

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2020/006883/NS

Ve smyslu § 2201 a § 2302 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
bankovní spojení:
číslo účtu:
primátor

2) nájemce:
IČO 05450152

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části pozemku:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku
10/3	Křimice	128 m ²	1207 m ²	zahrada

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

Mapový list s vyznačením pronajaté části pozemku (dále jen předmětný pozemek) a fotodokumentace tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II. Účel nájmu

Předmět nájmu uvedený v článku I. smlouvy pronajímá pronajímatel nájemci k provozování venkovního posezení k restauraci „U Mže“ v objektu č.p. 503, který je součástí pozemku p.č. 5/3, k.ú. Křimice; sloužící pro zákazníky restaurace i veřejnost.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Nájemní smlouvu lze ukončit:

1) vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran;

- 2) výpovědi ve 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;
- 3) výpovědi 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. 5) článku VII. Smlouvy.
Smluvní strany se dohodly, že se v případě nájemního vztahu založeného touto smlouvou neuplatní výpovědní doba ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku.
- 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 5) článku VII. Smlouvy.
- 5) nájemní smlouva pozbývá rovněž účinnosti ke dni změny provozovatele, kterým je nájemce nebo ke dni ukončení činnosti restaurace „U Mže“ umístěné v objektu č.p. 503 na pozemku p. č. 5/3, k. ú. Křimice.

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 rozhodnutí starosty městského obvodu Plzeň 5 - Křimice č. 006/2020 ze dne 23. 11. 2020 ve výši:

315 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 128 m² celkem činí:

40 320 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 10. 5. 2021, ale od 5. 6. 2020 (den geodetického zaměření) prokazatelně užíval a stále užívá předmětný pozemek o výměře 128 m² bez právního důvodu, náleží pronajímateli finanční náhrada, která je stanovena na základě rozhodnutí starosty městského obvodu Plzeň 5 – Křimice č. 006/2020 ze dne 23. 11. 2020 ve výši nájemného, tj. 315 Kč/m²/rok.

Finanční náhrada za období od 5. 6. 2020 do 9. 5. 2021 činí:

37 458 Kč

/Výpočet:
 $128 \text{ m}^2 \times 315 \text{ Kč} = 40\,320 \text{ Kč}$
/

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 10. 5. 2021, náleží pronajímateli za období od 10. 5. 2021 do 31. 12. 2021 nájemné ve výši:

25 950 Kč

/Výpočet:
/

Finanční náhrada za období od 5. 6. 2020 do 9. 5. 2021 a nájemné za období od 10. 5. 2021 do 31. 12. 2021 jsou splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

splatnost	základ daně	sazba daně	daň	celkem	poznámka
25. 05. 2021	18 729 Kč	0 %	0 Kč	18 729 Kč	finanční náhrada
25. 06. 2021	18 729 Kč	0 %	0 Kč	18 729 Kč	finanční náhrada
25. 07. 2021	15 870 Kč	0 %	0 Kč	15 870 Kč	nájemné od 10.5.2021 do 30.9.2021
25. 10. 2021	10 080 Kč	0 %	0 Kč	10 080 Kč	nájemné od 1.10.2021 do 31.12.2021

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 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 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 předchozího souhlasu pronajímatele zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem, výpůjčka,...). 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 část dané lokality se nachází v aktivní zóně záplavového území řeky Mže. Nájemce je povinen umístit lavičky mimo toto záplavové území (mapový list s označením hranic aktivní záplavové zóny tvoří přílohu č. 2 tohoto dodatku). Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nájemce ani po písemném upozornění nezjedná ve lhůtě ne delší než 7 kalendářních dnů nápravu.
- 5) Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že 2 ks stolů s lavicemi, které jsou ve vlastnictví města Plzně a slouží pro návštěvníky dětského hřiště, bude udržovat na své náklady.
- 6) Nájemce je povinen na žádost pronajímatele umožnit pronajímateli nebo jím určenému subjektu bezúplatné užití části předmětu nájmu, a to zejména za účelem organizování kulturních, sportovních a obdobných akcí. Termín pořádání, rozsah užívání předmětu nájmu a počet akcí oznámí pronajímatel nájemci do 30. 1. kalendářního roku, v němž budou akce konány.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že:
 - lavičky musí být umístěny tak, aby plocha byla průchozí a byl zde zachován bezpečný odstup od dopadové plochy dětských prvků, tj. cca 1,5 m – 2 m minimálně.
 - instalací a provozem sezení nesmí dojít k poškození ani likvidaci stávajících dřevin, trávníků a ani vybavení plochy (dětské prvky, stojany na kola, info sloupek, lavičky, stoly, atd.).
- 8) Nájemce je povinen zajistit:
 - dostatečný objem odpadkových košů tak, aby se odpady nerozšiřovaly v lokalitě přilehlého dětského hřiště nacházejícího ve vzdálenosti cca 12 m od krajního stolu.
 - nejpozději do 8:00 hod. následujícího dne úklid odpadků z předmětu nájmu a přilehlých ploch včetně dětského hřiště.
 - veškeré odpady vzniklé provozem venkovního posezení sloužící pro veřejnost i zákazníky restaurace „U Mže“ nesmí být házeny nebo vylévány do vody (vodní

