

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2021/006522/NS

Ve smyslu § 2201 a § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se uzavírá tato nájemní smlouva mezi smluvními stranami:

- 1) **Plzeň, statutární město**
zastoupené primátorem města Plzně
náměstí Republiky 1
301 16 Plzeň
IČO: 000 75 370
DIČ: CZ00075370
bankovní spojení:
číslo účtu:
primátor:

(dále jen „pronajímatel“ či „město Plzeň“)

- 2) **RADEK - TECHNOLOGIE s. r. o.**
zastoupená jednatelem společnosti
sídlem: Hodonínská 1061/61, 323 00 Plzeň
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Plzni
oddíl C, vložka 22422
IČO: 28041101
jednatel:
IDDS: hnsv5i9

(dále jen „nájemce“ či „žadatel“)

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem částí pozemků o celkové výměře 1002 m²:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku, způsob využití
1382/1	Valcha	7 m ²	114 m ²	orná půda
1424/1	Valcha	13 m ²	1847 m ²	trvalý travní porost
2256/6	Valcha	228 m ²	979 m ²	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha
2256/10	Valcha	10 m ²	27 m ²	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha
1467/1	Valcha	518 m ²	3221 m ²	ostatní plocha, zeleň
1467/11	Valcha	212 m ²	279 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
2256/11	Valcha	14 m ²	447 m ²	ostatní plocha, jiná plocha

Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením výše uvedených částí pozemků tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem úpravy stávající účelové komunikace (dále v textu uváděna pod označením „Stavba“) pro příjezd k navrhované výstavbě v dané lokalitě v rámci projektu „Plzeň, lokalita V Lukách“.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, do doby protokolárního předání upravené komunikace, nejdéle však do 31. 12. 2027.

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 4) 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 4) smlouvy.

IV. Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele, variabilní symbol **3011006284**. 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. 1250 ze dne 22. 12. 2021, ve výši:

67 Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 1002 m² činí:

67 134 Kč

Poměrná část nájemného za rok, v němž nabyde tato smlouva účinností, 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 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 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 výzvou 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 zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechávání předmětu nájmu 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 předmětu nájmu. 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 předmětu nájmu. 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 předmětu nájmu způsobem a k účelu sjednaným touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou nájemci tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydá.
- 6) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na těchto podmínkách:
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - Veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětu nájmu nese nájemce.
 - Nájemce je odpovědný za znečištění předmětu nájmu, případně kontaminaci půdy a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminace půdy vzniklých v souvislosti s účelem nájmu.
- 7) Nájemce je povinen do 31. 12. 2026 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat do 31. 12. 2026 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 trojnásobku měsíčního nájemného platného ke dni 31. 12. 2026, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě nedodržení termínu dokončení Stavby do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy do 31. 12. 2026.
- 8) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání Stavby, 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.
- 9) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 6. 2027 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.
- 10) Nájemce bere na vědomí, že 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 TÚ MMP schválenou projektovou dokumentací do 31. 12. 2026. 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.
- 11) Dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochy smíšené obytné, konkrétně se jedná o lokalitu 3_51 V lukách. Na řešené území je zpracovaná územní studie „PLZEŇ, V LUKÁCH“ (ÚKRMP, 12/2020), která byla usnesením Rady města Plzně č. 166 ze dne 15. 2. 2021 schválena a je vložena do Evidence územně plánovací činnosti obcí.
- 12) Nájemce bere na vědomí, že je zájmové území dotčeno kanalizační stokou DN 400 a vodovodním řadem DN 100, popř. jejich ochranným pásmem, obojí v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s., viz příloha č. 1. Ochranné pásmo vodohospodářské infrastruktury je dle zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů 1,5 m od

vnějšího líce potrubí na každou stranu. Vodovodní a kanalizační přípojky, které se na předmětných částech pozemků nachází, jsou v majetku vlastníků připojených nemovitostí.

