

DODATEK č. 5

k nájemní smlouvě č. 3011002633/51/02/3 uzavřené dne 7. 10. 2002

Smluvní strany se dohodly, že vztah založený výše uvedenou smlouvou, kterou se pronajímají nebytové prostory a ostatní plochy integrovaného objektu „Ul. U Trati“, upřesňují tímto dodatkem č. 5, který obsahuje úplné znění smlouvy zcela nahrazující původní ustanovení smlouvy č. 3011002633/51/02/3 ze dne 7. 10. 2002.

I.

Smluvní strany

1) pronajímatel: **Plzeň, statutární město**

náměstí Republiky 1

306 32 Plzeň

IČ 00075370

DIČ CZ00075370

Bankovní spojení:

č. účtu: ‘

Primátor:

2) nájemce: **BLUE EARTH, s.r.o.**

U Ježíška 2

307 00 Plzeň

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni,

oddíl C, vložka 12678

IČ: 252 46 887

DIČ: CZ25246887

, jednatel

IDDS: ey8r2zn

II.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem samostatného objektu podzemních halových garáží integrovaného v mostu Milenia označeného jako stavba „Ul. U Trati II“, který se nachází v obci Plzeň na části pozemku p.č. 14319/2, k.ú. Plzeň, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň – město na LV 1, ve vlastnictví města Plzně. Objekt podzemních garáží je podzemní stavbou se samostatným účelovým určením, tj. z hlediska občanskoprávního věci nemovitou (dále jen „objekt“).

Objekt sestává ze tří podzemních podlaží, které byly v projektové dokumentaci pro účely výstavby s ohledem na původní terénní poměry zastavovaného pozemku označeny jako I. Podzemní podlaží (dále jen „I. PP“), I. Nadzemní podlaží (dále jen „I. NP“) a II. Nadzemní podlaží (dále jen „II. NP“). Pro přehlednost a návaznost na projektovou dokumentaci bude toto členění používáno i pro potřeby této smlouvy.

Objekt zejména zahrnuje (příloha č. 1):

- vjezdovou rampu (hlavní vjezd do halových garáží) včetně opěrné zdi u rampy (příloha č. 1 písm. A),
- výjezdovou rampu k Mikulášské ul. (příloha č. 1 písm. B),
- výtahovou šachtu včetně výstupu u ul. U Trati (příloha č. 1 písm. C),
- rampu od ul. U Ježíška ke vstupu do restaurace (příloha č. 1 písm. D),
- schodiště s výstupem k ul. U Trati (příloha č. 1 písm. E),
- terasu včetně přístupových schodišť od ul. U Trati a odvodnění terasy (příloha č. 1 písm. F),
- světlíky, zpevněné povrchy, chodníky vč. zeleně,
- zabudované a zkolaudované vybavení, které je specifikováno v kolaudačním rozhodnutí č.j. 1440/2002-MMP/STAV BEZ pod označením E1 – E7 a zahrnuje stavební část, týkající se vlastního objektu; ocelové konstrukce v objektu, výtahovou věž a schodiště; elektroinstalaci, připojení objektu a osvětlení v objektu; zdravotní instalaci, kanalizaci a vodovod; dopravní řešení; vzduchotechniku v I.NP a v I.PP umístění ventilátorů; dešťovou kanalizaci
- na základě kolaudačního souhlasu č.j. MMP/062697/11 pod označením F1 – F 4, zahrnuje jak I. etapu výstavby – uzavření celého objektu vč. zateplení, osazení sekčních vrat a vyzdění místností v I.NP, tak II. etapu výstavby, rozdělení vnitřních prostor s využitím na motokárovou dráhu a zastropení této části, stavební část v II.NP zahrnuje vstupní halu, restauraci, salonek, sklad, chodbu, sociální zařízení, velín, motokárovou dráhu, servis - dílnu, šatnu a umývárnu, v I.NP se nachází výměňková stanice, sklady, provozní místnost, sociální zařízení a šatna pro personál, úklidová komora a WC pro invalidy, dále kanalizace a vodovod, vytápění a vzduchotechnika (kolaudační souhlas s užíváním stavby č.j. MMP/062697/11 se povoluje do 31. 12. 2025)

III. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá objekt nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti, kterou je zejména provozování a podnájem parkovacích stání, podnájem částí předmětu nájmu, provozování motokárové dráhy se všemi souvisejícími činnostmi, provozování restaurace a baru a reklamní činnost a marketing, když jednotlivé prostory se zavazuje nájemce využívat následovně:

