

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2022/002559/NS

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

1) pronajímatel: **statutární město Plzeň**
zastoupené primátorem města Plzně
náměstí Republiky 1
301 16 Plzeň
IČO: 00075370
DIČ: CZ00075370
bankovní spojení: číslo účtu:
primátor:

2) nájemce:
IČO: 18724116

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je:

- nájem nebytového prostoru v budově bez č.p./č.ev. (garáž) o výměře 15 m² umístěného na pozemku p. č. 3134/106, k. ú. Plzeň, zastavěná plocha a nádvoří;
- nájem nebytového prostoru v budově bez č.p./č.ev. (garáž) o výměře 16 m² umístěného na pozemku p.č. 3134/112, k.ú. Plzeň, zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemky a stavby jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně. Mapový list s označením pozemku a stavby tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem parkování vozidel, uložení náradí a drobného materiálu.

III. Doba nájmu, trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou.

Nájemní smlouvu lze ukončit:

- vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran;
- výpovědí v tříměsíční výpovědní době, přičemž výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla doručena výpověď a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce;
- výpovědí bez výpovědní doby ze zákonných důvodů.

Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět nájemní smlouvu i ve vztahu k dílčímu předmětu nájmu, tj. ve vztahu k jednotlivému nebytovému prostoru.

Je-li smlouva vypovězena bez výpovědní doby, zaniká účinností výpovědi.

- 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 pátého odstavce článku VII. smlouvy.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. u , variabilní symbol. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok v měsíčních splátkách, a to vždy k 25. dni v měsíci, a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři, dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 281 ze dne 11. 4. 2022 ve výši:

786 Kč/m²/rok bez DPH

což při pronajaté výměře 31 m² celkem činí:

24 366 Kč/rok bez DPH

K nájemnému bude připočítána DPH ve výši podle platných právních předpisů.

Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva je uzavírána s účinností od 1. 6. 2022, ale předmět nájmu byl prokazatelně užíván bez právního důvodu již od 16. 2. 2022, náleží pronajímateli bezdůvodné obohacení, které je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 281 ze dne 11. 4. 2022 ve výši nájemného, tj. 786 Kč/m²/rok.

Bezdůvodné obohacení za období od 16. 2. 2022 do 31. 5. 2022 činí:

6 960 Kč

/Výpočet:
/

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto nájemní smlouvu s účinností od 1. 6. 2022, náleží pronajímateli za období od 1. 6. 2022 do 31. 12. 2022 nájemné ve výši:

základ daně	sazba daně	daň	celkem
14 214 Kč	21 %	2 984,94 Kč	17 198,94 Kč

/Výpočet nájemného za období od 1.6.2022 do 31.12.2022:
/

Bezdůvodné obohacení za období od 16. 2. 2022 do 31. 5. 2022 a nájemné za období od 1. 6. 2022 do 31. 12. 2022 jsou splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech

a částkách sjednaných ve splátkovém kalendáři, a dále ve splátkovém kalendáři, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy:

splatnost	základ daně	sazba daně	daň	celkem	poznámka
25. 06. 2022	6 960 Kč	0 %	0 Kč	6 960 Kč	bezdůvodné obohacení
25. 06. 2022	2 030 Kč	21 %	426,30 Kč	2 456,30 Kč	nájem 06/2022
25. 07. 2022	2 030 Kč	21 %	426,30 Kč	2 456,30 Kč	nájem 07/2022
25. 08. 2022	2 030 Kč	21 %	426,30 Kč	2 456,30 Kč	nájem 08/2022
25. 09. 2022	2 030 Kč	21 %	426,30 Kč	2 456,30 Kč	nájem 09/2022
25. 10. 2022	2 030 Kč	21 %	426,30 Kč	2 456,30 Kč	nájem 10/2022
25. 11. 2022	2 030 Kč	21 %	426,30 Kč	2 456,30 Kč	nájem 11/2022
25. 12. 2022	2 034 Kč	21 %	427,14 Kč	2 461,14 Kč	nájem 12/2022

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2023 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 2023 bude nájemné roku 2022 zvýšeno o inflaci roku 2022 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně 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. 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 (tzn., že splátkový kalendář na období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 bude nájemci zaslán do 15. 1. 2023 atd.).

