

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2021/005337/NS

Ve smyslu § 2201 a § 2302 zákona č. 89/2012Sb., 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: **BUFFALO KONCEPT s.r.o.**
zastoupená jednatelem společnosti
Pallova 2813/18
301 00 Plzeň – Východní Předměstí
IČO: 04533101
DIČ: CZ04533101
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni,
oddíl C, vložka 31855

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části pozemku:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku
131	Plzeň	97 m ²	486 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

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

Mapový list s označením pozemku (dále jen předmět nájmu) tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II. Účel nájmu

Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování otevřené předzahrádky k restauraci La Chica provozované v objektu Malá ul. 362/3, Plzeň.

III. Doba 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, přičemž účinnost nastává ke dni doručení písemnosti obsahující výpověď druhé smluvní straně ve smyslu odstavce 5) článku 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 5) článku VII. smlouvy.

Nájemní smlouva pozbývá rovněž účinnosti ke dni ukončení činnosti restaurace La Chica v objektu Malá ul. 362/3, Plzeň.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele variabilní symbol **3011006253**. 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. 322 ze dne 31. 8. 2021:

- a) za období od 1. 4. do 31. 10. ve výši:

1 542 Kč/m²/rok

což při pronajaté výměře 97 m² činí:

87 252 Kč/7 měsíců bez DPH

- b) za období od 1. 11. do 31. 3. ve výši:

411 Kč/m²/rok

což při pronajaté výměře 97 m² činí:

16 611 Kč/5 měsíců bez DPH

Roční nájemné při pronajaté výměře 97 m² celkem činí 103 863 Kč.

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 11. 2021, náleží pronajímateli za období od 1. 11. 2021 do 31. 12. 2021 nájemné ve výši **6 644 Kč** splatné do **25. 11. 2021** na účet variabilní symbol 3011006252.

Výpočet nájemného za období 1.11.2021 – 31.12.2021:

1.11.-31.12.2021 (2 měsíce): 16 611 Kč : 5 měsíců x 2 měsíce = 6 644 Kč

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 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 předchozího souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem, výpůjčka,...), s výhradou přenechání předmětu nájmu návštěvníkům nájemce a uživatelům restauračního zařízení. 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 na předmětné území jsou zpracované regulační podmínky „Plzeň – historické jádro Malá ulice – blok 19A pozemky p. č. 129, 130, 131, a 133, k. ú. Plzeň (ÚKRMP 2009), které jsou schváleny usnesením RMP č. 1511 ze dne 22. 10. 2009. Předmět nájmu je součástí proluky určené k zástavbě. Termín realizace není v současné době znám.
- 5) Nájemce bere na vědomí, že se na pozemku p. č. 131, k. ú. Plzeň, nachází vodovodní a kanalizační přípojka. V případě potřeby bližší informace k těmto přípojkám, poskytne Správa veřejného statku města Plzně.
- 6) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na níže uvedeném:

- nájemce je povinen dodržovat hygienické podmínky a hlukové limity.
 - nájemce bude dodržovat veškeré protipožární a bezpečnostní právní předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - nájemce odpovídá za čistotu, estetickou úroveň a bezvadný technický stav předzahrádky a v tomto stavu ji bude udržovat.
 - nájemce bude po celou dobu nájmu udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na předmětném pozemku. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby po celou dobu nájmu nedocházelo v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství 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 poškození předmětu nájmu, které bylo způsobeno jeho užíváním, a to až do protokolárního předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
- 7) Nájemce je povinen, při umístění předzahrádky na předmětném pozemku, dodržet podmínky pod názvem „Vzhled a umístění restauračních předzahrádek v centru města Plzně – aktualizace 2012“ (ÚKRMP, 9/2012), které byly schváleny na základě usnesení RMP č. 1615 ze dne 20. 12. 2012. Podmínky a usnesení tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Porušení každé z těchto podmínek opravňuje pronajímatele odstoupit od nájemní smlouvy, a to poté, co nájemce do 30 dnů po dni zaslání výzvy k nápravě neodstraní závadný stav. Jednou z těchto podmínek je použít mimo jiné pouze jeden typ slunečníku nebo markýzy, ne jejich kombinaci.
- 8) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 9) Smluvní strany se dohodly, že nájemci při skončení nájmu výpovědí nenáleží náhrada za převzetí zákaznické základny (pozn.: smluvní odchylka od ustanovení § 2315 obč. z.)
- 10) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen předmět nájmu uvést do řádného stavu, tj. pozemek vyklidit (odstranit předzahrádku). Poté pozemek protokolárně předat pronajímateli 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), a 3) 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 usnesení Rady městského obvodu Plzeň 3 č. 322 ze dne 31. 8. 2021.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout nemovitost dle článku I. smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Plzeň 3 od 6. 8. 2021 do 23. 8. 2021.
- 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 pronajímatele 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) 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) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 10) 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.
- 11) Smlouva má šest stran a dvě 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 a účinnosti dnem 1. 11. 2021.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Mapový list s označením předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Podmínky vzhledu a umístění restauračních předzahrádek

V Plzni dne

pronajímatel

nájemce