1. I. PP

- a) provozování parkingu dvoustopých vozidel pro dlouhodobé a krátkodobé parkování (celkem 110 parkovacích míst – viz příloha č. 2/1 písm. G)
- b) provozování parkingu jednostopých vozidel pro dlouhodobé a krátkodobé parkování v odděleném prostoru včetně souvisejících dopravních služeb (např. drobné opravy jednostopých vozidel, dobíjení autobaterií, výměna pneu atd.) (celkem 41 parkovacích míst – viz příloha č. 2/1 písm. H) – jde o prostor, který není součástí původní kolaudace, vznikl stavebními úpravami při opláštění
- c) samostatné skladovací prostory (viz příloha č. 2/1 písm. I)
- d) prostory k dalšímu podnájmu (viz příloha č. 2/1 písm. J)

2. I. NP

- a) provozování parkingu dvoustupých vozidel pro dlouhodobé a krátkodobé parkování (celkem 94 parkovacích míst – viz příloha č. 2/2, písm. K)
- b) mytí a čištění interiérů automobilů, drobné opravy vozidel, dobíjení autobaterií, montáž elektropříslušenství, atd. (viz příloha č. 2/2 písm. L)
- c) šatny a sociální zařízení pro zaměstnance sloužící pro provoz objektu, vrátnice (viz příloha č. 2/2 písm. M)
- d) skladovací prostory (viz příloha č. 2/2 písm. N)
- e) prostory k dalšímu podnájmu (viz příloha č. 2/2 písm. O)
- f) kanceláře společnosti (viz příloha č. 2/2 písm. P)

3. II. NP

- a) provozování restaurace a předzahrádky včetně sociálního zařízení (viz příloha č. 2/3 písm. R)
- b) motokárová dráha (viz příloha č. 2/3 písm. S)
- c) prostory určené ke skladování a úschově věcí pro třetí osoby, parkování – 6 míst (viz příloha č. 2/3 písm. T)
- d) prostory k dalšímu podnájmu (viz příloha č. 2/3 písm. U)

IV.

Doba nájmu

Nájem objektu se sjednává na dobu určitou do 31. 12. 2025.

Před uplynutím této doby lze ukončit nájemní smlouvu:

- vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran
- odstoupením od smlouvy ze zákonných a dalších ve smlouvě uvedených důvodů
- písemnou výpovědí ze strany pronajímatele, jestliže:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
 - nájemce je i přes písemnou upomínku v prodlení s placením nájemného trvajícím déle než 30 dnů,
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - bylo rozhodnuto o odstranění nebo o změnách předmětu nájmu, jež brání jeho užívání,
 - nájemce opakovaně bez souhlasu pronajímatele a v rozporu s touto smlouvou bude předmět nájmu dále pronajímat či jiným obdobným způsobem umožní (úplatně či bezúplatně) jeho užívání třetí osobě
- písemnou výpovědí ze strany nájemce, jestliže:
 - nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal,
 - stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý účelu užívání

Výpovědní lhůta je tříměsíční, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla doručena výpověď, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

Smluvní strany se dohodly, že se v případě nájemního vztahu založeného touto smlouvou neuplatní prolongace doby nájmu ve smyslu ust. § 676 odst. 2 Obč.z. (z.č. 40/64Sb.), tzn., že nájemní vztah založený touto smlouvou skončí i v případě, že bude nájemce užívat objekt v období po 31. 12. 2025.

**V.
Nájemné a jeho splatnost**

Nájemné činí ročně:

379 181,- Kč bez DPH

základ daně	sazba daně	daň	celkem Kč
379 181,- Kč	21 %	79 628,- Kč	458 809,- Kč

Nájemné, bude v rámci dohody o vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu hrazeno formou automatického zápočtu ve smyslu písm. b) tohoto odstavce.

a) Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2015 bez dalšího 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 2015 bude nájemné roku 2014 zvýšeno o inflaci roku 2014 atd.)

Dojde-li kdykoliv za účinnosti této nájemní smlouvy, resp. v období platnosti příslušného splátkového kalendáře, ke změně zákonné sazby DPH, změni se automaticky ke dni účinnosti změny sazby DPH odpovídajícím způsobem i celková výše nájemného.

b) Smluvní strany se dohodly, že v rámci vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu ve smyslu čl. VI. této smlouvy bude roční nájemné dle této smlouvy hrazeno formou jeho automatického zápočtu oproti pohledávce nájemce z titulu technického zhodnocení předmětu nájmu. Tzn., že vždy k předepsanému datu splatnosti se započte roční splátka nájemného v aktuální výši proti výši zbytkové hodnoty technického zhodnocení předmětu nájmu. Započtená splátka bude mít povahu zálohy na budoucí vypořádání technického zhodnocení.