Vystavený splátkový kalendář se stává nedílnou součástí této smlouvy.

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

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 VI. 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 VI. 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 klientům nájemce. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 4) Nájemce je povinen:
 - zajistit si předem písemný souhlas pronajímatele s veškerými stavebními úpravami, bez kterého není oprávněn do předmětu nájmu zasahovat.
 - provádět na své náklady po dobu trvání nájemní smlouvy běžnou údržbu předmětu nájmu vč. jeho drobných oprav, a to až do částky 5 000 Kč za jednu opravu.
 - dodržovat veškeré hygienické, protipožární a bezpečnostní právní předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - umožnit pronajímateli zastoupenému správcem kontrolu plnění účelu nájmu a inventarizaci majetku.
 - havárie nebo opravy, které by bránily užívání předmětu nájmu, ohrožovaly životy nebo zdraví osob, případně by jejich trváním vznikla větší následná škoda, bezodkladně zabezpečit a bezodkladně projednat s pronajímatelem způsob jejich odstranění a úhrady s tím spojených nákladů. Za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce.
- 5) Nájemce se zavazuje zajišťovat vlastním nákladem úklid předmětu nájmu, jakož i zajišťovat svým nákladem zimní údržbu související s užíváním předmětu nájmu.
- 6) Nájemce je odpovědný za znečištění předmětu nájmu, případně kontaminaci půdy ropnými látkami vzniklé v souvislosti s účelem nájmu a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminací půdy.
- 7) Nájemce bere na vědomí, dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochu smíšenou obytnou, lokalitu 2_24 Světovar, pro kterou je zpracována územní studie „Areál Světovar“ D3A s.r.o./2012 schválená usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 626 ze dne 12. 12. 2013 a vložena do Evidence podkladů MMR jako podklad pro rozhodování v území, tzn. že nájem je možný pouze do doby realizace přestavby území.
- 8) Nájemce bere na vědomí, že v této lokalitě probíhá stavba „Rekonstrukce vozovny Slovany“ a dle sdělení garanta projektu nebudou garáže umístěné na pozemcích p.č. 3134/106 a 3134/112, oba v k.ú. Plzeň, dotčeny touto stavbou.
- 9) Nájemce na vlastní náklady zajistí v plném rozsahu a dle platných předpisů likvidaci odpadů, které vzniknou při jeho činnosti.
- 10) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 11) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, uvést do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, příp. s přihlédnutím k technickému stavu v době přidělení a protokolárně předat pronajímateli ke dni skončení nájmu. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odst. 4) smlouvy.

VI. 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 bodů 1), 2) a 3) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 5 000 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 písmene 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.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 281 ze dne 11. 4. 2022.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 25. 3. 2022 do 11. 4. 2022.
- 3) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení Občanského zákoníku.
- 4) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 5) 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 doručenu:

- třetí den po jejím odeslání – platí u písemnosti zasílané obvykle, 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.

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.

- 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 uděluje tímto plný a neomezený souhlas k tomu, aby pronajímatel nebo jím pověřená osoba uchovával, evidoval a používal osobní údaje nájemce, a to především za evidenčními, informačními a obdobnými účely, případně pro účely vymáhání povinností, k nimž se nájemce touto smlouvou zavázal. Nájemce souhlasí též s tím, že jeho osobní údaje budou předány v souvislosti s případným převodem nemovitostí, které jsou předmětem nájmu, a to novým vlastníkům těchto nemovitostí.
- 9) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 10) Smlouva má šest stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu.
- 14) Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 6. 2022.

V Plzni dne

pronajímatel

nájemce

statutární město Plzeň

na základě plné moci č. j. ZM-140/2018
ze dne 19.11.2018

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Zpracovala: