

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2014/004131/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: **Plzeň, statutární město**  
zastoupené primátorem města Plzně  
náměstí Republiky 1  
301 16 Plzeň  
IČ 000 75 370  
DIČ CZ00075370
  
- 2) nájemce: **BEANEL s.r.o.**  
zastoupená jednatelem  
náměstí Republiky 3/2  
301 00 Plzeň  
IČ 263 92 089  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni,  
oddíl C, vložka 17266

### I.

#### Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je:

- nájem nebytového prostoru v budově bez č.p. nebo č.e. (stavba pro dopravu), která je součástí pozemku p.č. 6282/21, k.ú. Plzeň, o výměře 200 m<sup>2</sup> z celkové výměry 978 m<sup>2</sup>, (zastavěná plocha a nádvoří)
- nájem části pozemku p.č. 6282/1 o výměře 29 m<sup>2</sup> z celkové výměry 15609 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha, k.ú. Plzeň

Pozemek a budova bez č.p./č.e. jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením části pozemku a nebytového prostoru v budově tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

### II.

#### Účel nájmu

Nemovitosti, které jsou uvedeny v čl. I této smlouvy, pronajímá pronajímatel nájemci za účelem podnikání; pozemek jako příjezdovou komunikaci k budově bez č.p./č.e. (stavba pro dopravu), která je součástí pozemku p.č. 6282/21, k.ú. Plzeň, v níž se nacházejí nebytové prostory, které budou nájemcem užívány ke skladování nářadí potřebného pro údržbu trávníků (sekačky apod.) a zimní údržbu a parkování dvou malých nákladních vozidel typu Avia a Multikára a užívání části příjezdové komunikace.

Nájemce bere na vědomí, že nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy jsou za účelem podnikání využívány i dalšími uživateli sousedícími s nájemcem.

### III.

#### Doba nájmu, trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájem nemovitostí, které jsou uvedeny v čl. I této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou.

Nájemní smlouvu lze ukončit:

- vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran;
- výpovědí v šestiměsíční 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;

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 třetího odstavce článku VII. smlouvy.

### IV.

#### Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele., variabilní symbol **3011005290**.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 1079 ze dne 25.9.2014:

- 1) za pozemek ve výši:

**59,-Kč/m<sup>2</sup>/rok**

Roční nájemné při pronajaté výměře 29 m<sup>2</sup> celkem činí:

**1 711,- Kč**

- 2) za užívání nebytových prostor ve výši:

**624,-Kč/m<sup>2</sup>/rok**

Roční nájemné při pronajaté výměře 200 m<sup>2</sup> celkem činí:

**124 800,- Kč**

**Roční nájemné celkem činí 126 511,- Kč.**

Nájemné je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři za období od 1.10.2014 do 31.12.2014.

Splatnost	částka
<b>25.11.2014</b>	<b>31 628,- Kč</b>

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2015 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.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1.1.2015 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 1.1.2015 do 31.12.2015 bude nájemci zaslán do 15.1.2015 atd.).

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).

## V. Další ujednání

- a) 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 a odstoupit od této smlouvy.
- b) Pronajímatel je oprávněn průběžně provádět prohlídku v (na) 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 a odstoupit od této smlouvy.
- c) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání). Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu a odstoupit od této smlouvy.
- d) Nájemce je povinen hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle přílohy č. 2 této smlouvy, a dále je povinen uzavřít samostatné smlouvy s dodavatelem veřejných služeb (svoz odpadu apod.) za účelem zajištění dodávky služeb a nést náklady na dodávky těchto služeb. Pokud nebude uzavření výše uvedených samostatných smluv mezi nájemcem a dodavatelem veřejných služeb z technických či jiných provozních důvodů možné, zajistí uzavření příslušných smluv přímo pronajímatel a bude na základě těchto smluv vystavovat nájemci faktury v souladu se spotřebou dodaných veřejných služeb nájemcem. Úhrada faktur bude realizována spolu s běžným nájemným.
- e) Nájemce se zavazuje k úhradě nákladů ze el. energii, kterou spotřebuje v rámci užívání předmětu nájmu. Výše nákladů bude určena na základě skutečné spotřeby změřené podružnými měřidly a sazeb, které pronajímateli vyúčtují dodavatelé el. energie. V případě, že nebude technicky možné instalovat podružné měřiče, bude spotřebovaná energie hrazena v poměru užívaných prostor k celkové ploše areálu. Vyúčtování skutečných nákladů ze el. energii spotřebovanou nájemcem za dobu nájmu bude pronajímatelem provedeno jednou ročně. Pro potřeby vyúčtování se má za to, že vyúčtovanou el. energii spotřeboval nájemce.
- f) Nájemce je povinen:

- zajišťovat veškeré potřebné revize a zkoušky dle platných předpisů a tyto předkládat správci ke kontrole,
  - 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,
  - 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.
  - odstranit svým nákladem škody způsobené na nebytovém prostoru či jeho vnitřním vybavení způsobené jeho provozem či osobami jím zmocněnými ke vstupu do pronajatých prostor.
- g) Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách provádět jakékoliv stavební úpravy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na své náklady. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu a odstoupit od této smlouvy.
- h) Nájemce se zavazuje zajišťovat vlastním nákladem úklid předmětu nájmu, jakož i zajišťovat svým nákladem zimní údržbu související s užíváním předmětu nájmu.
- i) 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.
- j) Nájemce bude dodržovat provozní řád areálu v Cukrovarské ulici, řídit se při jeho užívání pokyny SVSMP a jeho ostrahy.
- k) Nájemce odpovídá za případné škody vzniklé v areálu v Cukrovarské ulici, avšak pouze za předpokladu, že vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
- l) Nájemce na vlastní náklady zajistí v plném rozsahu a dle platných předpisů likvidaci odpadů, které vzniknou při jeho činnosti.
- m) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- n) 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.

## **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:

- a) 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,
- b) v případě, že nájemce jedná v rozporu s ustanoveními bodů a), b), c) a g) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- c) 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,
- d) při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu a jeho protokolárního předání za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500 Kč do předání,
- e) 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 b) a e) 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. 1079 ze dne 25.9.2014.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 9.9.2014 do 25.9.2014.
- 3) 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, 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.
- 4) Nájemce souhlasí se zasláním veškerých písemností do datové schránky.
- 5) 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.

- 6) 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.
- 7) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 8) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 9) Smlouva má šest stran a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 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 nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1. 10. 2014.

V Plzni dne

pronajímatel

nájemce

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_