Do 31.1. obdrží nájemce od pronajímatele splátkový kalendář s aktuální výší nájmu pro daný kalendářní rok. Dnem splatnosti se nájemné považuje za uhrazené zápočtem proti záloze na vypořádání technického zhodnocení. Splátkový kalendář bude též obsahovat aktuální výši zbytkové (doposud nezapočtené) hodnoty technického zhodnocení.

Po obdržení splátkového kalendáře bude ze strany nájemce vystaven daňový doklad jehož předmětem bude vyúčtování zálohy na budoucí vypořádání technického zhodnocení. Datum splatnosti daňového dokladu bude totožný s datem splatnosti nájemného uvedeným ve splátkovém kalendáři.

VI.

Vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu

Nájemce provedl se souhlasem pronajímatele stavební úpravy předmětu nájmu pod označením „Úpravy objektu obchodního a zábavního centra ulice U Trati – I. a II. Etapa“ specifikované v kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaném OSS MMP dne 7.4.2011 pod č.j. MMP/062697/11. V rozsahu položek F.1, F.2, F.3, F.4.1 a F.5. pak došlo k technickému zhodnocení předmětu nájmu v hodnotě 10,055.857,21 Kč bez DPH, resp. 12,067.030,-Kč včetně DPH (dále jen „technické zhodnocení“). Nájemci tak vznikl ze zákona nárok na vypořádání technického zhodnocení ke dni skončení této nájemní smlouvy. Smluvní strany se však dohodly tímto dodatkem na odlišném způsobu vypořádání technického zhodnocení.

Smluvní strany se dohodly, že v rámci vypořádání technického zhodnocení bude nájemce provádět jeho rovnoměrné odpisy, když technické zhodnocení je zařazeno do 5. skupiny daňových odpisů s dobou odepisování dle zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění.

Smluvní strany se dohodly, že technické zhodnocení bude vypořádáno následovně :

A) v průběhu nájemního vztahu založeného touto smlouvou průběžným automatickým zápočtem splátek nájemného dle této smlouvy – viz čl. V této smlouvy

B) po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou bude vypořádána zbytková hodnota technického zhodnocení ke dni skončení nájemního vztahu, a to následovně:

a) soudním znalcem určeným nájemcem a odsouhlaseným pronajímatelem (pronajímatel smí odmítnout jen ze závažných důvodů a pak nájemce zvolí znalce jiného) bude stanovena zůstatková hodnota technického zhodnocení po daňovém odepisování ke dni skončení nájemní smlouvy, která bude pro konečné vypořádání určující,

b) bude vyčíslena celková výše splátek nájemného započtená proti hodnotě technického zhodnocení ve smyslu čl. V. této smlouvy,

c) výsledná částka k vypořádání bude stanovena rozdílem mezi zůstatkovou hodnotou technického zhodnocení a hodnotou technického zhodnocení započtenou proti nájemnému ve smyslu čl. V této smlouvy.

VII.

Další ujednání

a) Pronajímatel souhlasí s osazením firemního štítu a reklamních poutačů nájemce (společnosti BLUE EARTH, s.r.o.) na demontovatelnou kovovou konstrukci umístěnou okolo světlíků do výšky 1,8 m, výhradně za účelem propagačních a provozních údajů o nájemci a objektu (příloha č. 3). Z bezpečnostních důvodů budou reklamní poutače z plachtoviny a budou instalovány způsobem odsouhlaseným pronajímatelem. Pro případ, že budou firemní štít a/nebo reklamní poutače užívány v rozporu se sjednaným účelem, sjednává se smluvní pokuta ve výši 2 000,- Kč za každý den závadného stavu a při opakujícím se porušení právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.

