

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2021/006813/NS

Ve smyslu § 2201 a § 1746/2 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 je „pronajímatel“ či „město Plzeň“)

- 2) **BC Bory, s.r.o.**
zastoupená jednatelem společnosti
Papírnická 2809/10
326 00 Plzeň
IČO 039 79 431
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni,
oddíl C, vložka 31036
jednatel:
IDDS:

(dále jen „nájemce“ či „žadatel“)

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem:

- části pozemku p.č. 8184/2, k.ú. Plzeň, o výměře 153 m² z celkové výměry 173 m², ostatní plocha, zeleň,
- části místní komunikace IV. třídy – pěší D4709 – Skupova v rozsahu 23 m², jejíž součástí je chodník, umístěné na pozemku p.č. 8184/102, k.ú. Plzeň, o celkové výměře 23 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemku p.č. 8184/8, k.ú. Plzeň, o výměře 108 m², ostatní plocha, zeleň (na pozemku se nachází zeleň a část chodníku C4701 – U Borského parku),
- části místní komunikace III. třídy C4701 – U Borského parku, v rozsahu 332 m², jejíž součástí je chodník, vozovka a přilehlá zeleň, umístěné na pozemku p.č. 13030/1, k.ú. Plzeň, o celkové výměře 14 223 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

- části pozemku p.č. 8184/5, k.ú. Plzeň, o výměře 85 m² z celkové výměry 1 053 m², ostatní plocha, zeleň (na části pozemku se nachází chodník C4701 – U Borského parku),
- části místní komunikace III. třídy C4701 – U Borského parku, v rozsahu 339 m², jejíž součástí je vozovka, umístěné na pozemku p.č. 8184/3, k.ú. Plzeň, o celkové výměře 339 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemku p.č. 8184/105, k.ú. Plzeň, o výměře 64 m², ostatní plocha, zeleň,
- části místní komunikace IV. třídy – pěší D4709 – Skupova, v rozsahu 64 m², jejíž součástí je chodník a zeleň, umístěné na pozemku p.č. 8184/6, k.ú. Plzeň, o celkové výměře 3 287 m², ostatní plocha, ostatní komunikace.

Pronajatá plocha celkem činí 1 168 m².

Komunikace jsou ve vlastnictví města Plzně a jsou umístěny na pozemku p.č. 8184/102, 13030/1, 8184/3 a 8184/6, k.ú. Plzeň. Tyto pozemky jsou společně s pozemky p.č. 8184/2, 8184/8, 8184/5 a 8184/105, k.ú. Plzeň zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na LV 1, ve vlastnictví města Plzně.

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

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné pozemky za účelem výstavby a provozování technické a dopravní infrastruktury (zahrnující komunikace, chodníky, veřejné osvětlení, přípojky vody a kanalizace) vč. úpravy zeleně (dále jen „Stavba TDI“) v rámci stavby „Bytový dům Borský park Plzeň“.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, do doby majetkoprávního vypořádání Stavby TDI mezi pronajímatelem a nájemcem, nejdéle však do 31. 5. 2027.

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 článku VIII. 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 článku VIII. smlouvy.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. ..., vedeném u Komerční banky, a. s., variabilní symbol ... 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. 1184 ze dne 22. 11. 2021, ve výši:
67 Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 1168 m² celkem činí:

78 256 Kč

Poměrná část nájemného za rok, v němž nabyde tato smlouva účinnosti, bude splatná připsáním na účet pronajímatele, a to 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 jednou ročně v termínu a částce 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 30. 1. příslušného roku.

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 čl. VII. odst. 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 nájemce odstranění vad vzniklých nesprávným užíváním předmětu nájmu. V případě, že nájemce pronajímatelovu výzvu nebude respektovat, je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VII. odst. 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.