- 13) Nájemce bere na vědomí, že zájmové území dále dotčeno:
- plánovanou stavbou vodovodního řádu DN 100 dle Generelu zásobování města Plzně pitnou vodou.
 - zpracovanou a usnesením RMP č. 166 ze dne 15. 2. 2021 schválenou územní studií „Plzeň, V Lukách“, v rámci níž dochází k výstavbě či k posílení vodohospodářské infrastruktury.
 - plánovanou stavbou vodovodního řádu DN 100 na základě zpracované dokumentace ke stavebnímu povolení „Vodovod v ulicích Plavecká a Jachtařská v k. ú. Valcha“, kde je v rámci této akce uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní na převod vodovodního řádu do majetku města Plzně.
- 14) Nájemce bere dále na vědomí, že:
- části pozemků dotčené vodohospodářskou infrastrukturou včetně ochranného pásma musí zůstat po celou dobu pronájmu veřejně přístupné, nesmí dojít k jejich oplocení ani instalaci zařízení, např. závozy, které by znemožnilo přístup a příjezd k vodohospodářské infrastruktuře a jejímu ochrannému pásmu.
 - je povinen ověřit si přesný průběh vodohospodářské infrastruktury, včetně šíře jejího ochranného pásma, a to u společnosti VODÁRNA PLZEŇ a s., Provoz Vodovody Plzeň – město, Údolní 6, a dále u Provozu Kanalizace Plzeň – město, Jateční 40.
 - upravená komunikace bude sloužit pro příjezd k navrhované výstavbě v dané lokalitě.
 - je úprava komunikace vnímána pouze jako oprava stávajícího stavu. Finální vzhled a poloha tohoto úseku komunikace je dle studie jiná. V případě zastavování dalších pozemků je komunikaci nutno přeložit do finálního stavu.
- 15) Smluvní strany se dohodly, že nájemce vybuduje Stavbu svým nákladem a dále, 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 této Stavby.
- 16) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 17) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětu nájmu odstranit ty jím vybudované stavby, které budou ke dni skončení nájmu užívány bez řádného povolení či v rozporu se schválenou projektovou dokumentací, předmět nájmu uvést do řádného stavu a protokolárně předat pronajímateli. Tuto povinnost nemá, budou-li ke dni ukončení nájemní smlouvy stavby pravomocně zkolaudovány. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VIII. odstavce 4) smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran v období před vydáním stavebního povolení

- 1) Všechny stupně projektové dokumentace k územnímu i stavebnímu řízení je žadatel povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení Technickému úřadu Magistrátu města Plzně (dále jen TÚ MMP).
- 2) Žadatel je povinen dodržet veškeré podmínky technického stanoviska TÚ MMP. k předkládané projektové dokumentaci.

- 3) Žadatel je povinen dodržet veškeré podmínky TÚ MMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 4) V případě nerespektování podmínek města Plzně žadatelem k územnímu a stavebnímu řízení, má město Plzeň právo odstoupit od smlouvy.
- 5) Žadatel je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňující užívání předmětu nájmu způsobem a k účelu sjednaným touto smlouvou. Město Plzeň neodpovídá za škodu způsobenou nájemci tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydá.
- 6) Žadatel je povinen nejpozději do 31. 12. 2022 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 31. 12. 2022 je žadatel povinen uhradit městu Plzeň smluvní pokutu ve výši 16 784 Kč, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání stavebního povolení. Město Plzeň je dále oprávněno odstoupit od smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 30. 6. 2023 nenabyde stavební povolení na Stavbu právní moci nebo Stavba nebude jinak povolena, přestože takovému povolení podle stanoviska příslušného stavebního úřadu podléhá.
- 7) Žadatel je povinen předat městu Plzeň zastoupenému SVSMP 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 žadatel nedodrží tento termín, je povinen uhradit městu Plzeň jednorázovou smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč.
- 8) Žadatel se zavazuje, že předmět nájmu nebude až do doby vydání stavebního povolení společností využíván, tzn., že předmět nájmu nebude zaplacen a bude možné ho využívat jako veřejné prostranství.

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 3 000 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. 1250 ze dne 22. 12. 2021.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout nemovitosti uvedené v článku I. smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 3. 12. 2021 do 20. 12. 2021.
- 3) Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
- 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.

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.

- 5) Nájemce souhlasí se zasíláním písemností do datové schránky.
- 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 prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 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 osm stran a jednu přílohu. Vyhotovuje se 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 nájemní smlouvy.
- 14) Smlouva nabývá účinnosti ke dni, kdy stavební povolení na Stavbu nabyde právní moci, nejdéle však 30. 6. 2023.
- 15) Článek VI. této smlouvy nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

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

RADEK - TECHNOLOGIE s. r. o.

jednatel společnosti