

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2021/006645/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 1/1
306 32 Plzeň
IČO 000 75 370
DIČ CZ00075370
bankovní spojení:
číslo účtu:
primátor:

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

- 2) **BC Real, a.s.**
zastoupená předsedou správní rady
Papírnická 2809/10, Východní Předměstí
326 00 Plzeň
IČO 279 65 899
DIČ CZ27965899
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl B,
vložka 1274
předseda správní rady:
IDDS: uc2c3gj

(dále jen „nájemce“ či „žadatel“)

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem pozemků a částí pozemků:

- část p. č. 10617/11 o výměře 652 m² z celkové výměry 1 306 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr,
- p. č. 10617/14 o výměře 490 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- p. č. 10613 o výměře 181 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- část p. č. 10612 o výměře 178 m² z celkové výměry 265 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- p. č. 10617/4 o výměře 40 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- p. č. 10617/5 o výměře 39 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- p. č. 10617/6 o výměře 38 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- p. č. 10617/7 o výměře 38 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- p. č. 10617/8 o výměře 42 m², zastavěná plocha a nádvoří,

- část p. č. 10617/1 o výměře 1 261 m² z celkové výměry 3 708 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - část p. č. 10617/15 o výměře 454 m² z celkové výměry 2 873 m², ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,
- vše v k. ú. Plzeň.

Celkem pronajatá výměra činí 3 413 m².

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

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

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné pozemky za účelem vybudování technické a dopravní infrastruktury, v textu dále pod označením „Stavba TDI“, v souvislosti s výstavbou bytových domů pod názvem „Bytové domy Lochotínská“.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, do doby majetkoprávního vypořádání Stavby TDI mezi pronajímatelem a nájemcem, nejdéle však do 30. 4. 2032.

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 a. s., variabilní symbol. Smluvní strany se dohodly, že se nájemné hradí na daný kalendářní rok dopředu 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. 1131 ze dne 15. 11. 2021 ve výši:

67,- Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 3 413 m² celkem činí:

228 671,- 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 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. VII. odst. 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. VII. odst. 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 přenechání předmětných pozemků 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 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. VII. odst. 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 spojené s užíváním předmětných pozemků.
 - Nájemce je povinen dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětných pozemků.
- 6) Nájemce je povinen do 31. 12. 2029 dokončit Stavbu TDI do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat do 31. 12. 2029 u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby TDI, 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 k 31. 12. 2029 (č. účtu, variabilní symbol), splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti.
- 7) Nájemce je povinen předat pronajímateli zastoupeném SPRÁVOU VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ (dále jen SVSMP) kopie žádostí o vydání kolaudačního souhlasu na Stavbu TDI, 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 1 000 Kč.
- 8) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 6. 2030 nebude na Stavbu TDI 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.
- 9) Nájemce bere na vědomí, že dle Územního plánu města Plzně se jedná o plochu smíšenou obytnou, lokalitu 1_27 Roudná, pro kterou byla zpracována územní studie „Plzeň, Karlovarská“, zpracovatel ÚKRMP/2015, schválená usnesením RMP č. 174 ze dne 2. 3. 2017, která se v současné době aktualizuje. Dále dle schváleného Generelu odvodnění města Plzně je v zájmové lokalitě navržena splašková a dešťová kanalizace.
- 10) Nájemce bere na vědomí, že projektová příprava musí být v souladu s aktualizovanou studií „Plzeň, Karlovarská“, zpracovatel ÚKRMP/2015, z důvodu technické a dopravní infrastruktury v zájmovém území.
- 11) Nájemce bere na vědomí, že z důvodu připravované obnovy parku OC Plaza, je přes uvedené městské pozemky plánována stavba vodovodního řádu, investorem stavby je město Plzeň zastoupené SVSMP.
- 12) Nájemce je povinen seznámit se s plánovanou výstavbou dešťové a splaškové kanalizace a stavbou vodovodního řádu v této lokalitě a umožnit výstavbu této vodohospodářské infrastruktury.
- 13) Nájemce bere na vědomí, že na část pozemku p. č. 10617/1, k. ú. Plzeň, která zůstane ve vlastnictví města Plzně, je uzavřena smlouva o výpůjčce č. 2016/000844 se spolkem MáTa pro rodinu, z.s., na dobu určitou do 31. 3. 2031, za účelem zajištění sociální služby azylového domu a sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi ve smyslu