- 3) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zřídít třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechání 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 čl. VII. odst. 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 nebo veřejného prostranství (i zeleně) přilehlých k předmětu nájmu. V případě, že nájemce nesplní povinnost dle tohoto odstavce, náleží pronajímateli bez dalšího smluvní pokuta dle čl. VII. odst. 4). Nájemce je odpovědný za znečištění předmětu nájmu, 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 spojené s užíváním předmětných pozemků.
 - Nájemce je povinen dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících
- 6) Nájemce bere na vědomí, že se v zájmovém území nachází vodovodní řad DN 150 vč. ochranného pásma, kanalizační stoka DN 400 včetně ochranného pásma a ochranné pásmo kanalizační stoky DN 350, vše v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. Dle zákona č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je ochranné pásmo u vodovodního řadu 1,5 m, u kanalizační stoky DN 350 1,5 m a u kanalizační stoky DN 400 1,5 m a 2,5 m od vnějšího líce potrubí na každou stranu. Vodovodní přípojky, které jsou v zájmovém území nachází, jsou v majetku vlastníků připojených nemovitostí.
- 7) Nájemce je povinen respektovat výše uvedené vodohospodářské infrastruktury včetně jejího ochranného pásma v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. dle podmínek a ustanovení výše uvedeného zákona. Části pozemků dotčené vodohospodářskou infrastrukturou, popř. jejím ochranným pásmem, musí zůstat po celou dobu nájmu veřejně přístupné, nesmí dojít k jejich oplocení a instalaci zařízení, např. závary, které by znemožnilo přístup a příjezd těžké techniky.
- 8) Před vymezením předmětu nájmu je nájemce povinen ověřit si přesný průběh vodohospodářské infrastruktury včetně šíře jejího ochranného pásma u společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s., Provozu Vodovody Plzeň – město, Údolní 6 a Provozu Kanalizace Plzeň – město, Jateční 40.
- 9) Nájemce je povinen nejpozději do 30. 4. 2025 dokončit Stavbu TDI do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále je povinen do 30. 4. 2025 podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby TDI, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby TDI, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro oznámení o zahájení užívání, 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 k 30. 4. 2025 splatnou na účet pronajímatele č. .., VS .. do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.

- 10) Nájemce je povinen předat pronajímateli zastoupeném SPRÁVOU VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ (dále jen SVSMP) kopie žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, přičemž kopii posledního kolaudačního souhlasu na Stavbu TDI doloží nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč.
- 11) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 31. 7. 2025 nebude na Stavbu TDI vydán v souladu s platnými právními předpisy poslední 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.
- 12) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětu nájmu odstranit 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 s odsouhlasenou projektovou dokumentací, předmět nájmu uvést do původního stavu a protokolárně jej předat pronajímateli. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VII. odst. 5).

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 TÚ MMP.
- 2) V případě nerespektování podmínek města Plzně žadatelem k územnímu a stavebnímu řízení, má město Plzeň právo odstoupit od smlouvy.
- 3) Žadatel je povinen dodržet veškeré podmínky dle stanoviska TÚ MMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 4) Žadatel je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňujících užívání předmětných pozemků způsobem a k účelu sjednanému touto smlouvou. Město Plzeň neodpovídá za škodu způsobenou žadateli tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydává.
- 5) Žadatel se s městem Plzeň shodl na tom, že jsou předmětné pozemky ke dni podpisu této smlouvy plně způsobilé účelu nájmu.
- 6) Žadatel není oprávněn předmětné pozemky před vydáním stavebního povolení oplotit či jiným způsobem omezit užívání pozemků, které jsou veřejným prostranstvím. Za porušení této podmínky je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč, a to opakovaně za každé zjištěné porušení této podmínky.
- 7) Žadatel je povinen nejpozději do 30. 6. 2022 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na Stavbu TDI, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost či ohlášení stanoví právní předpisy (tj. včetně stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásů). V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání

stavebního povolení do 30. 6. 2022, je žadatel povinen uhradit městu Plzeň smluvní pokutu ve výši 19 564 Kč splatnou na účet města Plzeň č. .., VS .. do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání stavebního povolení. Město Plzeň je dále oprávněno odstoupit od této smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 30. 4. 2023 nenabyde stavební povolení na Stavbu TDI právní mocí nebo Stavba TDI nebude jinak povolena, přestože takovému povolení podle stanoviska příslušného stavebního úřadu podléhá.

- 8) Žadatel je povinen předat městu Plzeň zastoupeném SVSMP kopii žádosti (popř. kopie žádosti) o vydání povolení na Stavbu TDI včetně seznamu příloh k žádosti připojených, 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.

Ustanovení tohoto článku slouží jako doklad prokazující právo provést Stavbu ve smyslu § 110 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

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 odst. 1), 2) a 3) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- 3) dojde-li ke znečištění předmětných pozemků a jejich 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 1 000 Kč.
- 5) v případě porušení povinnosti nájemce dle čl. V. odst. 12), 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 písmene 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.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 1184 ze dne 22. 11. 2021.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 5. 11. 2021 do 22. 11. 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 obvykle nebo doporučeným dopisem.

Písemnost se považuje za doručenou:

- třetí den po jejím odeslání – platí u písemnosti zasílané obvykle, 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.
- 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 (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.
- 8) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení občanského zákoníku.
- 9) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 10) 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.
- 11) Smlouva má osm stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 12) Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 13) Nájemní smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy stavební povolení na Stavbu TDI nabyde právní moci, nejdéle však dne 30. 4. 2023.
- 14) Článek VI. smlouvy nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Plzni dne:

pronajímatel

nájemce
