 m ²	ostatní plocha, zeleň
2176/401	Skvrňany	731 m ²	731 m ²	ostatní plocha, zeleň
2176/402	Skvrňany	1268 m ²	1511 m ²	ostatní plocha, zeleň
2176/403	Skvrňany	94 m ²	173 m ²	ostatní plocha, zeleň
2176/404	Skvrňany	432 m ²	560 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
2176/547	Skvrňany	15 m ²	88 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
2176/548	Skvrňany	1281 m ²	1336 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
2176/580	Skvrňany	77 m ²	77 m ²	ostatní plocha, zeleň
Celkem		5855 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 pozemků tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen předmětné pozemky).

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné pozemky k zajištění právního vztahu pro účely projednání územního rozhodnutí a zahájení stavebního řízení pro stavební akci „Alice Plzeň – ul. Lábkova/Terezie Brzkové“ (dále jen Stavba).

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou do doby prodeje dle územního rozhodnutí Stavbou dotčeného území, nejdéle však do 31. 12. 2023.

Před uplynutím sjednané doby lze nájemní smlouvu 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 **3011006108**. 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. 563 ze dne 22. 6. 2020 ve výši:

35 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 5855 m² celkem činí:

204 925 Kč

Poměrná část nájemného za rok, v němž nabyde tato smlouva účinnosti, 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 účinnosti, 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 účinnosti 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 zříditi 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 bere na vědomí, že se v zájmovém území nachází zařízení veřejného osvětlení a uliční vpusti.
 - 7) Nájemce bere na vědomí, že se v zájmovém území se nachází vodovodní řady DN 100 a DN 150, případně jejich ochranná pásma, kanalizační stoky DN 300, DN 350 a DN 250 včetně ochranného pásma, vše v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a. s. a dále vodovodní přípojky v majetku vlastníků připojených nemovitostí. Uvedená vodohospodářská infrastruktura (dále jen VHI) byla uvedena do provozu před více než 5 roky.
 - 8) Nájemce je povinen respektovat výše uvedenou VHI jejího ochranného pásma dle podmínek a ustanovení zákona č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pozemky v části dotčené uvedenou VHI a jejím ochranným pásmem musí zůstat po celou dobu trvání nájemního vztahu i po jeho ukončení veřejně přístupné, nesmí dojít k jejich oplocení a musí být umožněn přístup a příjezd těžkou technikou k VHI.
 - 9) Nájemce je povinen ověřit přesný průběh výše uvedené VHI a jejího ochranného pásma u společnosti VODÁRNA PLZEŇ a. s., provozu Vodovody Plzeň-město, Údolní 6, Plzeň a u provozu Kanalizace Plzeň-město, Jateční 40, Plzeň.
 - 10) Nájemce bere na vědomí, že zájmové území je dotčeno zpracovanou a usnesením ZMP č. 312 ze dne 21. 6. 2018 schválenou územní studií „Projekt regenerace sídliště Plzeň – Skvrňany“.
 - 11) Nájemce bere na vědomí, že se v zájmovém území, které bude z části dotčeno prodejem, nachází objekty jiných vlastníků, jejichž vztah k městskému majetku je řešen nájemními smlouvami; tj. na pozemku p. č. 2176/264 je umístěno schodiště k budově, na pozemku p. č. 2176/262 je umístěno reklamní zařízení a na pozemku p. č. 2176/401 je umístěna reklamní CLV vitrína (bude dotčeno prodejem, viz zakres), na něž jsou uzavřeny nájemní smlouvy. Nájemce je povinen po vydání pravomocného územního rozhodnutí pronajímateli oznámit, zda bude vhodné z hlediska stavebních úprav smluvní vztahy ukončit.
 - 12) 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.
 - 13) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokuty sjednané v této smlouvě bez ohledu na zavinění. Pronajímatel má vedle smluvní pokuty nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.
 - 14) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
 - 15) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je při 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 jej 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 zahájit s pronajímatelem jednání o majetkoprávním vypořádání Stavbou dotčeného území a dále je povinen nejpozději před vydáním stavebního povolení uzavřít s městem Plzeň příslušné majetkové smlouvy. V případě faktického zahájení Stavby před uzavřením příslušných majetkových smluv je pronajímatel oprávněn vyměřit nájemci smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč a odstoupit od nájemní smlouvy.
- 5) Nájemce je povinen nejpozději do 30. 6. 2022 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na Stavbu, 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 51 231 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 31. 12. 2022 nebude na Stavbu vydáno stavební povolení.
- 6) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání stavebního povolení na Stavbu, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli smluvní jednorázovou pokutu ve výši 3 000 Kč.
- 7) Nájemce není oprávněn předmětné pozemky před vydáním stavebního povolení oplotit či jiným způsobem omezit užívání pozemků, které jsou veřejným prostranstvím. Za porušení této podmínky je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč, a to opakovaně za každé zjištěné porušení této podmínky.

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. 563 ze dne 22. 6. 2020.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 5. 6. 2020 do 22. 6. 2020.
- 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 obvykle 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 obvykle, 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 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 sedm 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 dne 30. 6. 2022.
- 15) Článek VI. této smlouvy nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Mapový list s označením dotčených pozemků

V Plzni dne

pronajímatel

nájemce

