

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2022/002348/NS

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

- 1) **statutární město Plzeň**
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“)
- 2) **Office centre Plzeň s.r.o.**
zastoupená jednatelem
Truhlářská 2463/16
301 00 Plzeň
IČO 291 00 691
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl C,
vložka 24744
jednatel:
IDDS:
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem:

- části pozemku p. č. 5259/1, k.ú. Plzeň, o výměře 131 m² z celkové výměry 2769 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- části pozemku p. č. 5283/1, k.ú. Plzeň, o výměře 600 m² z celkové výměry 10 732 m², ostatní plocha, zeleň.

Celková pronajatá plocha činí 731 m².

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

Mapový list s označením pronajatých částí pozemků (dále jen „předmětné pozemky“ nebo „předmět nájmu“) tvoří přílohu č. 1 nájemní smlouvy.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem zřízení staveništní cesty, zařízení staveniště (vč. oplocení) a svahování jámy v souvislosti s realizací stavby „Bytový dům, Truhlářská, Plzeň“.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, do protokolárního předání předmětných pozemků, nejdéle však do 31. 12. 2023.

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 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 4 článku VII. smlouvy.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. .., vedeném, variabilní symbol **3011006316**. 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 RMO Plzeň 3 č. 80 ze dne 16. 3. 2022 ve výši:

70,- Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 731 m² celkem činí:

51 170,- Kč

Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva je uzavírána s účinností od 6. 5. 2022, ale předmětné pozemky byly bez právního důvodu užívány již od 8. 2. 2022 náleží městu Plzeň finanční náhrada ve výši nájemného, tj. 70,- Kč/m²/rok a celkem činí 12 173,- Kč.

(Výpočet:

8.2.2022 – 28.2.2022 = 51 170,- Kč/rok : 365 dny x 21 dnů = 2 944,- Kč

1.3.2022 – 30.4.2022 = 51 170,- Kč/rok : 12 měs. x 2 měs. = 8 528,- Kč

1.5.2022 – 5.5.2022 = 51 170,- Kč/rok : 365 dny x 5 dnů = 701,- Kč

Celkem 12 173,- Kč

Nájemné za období od 6. 5. 2022 do 31. 12. 2022 činí 33 494,- Kč.

(Výpočet:

6.5.2022 – 31.5.2022 = 51 170,- Kč/rok : 365 dny x 26 dnů = 3 645,- Kč

1.6.2022 – 31.12.2022 = 51 170,- Kč/rok : 12 měs. x 7 měs. = 29 849,- Kč

Celkem 33 494,- Kč

Finanční náhrada za období od 8. 2. 2022 do 5. 5. 2022 ve výši 12 173,- Kč a nájemné za období od 6. 5. 2022 do 31. 12. 2022 ve výši 33 494,- Kč jsou splatné připsáním na bankovní účet pronajímatele dle níže uvedeného splátkového kalendáře.

Splátkový kalendář od 8. 2. 2022 do 31. 12. 2022

Datum splatnosti	Základ daně	Sazba daně	Daň	Celkem
25.5.2022	12 173 Kč	0 %	12 173 Kč	12 173 Kč
25.6.2022	16 747 Kč	0 %	16 747 Kč	16 747 Kč
25.10.2022	16 747 Kč	0 %	16 747 Kč	16 747 Kč

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran v roce 2023 zvýší 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 2023 bude nájemné roku 2022 zvýšeno o inflaci roku 2022).

Roční nájemné, které bude navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2023 splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři. Splátkový kalendář, který bude upravovat nájemné pro rok 2023, reps. pro období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, zašle pronajímatel nájemci do 30. 1. 2023.

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. VI. odst. 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 2) 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 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 čl. VI. odst. 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 3) 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 čl. VI. odst. 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 4) Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu udržovat na předmětu nájmu na svůj náklad čistotu a pořádek. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby po celou dobu nájmu nedocházelo v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění veřejného prostranství a zeleně přilehlých k předmětu nájmu. V případě, že nájemce nesplní povinnost dle tohoto odstavce, náleží pronajímateli bez dalšího smluvní pokuta dle čl. VI. odst. 3). Nájemce je odpovědný za znečištění předmětu nájmu, případně kontaminaci půdy a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminace půdy.
- 5) Nájemce bere na vědomí, že je zájmové území dotčeno vodohospodářskou infrastrukturou včetně ochranného pásma v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s., a to: vodovodním řadem DN 200, kanalizačním sběračem DN 1800/1080, kanalizačními stokami DN 750, kanalizační stokou DN 250 a kanalizační stokou DN 800, která je v současné době mimo provoz.
- 6) Nájemce je povinen respektovat výše uvedenou vodohospodářskou infrastrukturu včetně jejího ochranného pásma v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. dle podmínek a ustanovení výše uvedeného zákona. Části pozemků dotčené vodohospodářskou infrastrukturou včetně jejího ochranného pásma musí zůstat po celou dobu pronájmu veřejně přístupné, nesmí dojít k jejich oplocení ani instalaci zařízení, např. závary, které by znemožnilo přístup a příjezd těžké techniky k této infrastruktuře.
- 7) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na těchto podmínkách:
- Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - Nájemce je povinen dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu.
 - Veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětu nájmu nese nájemce.
 - Nájemce bere na vědomí, že nesmí dojít k poškození ani likvidaci stávajících stromů.
 - Komunikace (staveništní cesta), zařízení staveniště i oplocení musí být min. 2 m od kmene stromu.
 - Dřeviny rostoucí v blízkosti musí být řádně ochráněny dle ČSN 83 9061 (kmen a větve chránit např. bedněním, bandážováním, vyvázáním větví atd.)
 - Případné zakrácení větví je možné provést pouze odborně zahradnickým způsobem se souhlasem OŽP ÚMO Plzeň 3.
 - Vzhledem k tomu, že se v pozemku p.č. 5259/1 nachází výše uvedená VHI, musí být mobilní oplocení umístěno při západní (a jižní) hranici pozemku p.č. 5259/3 ve vzdálenosti max. 1,5 m od hranice tohoto pozemku (viz mapový list).
- 8) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 9) Při skončení nájmu je nájemce povinen z předmětu nájmu odstranit mobilní oplocení, předmět nájmu uvést do řádného stavu (srovnat terén a zbavit ho stavebních zbytků a kamenů, vysít travu) a protokolárně jej předat pronajímateli. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VI. odst. 5).

VI.

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. 9), 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), 3) 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.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě Usnesení RMO Plzeň 3 č. 80 ze dne 16. 3. 2022.
- 2) Záměr města pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce ÚMO Plzeň 3 od 28. 2. 2022 do 15. 3. 2022.
- 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) 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 šest stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 13) Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 6. 5. 2022.

V Plzni dne:

pronajímatel

nájemce