- b) Nájemce je oprávněn provozovat stávající 3 ks propagačních tabulí, označujících vjezd a vstup do objektu (příloha č. 4).
- c) Veškeré nové stavební úpravy, které teprve budou předloženy k odsouhlasení pronajímateli, provede nájemce na vlastní náklady, bez nároku na vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu.
- d) Vyjma případu uvedeného pod písm. e) a f) tohoto článku není nájemce oprávněn bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu dále pronajímat či jiným obdobným způsobem umožnit (úplatně či bezúplatně) jeho užívání třetí osobě. Za každý jeden případ nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu ve výši 30 tis. Kč a při opakujícím se nedodržení této podmínky odstoupit od smlouvy.
- e) Pronajímatel tímto uděluje ve smyslu předchozího odstavce nájemci souhlas k podnájmu předmětu nájmu v níže uvedeném rozsahu:
- 1) prostor v I.PP objektu o výměře 60 m² (příloha č. 2/1 písm. J), panu
IČ 453 85 599, sídlem , za účelem uskladnění a prodeje zeleniny,
 - 2) prostor v I.NP objektu o výměře 590 m² (příloha č. 2/2 písm. O) panu
IČ 881 17 073, sídlem , za účelem provozování autoservisu, pneuservisu a servisu motokár.
 - 3) části prostor ve II.NP objektu o výměře 30 m² (příloha č. 2/3 písm. U) panu
, IČ 734 57 922, sídlem , za účelem zhotovení a provozování výroby ledu.
- f) Výhradně za účelem poskytnutí parkovacích služeb v předmětu nájmu je nájemce oprávněn uzavřít se zákazníkem podnájemní či jinou k tomu vhodnou smlouvu, a to i bez souhlasu pronajímatele.
- g) Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat činnost nájemce na předmětu nájmu. Zjistí-li, že nájemce provádí činnosti v rozporu s jednotlivými ustanoveními této smlouvy nebo právními předpisy, je oprávněn požadovat ústní nebo písemnou výzvu na nájemci odstranění vad vzniklých nesprávným užíváním a požadovat provádění činnosti řádným způsobem.
- h) Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
- nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, protipožární a bezpečnostní právní předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu,
 - nájemce je odpovědný za znečištění předmětu nájmu, případně kontaminaci půdy a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminací půdy,
 - nájemce je povinen dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu,
 - veškeré náklady vynaložené na běžnou údržbu, úpravu a využití předmětu nájmu nese nájemce, a to včetně úhrad za služby (dodávka energií, likvidace odpadů apod.)
- i) Čištění odvodňovacího systému objektu bude provádět pro pronajímatele jím vybraný smluvní zhotovitel. Nájemce se zavazuje seznámit smluvního zhotovitele se specifiky svého provozu v objektu a s ohledem na vlastní zkušenost s prováděním čištění též se specifickými postupy při provádění čištění. Potřebné informace předá nájemce smluvnímu zhotoviteli v rozsahu, potřebném k předcházení újmy, kterou by mohl nájemci v důsledku nedostatečné informovanosti způsobit. Nájemce je oprávněn být přítomen provádění čištění. Pronajímatel se zavazuje, že při výběru zhotovitele pro čištění odvodňovacího systému objektu, sdělí všem potenciálním zhotovitelům specifiky čištění, zejména pak

nutnost okamžitého čištění v případě vydatných srážek s tím, že pokud čištění nebude provedeno, velmi pravděpodobně vznikne nájemci značná škoda.

- j) Smluvní strany se dohodly, že do 14 dnů po skončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli protokolárně předmět nájmu vyklizený a bez závad. V případě, že tak neučiní, zaplatí pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč.

VIII. Závěrečná ustanovení

- Dodatek č. 5 je uzavřen na základě usnesení ZMP č. 20 ze dne 30. 1. 2014 a RMP č. 150 ze dne 27. 2. 2014.
- Záměr města Plzně uzavřít Dodatek č. 5 byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 11. 2. 2014 do 27. 2. 2014.
- Smluvní strany se seznámily s obsahem této smlouvy a shodně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, bez tísně a nápadně nevýhodných podmínek a jsou si vědomy právních následků nedodržení jednotlivých ustanovení této smlouvy. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 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.
- Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka (správce) předmětu nájmu k územnímu, případně stavebnímu řízení (územnímu souhlasu), ani vyjádření obce jako účastníka řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.
- 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 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 vrácení zpět odesílateli – platí u písemnosti 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.

- Nájemce souhlasí se zasíláním veškerých písemností do datové schránky.
- Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení Občanského zákoníku.
- Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.

Plzeň, statutární město
3011002633/51/02/3
VS 3011002633

BLUE EARTH, s.r.o.

- Dodatek č. 5 má osm stran a čtyři grafické přílohy a je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- Dodatek č. 5 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
- Dodatek č. 5 nabývá účinnosti 1. 4. 2014.

V Plzni dne : 21.3.2014

pronajímatel:

nájemce:

BLUE EARTH, s.r.o.

na základě plné moci
č.j. ZM-203/2010 ze dne 30.11.2010

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

BLUE EARTH, s.r.o.

jednatel

SPRÁVA VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ
příspěvková organizace (15)
Klatovská tř. 10 a 12, 301 00 Plzeň
IČ: 40526551 DIČ: CZ40526551