Rozhodnutí Krajského úřadu Plzeňského kraje. Nájemce povinen umožnit vjezd vozidel na tuto část pozemku za účelem zásobování budovy č.p. 179, Lochotínská 37 užívané spolkem MáTa.

- 14) Nájemce se zavazuje uzavřít nejpozději do 31. 3. 2024 se statutárním městem Plzeň smlouvu o smlouvě budoucí kupní na budoucí prodej částí pozemků p. č. 10612, 10617/1, 10617/11 a 10617/15, vše v k. ú. Plzeň, ve smyslu bodu II. 1. usnesení Rady města Plzně č. 1131 ze dne 15. 11. 2021.
- 15) 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. VII. odstavce 5) smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran v období před vydáním stavebního povolení

- 1) Žadatel je povinen dodržet veškeré podmínky TÚ MMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 2) Stavba TDI bude provedena podle projektové dokumentace, která bude předem odsouhlasena TÚ MMP. Jakákoli změna oproti odsouhlasené dokumentaci musí být předem schválena TÚ MMP.
- 3) V případě nerespektování podmínek města Plzně žadatelem k územnímu a stavebnímu řízení, má město Plzeň právo odstoupit od smlouvy.
- 4) Po vydání pravomocného územního rozhodnutí, nejdéle však do 30 dnů, je žadatel povinen doložit městu Plzeň zast. SVSMP za účelem konkrétní specifikace účelu nájmu aktuální souhrnnou technickou zprávou, příp. další doklady nezbytné pro potřeby majetkoprávního vypořádání Stavby TDI. Za nedodržení této podmínky je město Plzeň oprávněno vyměřit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč.
- 5) Žadatel je povinen nejpozději do 31. 12. 2026 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na Stavbu TDI 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. 2026 je žadatel povinen uhradit městu Plzeň smluvní pokutu ve výši 70 668 Kč (č. účtu, variabilní symbol), splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání stavebního povolení. Město Plzeň je dále oprávněno odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 12. 2027 nenabyde stavební povolení na Stavbu TDI právní mocí.
- 6) Žadatel je povinen předat městu Plzeň kopii žádosti o vydání stavebního povolení na Stavbu TDI, 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 jednorázově smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč.
- 7) 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 nevydá.

- 8) Žadatel s městem Plzeň se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy jsou předmětné pozemky plně způsobilé účelu nájmu.

Ustanovení tohoto článku slouží jako doklad prokazující právo provést Stavbu TDI 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 přílehlého 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 přílehlých k předmětným pozemkům této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč.
- 5) v případě porušení povinnosti nájemce dle čl. V. odst. 15), 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. 1131 ze dne 15. 11. 2021.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout nemovitosti (předmět nájmu) byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 29. 10. 2021 do 15. 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 obyčejně nebo doporučeným dopisem.

Písemnost se považuje za doručenou:

- 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.
- 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) předmětného pozemku 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) 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) Smlouva má osm stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 13) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 14) Nájemní smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy stavební povolení na Stavbu TDI nabyde právní moci, nejdéle však 31. 12. 2027.
- 15) Článek VI. této smlouvy nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

16) Nájemní smlouva pozbyde účinnosti za podmínky, že nejpozději do 31. 3. 2024 nedojde k uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní na budoucí prodej částí pozemků p. č. 10612, 10617/1, 10617/11 a 10617/15, vše v k. ú. Plzeň.

V Plzni dne:

pronajímatel

nájemce

primátor

na základě plné moci

č.j.: ze dne

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

BC Real, a.s.

předseda správní rady