

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2020/005962/NS

Ve smyslu § 2201 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: 00075370
DIČ: CZ00075370

- 2) nájemce: **Ameside a. s.**
zastoupená statutárním ředitelem
Dlouhá 741/13
110 00 Praha 1
IČO: 24193232
DIČ: CZ24193232
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 17737

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem pozemku:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku, způsob využití
5303/3	Plzeň	2949 m ²	2949 m ²	ostatní plocha, jiná plocha

Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením dotčeného pozemku je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

II.

Účel nájmu

Účelem nájmu je úprava užívacích práv k předmětu nájmu, na kterém se nachází stavba parkoviště ve vlastnictví nájemce. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pro účely parkování zákazníků obchodního domu (ve vlastnictví žadatele), jehož areál se nachází na pozemku/pozemcích přilehlém(ých) k předmětu nájmu, v ulici Americká 2186/47, Plzeň, včetně využití závorového systému regulujícího parkování u obchodního domu.

III.

Doba nájmu, trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou.

Nájemní smlouvu lze ukončit:

- vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran;
- výpovědí v tříměsíční výpovědní době, přičemž výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla doručena výpověď a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce;
- výpovědí bez výpovědní doby ze zákonných důvodů;

Je-li smlouva vypovězena bez výpovědní doby, zaniká účinností výpovědi.

- 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 třetího odstavce článku VII. smlouvy.

Nájemní smlouva pozbývá účinnosti ke dni změny vlastnictví budovy č. p. 2186 na pozemku p. č. 871/2, k. ú. Plzeň.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele variabilní symbol **3011006160**. 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 městského obvodu Plzeň 3 č. 302 ze dne 2. 9. 2020 ve výši:

135 Kč/m²/rok bez DPH

Roční nájemné při pronajaté výměře 2949 m² celkem činí:

základ daně	sazba daně	daň	celkem
398 115 Kč	21 %	83 604,15 Kč	481 719,15 Kč

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 12. 2020, avšak předmět nájmu byl užíván nájemcem bez smluvního vztahu od 2. 5. 2020, dohodly se smluvní strany, že nájemce zaplatí pronajímateli finanční náhradu za období od 2. 5. 2020 do 30. 11. 2020 ve výši 135 Kč/m²/rok. Finanční náhrada za užívání předmětu nájmu bez smluvního vztahu celkem činí **231 689,88 Kč**.

Nájemné za období od 1. 12. 2020 do 31. 12. 2020 a finanční náhrada za období od 2. 5. 2020 do 30. 11. 2020 jsou splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

Splatnost	základ daně	sazba daně	daň	celkem
25.11.2020	231 689,88 Kč	0 %	0 Kč	231 689,88 Kč
25.12.2020	33 176,25 Kč	21 %	6 967,01 Kč	40 143,26 Kč

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 2020 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.

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).

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.

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 předmět nájmu 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 VI. 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 VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 3) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechávání předmětu nájmu k užívání zákazníkům přílehlého obchodního domu. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 4) Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je dotčen vodohospodářskou infrastrukturou v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a. s., a to kanalizačním sběračem DN 1300/850 a jeho ochranným pásmem, kanalizačním sběračem DN 1700/1750 a jeho ochranným pásmem a odlehčovací stokou DN 1200/600 a jejím ochranným pásmem kanalizační stokou DN 800 a jejím ochranným pásmem.
- 5) Nájemce je povinen respektovat výše uvedenou vodohospodářskou infrastrukturu v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a. s., včetně jejího ochranného pásma dle ustanovení a podmínek zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

- 6) Nájemce je povinen zajistit nepřetržitý přístup a příjezd těžké techniky k výše uvedeným vodohospodářským sítím.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že je nutné ověřit přesný průběh výše uvedené vodohospodářské infrastruktury u společnosti VODÁRNA PLZEŇ a. s., provoz Kanalizace Plzeň-město, Jateční 40.
- 8) Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětného pozemku.
 - Nájemce se zavazuje dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětného pozemku.
 - Veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětného pozemku nese nájemce.
- 9) Nájemce se zavazuje zajišťovat vlastním nákladem úklid předmětu nájmu, jakož i zajišťovat svým nákladem zimní údržbu související s užíváním předmětu nájmu.
- 10) Nájemce je odpovědný za znečištění předmětu nájmu, případně kontaminaci půdy ropnými látkami vzniklé v souvislosti s účelem nájmu a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminací půdy.
- 11) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 12) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, uvést do řádného stavu s a protokolárně předat pronajímateli ke dni skončení nájmu. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu.
- 13) Nájemce bere na vědomí, že dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochy smíšené obytné, konkrétně o lokalitu 3_2 Americká - Sirková, na kterou je zpracována územní studie „Americká - Sirková“, která byla odsouhlasena usnesením ZMP č. 465 dne 26. října 2017 a je vložena do Evidence územně plánovací činnosti obcí vedené Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Podmínky studie je při výhledovém využití pozemku nutno respektovat.

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 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 bodů 1), 2) a 3) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 5 000 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 písmene 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 sankcionované povinnosti.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 3 č. 302 ze dne 2. 9. 2020.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Plzeň 3 od 3. 8. 2020 do 19. 8. 2020.
- 3) 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.

- 4) Nájemce souhlasí se zasíláním písemností do datové schránky.
- 5) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 6) Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření
- 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) 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.
- 9) 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.

- 10) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 11) Smlouva má šest 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.
- 14) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1. 12. 2020.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Mapový list s označením předmětu nájmu

V Plzni dne

Pronajímatel

Nájemce
