

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2021/000620/NS

Ve smyslu § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se uzavírá tato nájemní smlouva mezi smluvními stranami:

1) pronajímatel: **Plzeň, statutární město**

náměstí Republiky 1

301 16 Plzeň

IČO 000 75 370

DIČ CZ00075370

bankovní spojení:

číslo účtu:

primátor:

2) nájemce: **Stromky H+T spol. s r.o.**

Revoluční 143/71, Lobzy

312 00 Plzeň

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni,

oddíl C, vložka 10045

IČO 252 22 317

DIČ CZ25222317

, jednatel

IDDS: gaa43ci

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem pozemku a částí pozemků:

- část pozemku p. č. 891/2 o výměře 430,77 m² z celkové výměry 6 412 m²,
 - část pozemku p. č. 884/1 o výměře 35,55 m² z celkové výměry 459 m²,
 - část pozemku p. č. 884/7 o výměře 3,28 m² z celkové výměry 174 m²,
 - pozemek p. č. 884/8 o výměře 10 m²,
 - část pozemku p. č. 884/2 o výměře 60,74 m² z celkové výměry 1 718 m²; v této části pozemku je jeho součástí účelová komunikace X6803,
 - část pozemku p. č. 884/5 o výměře 2,57 m² z celkové výměry 95 m²,
- vše v k. ú. Lobzy,
(celková výměra činí 542,91 m²).

Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na LV 1, ve vlastnictví Plzně, statutárního města.

Mapový list s označením pronajatého pozemku a částí pozemků tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmětné pozemky“).

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné pozemky za účelem stavebních úprav (zpevnění povrchu a napojení účelové komunikace na Lobežskou ulici chodníkovým přejezdem, propojení stávajícího chodníku u zastávky MHD a chodníku na mostě v Lobežské ulici, zřízení krajnice účelové komunikace a výhyben) stávající veřejně přístupné účelové komunikace (dále též „Stavba“) k pozemku p. č. 37/1, k. ú. Lobzy, ve vlastnictví nájemce, v souvislosti se stavebními úpravami jednotlivých objektů v areálu zemědělské usedlosti v Lobzích, Rolnické náměstí č. p. 2.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, do doby protokolárního předání vybudované Stavby pronajímateli, nejdéle však do 31. 12. 2025.

Před uplynutím sjednané doby nájmu 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 odstavce 4) čl. VII. 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 odstavce 4) čl. VII. smlouvy.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. u Komerční banky, a. s., variabilní symbol. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 170 ze dne 15. 2. 2021.

Nájemné činí:

65,- Kč/m²/rok + inflační navýšení

Roční nájemné při pronajaté výměře 542,91 m² celkem činí:

35 289,- (třicetpět tisíc dvě stě osmdesát devět) Kč

/Výpočet: 542,91 m² x 65,- Kč = 35 289,15 Kč, tj. 35 289,- Kč/

a je splatné k 25. 4. příslušného kalendářního roku.

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 4. 2021, náleží pronajímateli **za období od 1. 4. 2021 do 31. 12. 2021 nájemné ve výši 26 467,- Kč**

(slovy: dvacetšesttisícčtyřistašedesátšedm), které je splatné připsáním na výše uvedený bankovní účet v termínu do **15. 4. 2021**.

/Výpočet: 35 289,- Kč/12 měs. x 9 měs. = 26 466,75 Kč, tj. 26 467,- Kč

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

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2022, 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 2022 bude nájemné roku 2021 zvýšeno o inflaci roku 2021 atd.)

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2022 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. 2022 do 31. 12. 2022 bude nájemci zaslán do 15. 1. 2022 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).

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 čl. VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 2) Pronajímatel je oprávněn průběžně provádět prohlídku předmětných pozemků, 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 předmětných pozemků. V případě, že nájemce pronajímatelovu výzvu nebude respektovat, je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VI. 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 (popř. zhotovitelům díla) při realizaci účelu této

smlouvy. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VI. 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 nebo veřejného prostranství (i zeleně) přilehlých k předmětným pozemkům. V případě, že nájemce nesplní povinnost dle tohoto odstavce, náleží pronajímateli bez dalšího smluvní pokuta dle čl. VI. odstavce 3). Nájemce je odpovědný za znečištění předmětných pozemků, případně kontaminaci půdy a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminací půdy.
- 5) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na těchto podmínkách:
 - nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy vztahující se na užívání předmětných pozemků,
 - veškeré náklady na běžnou údržbu předmětných pozemků nese nájemce,
 - veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětných pozemků nese nájemce.
- 6) 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).
- 7) V případě nerespektování podmínek města Plzně nájemcem k územnímu a stavebnímu řízení, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.
- 8) Nájemce je povinen dodržet veškeré podmínky technických stanovisek pronajímatele a/nebo SVSMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 9) Nájemce je povinen nejpozději do 30. 6. 2021 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na Stavbu se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o stavební povolení stanoví právní předpisy (tj. včetně stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem). V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání stavebního povolení do 30. 6. 2021, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši (účet, variabilní symbol) 10 000,- Kč, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro její podání. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 12. 2021 nebude vydáno stavební povolení na Stavbu nebo Stavba nebude jinak povolena, přestože takovému povolení podle stanoviska příslušného stavebního úřadu podléhá.
- 10) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání stavebního povolení na Stavbu, včetně seznamu příloh k žádosti připojených a dále kopii stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, a to 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.
- 11) Nájemce je povinen do 30. 6. 2025 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat do 30. 6. 2025 u příslušného

stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu stanoví právní předpisy. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši (č. účtu, variabilní symbol 10 000,- Kč, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti.

- 12) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu na Stavbu, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejich podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 3 000,-Kč.
- 13) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 31. 12. 2025 nebude na Stavbu 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.
- 14) V případě, že by podle stanoviska příslušného stavebního úřadu nebyla realizace Stavby podmíněna stavebním povolením či jejím ohlášením a/nebo její užívání podmíněno kolaudací či ohlášením jejího užívání, ustanovení této smlouvy, která je předjímají, se nepoužijí. V takovém případě platí, že je nájemce povinen dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a SVSMP schválenou projektovou dokumentací do 30. 6. 2025. Pro odstranění všech pochybností se výslovně ujednává, že v případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, má pronajímatel právo od nájemní smlouvy odstoupit.
- 15) Nájemce bere na vědomí, že dle Územního plánu města Plzně se jedná o plochu přírodní – změny v krajině, lokalitu 4_54 Úslava – Lobzy, která je součástí ÚSES (Územní systém ekologické stability) 2010/04-2010/05 RBK (Regionální biokoridor) funkční a VKP (Významný krajinný prvek) dle § 3 č. 7615 Úslava a zátopové oblasti – aktivní i pasivní zóny.
- 16) Nájemce bere na vědomí, že posuzovaná komunikace je dle Územního plánu města Plzně vedena v koridoru Greenway C – 4 „Greenway podél Úslavy, úsek Lobežská – Chrástecká“ a je jí tudíž třeba realizovat jako smíšenou stezku pro chodce a cyklisty s tím, že v daném úseku bude sloužit i pro dopravní obsluhu areálu nájemce – Rolnické náměstí č. p. 2.
- 17) Nájemce bere na vědomí, že zájmové území je dotčeno následující vodohospodářskou infrastrukturou:
 - 2x vodovodním řadem DN 225 včetně ochranného pásma v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s.,
 - vypouštěcím vodovodním řadem DN 225 včetně ochranného pásma v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s.,
 - dešťovou kanalizační stokou DN 1000, jejíž vlastník není znám,
 - veřejně prospěšnými stavbami, v Územním plánu města Plzně označené jako S-46 „Lobežská – Revoluční, obchvat Lobež“ a K-20 „Kanalizace Lobzy“.

- 18) Nájemce je povinen respektovat vodohospodářskou infrastrukturu včetně jejího ochranného pásma v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. dle podmínek a ustanovení zákona č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 19) Nájemce je povinen zájmové území dotčené vodohospodářskou infrastrukturou a jejím ochranným pásmem ponechat po celou dobu nájmu veřejně přístupné a musí být umožněn přístup a příjezd těžkou technikou.
- 20) Nájemce je povinen si ověřit přesný průběh vodohospodářské infrastruktury včetně širší ochranného pásma u společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s., provozu Vodovody Plzeň – město, Údolní 6, Plzeň.
- 21) V případě zasažení plánovaných VPS do pozemků a částí pozemků, které jsou předmětem nájmu, je nájemce povinen umožnit jejich výstavbu.
- 22) Nájemce bere na vědomí, že komunikace podél řeky bude v souladu s územním plánem navržena, realizována a dopravním značením vyznačena jako smíšená stezka pro chodce a cyklisty s tím, že dopravní obsluha bude vjezd povolen. Za tímto účelem je nutné stezku ve směru podél řeky řešit jako průběžnou. Nebude se tedy obloukem stáčet k nemovitosti, ale naopak na její průběžné vedení podél řeky bude připojen sjezd k upravovaným objektům zemědělské usedlosti.
- 23) Nájemce vybuduje Stavbu svým nákladem. Smluvní strany se dohodly, že nájemci nevznikne vůči pronajímateli nárok na náhradu nákladů vynaložených na realizaci Stavby, ani nárok na vypořádání jakéhokoli případného zhodnocení předmětu nájmu v souvislosti s realizací Stavby.
- 24) 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 vybudovány v rozporu se schválenou projektovou dokumentací, předmětné pozemky uvést do původního stavu a protokolárně je předat pronajímateli. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětných pozemků je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VI. odstavce 5) smlouvy.

VI.

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 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) za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu této smlouvy smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč.
- 5) v případě porušení povinnosti nájemce dle čl. V. odst. 24) uvést při ukončení nájemní smlouvy předmětné pozemky do původního stavu a protokolárně je předat pronajímateli, za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokuty sjednané v této smlouvě bez ohledu na zavinění. Pronajímatel má vedle smluvní pokuty nárok na úhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

Smluvní pokuty podle odstavců 2) a 4) 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.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 170 ze dne 15. 2. 2021.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 8. 1. 2021 do 25. 1. 2021.
- 3) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 4) 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.

V případech, kdy nebude možné prokázat doručení písemnosti jinak (z dokladu o doručení), považuje se písemnost za doručenu:

- 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 navrácení zpět odesílateli – platí u písemnosti 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.

Nájemce souhlasí se zasíláním písemností do datové schránky.

- 5) Tato smlouva zůstává platná, i když jednotlivá její ustanovení se ukáží 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) Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka (správce) předmětných pozemků k územnímu, případně stavebnímu řízení (územnímu souhlasu), ani vyjádření obce

jako účastníka územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.

- 7) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení občanského zákoníku.
- 8) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 9) Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
- 10) Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.
- 11) Smlouva má osm stran a dvě grafické přílohy 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) Nájemní vztah nabývá účinnosti ke dni 1. 4. 2021.

V Plzni dne:

pronajímatel

nájemce

primátor
na základě plné moci
ze dne
ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Stromky H+T spol. s r.o.
, jednatel