tok na pozemku p.č. 1679, k.ú. Křimice); odpady budou odváženy a zlikvidovány mimo pronajatou plochu.

Za každé zjištěné porušení těchto podmínek je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.

- 9) Dojde-li při manipulaci s venkovním posezením (instalace/odstranění) k poškození přilehlého trávníku nebo dřevin, je nájemce povinen na své náklady zajistit uvedení plochy do řádného stavu a u odborné firmy zajistit založení trávníku či ošetření menšího poškození dřevin. Vetší zásahy do plochy musí být odsouhlaseny odd. urbanistické zeleně SVSMP.
- 10) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na níže uvedeném:
- nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, protipožární a bezpečnostní právní předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - nájemce odpovídá za estetickou úroveň svého venkovního sezení a dále za jeho čistotu a bezvadný technický stav, a to včetně 2 ks stolů s lavicemi, které jsou ve vlastnictví města Plzně.
 - nájemce je povinen udržovat na předmětu nájmu čistotu a pořádek. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby po celou dobu nájmu nedocházelo v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění komunikace, chodníku, vody nebo veřejného prostranství (i zeleně) přilehlých k předmětnému pozemku. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty dle článku VI. odst. 3) této smlouvy.
 - veškeré náklady vynaložené nájemcem na úpravu a využití předmětu nájmu nese nájemce.
 - nájemce se zavazuje dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu.
 - nájemce je povinen upozornit pronajímatele na veškeré závady, které se objeví na předmětu nájmu, pokud k nim došlo v důsledku užívání či z jiných důvodů, až do protokolárního předání předmětu nájmu.
- 11) Nájemce je povinen dodržovat omezení provozní doby venkovního sezení do 22:00 hod. Porušení této podmínky je hrubým porušením smlouvy, které zakládá právo pronajímatele odstoupit od nájemní smlouvy.
- 12) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 13) Smluvní strany se dohodly, že nájemci při skončení nájmu výpovědí nenáleží náhrada za převzetí zákaznické základny (pozn.: smluvní odchylka od ustanovení § 2315 obč. z.)
- 14) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen předmět nájmu uvést do řádného stavu, tj. pozemek vyklidit (odstranit venkovní posezení vč. slunečníků vyjma 2 ks stolů s lavicemi, které jsou ve vlastnictví města Plzně) a poté pozemek protokolárně předat pronajímateli (tj. zaměstnanci SVSMP odd. urbanistické zeleně, tel., mobil) 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 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), 3) a 8) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- 3) dojde-li ke znečištění komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství v souvislosti s účelem nájmu, smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den znečištění do jeho odstranění nájemcem,
- 4) při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení předmětného pozemku včetně odstranění předzahrádky a protokolárního předání předmětu nájmu, 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 smluvní pokutu ve výši 500 Kč.

Smluvní pokuty podle odstavce 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.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí starosty městského obvodu Plzeň 5 - Křimice č. 006/2020 ze dne 23. 11. 2020.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětný pozemek byl zveřejněn na úřední desce ÚMO Plzeň 5 - Křimice od 9. 11. 2020 do 23. 11. 2020.
- 3) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení Občanského zákoníku.
- 4) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 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.

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) 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.
- 7) 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.
- 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) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 10) Smlouva má sedm stran a dvě přílohy a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 11) 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.
- 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.
- 14) Smlouva nabývá účinnosti dnem 10. 5. 2021.

V Plzni dne

pronajímatel

nájemce

primátor

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

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace