

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo: 2022/005674/NS

Ve smyslu § 2201 a násl. a § 2302 a násl. 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: 00 07 53 70
DIČ: CZ 00075370
bankovní spojení:
č. účtu:
primátor:

2) nájemce:
sídlem:
IČO: 71518690

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem částí pozemků:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku
9153/11	Plzeň	3,85 m ²	5160 m ²	ostatní plocha, manipulační plocha
9153/22	Plzeň	4,46 m ²	451 m ²	ostatní plocha, manipulační plocha

Tyto pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň - město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Mapové listy s označením výše uvedených částí pozemků tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen předmět nájmu).

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování prodejního stánku se sortimentem občerstvení, potravin – bez tabáku a alkoholických výrobků. Stánek se nachází v Husově ulici, v blízkosti centrálního autobusového nádraží.

Vlastníkem předmětného stánku je nájemce.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, maximálně 5 let, tj. od 1. 11. 2022 do 1. 11. 2027.

Před uplynutím sjednané doby lze nájemní smlouvu ukončit:

1. vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. výpovědí v tříměsíční výpovědní době, v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k jiným účelům, v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací či jinými rozhodnutími města Plzně nebo městského obvodu Plzeň 3, týkajícími se organizace tohoto území. Počátek doby začíná prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla doručena výpověď, ve smyslu odst. 6. článku VII. smlouvy, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
3. 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 odst. 6 článku VII. smlouvy.
4. 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 odst. 6 článku VII. smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že se v případě nájemního vztahu založeného touto smlouvou neuplatní prolongace doby nájmu ve smyslu ust. § 2230, resp. ust. § 2311 ve spojení s ust. § 2285 obč. zákoníku, tzn. že nájemní vztah založený touto smlouvou skončí i v případě, že bude nájemce užívat předmět nájmu v období po 1. 11. 2027.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele, variabilní symbol **3011006356**. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok, a to vždy v měsíčních splátkách, a to vždy k **25. 1., 25. 4., 25. 7., 25. 10. a 25. 12.**, a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři, dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 3 č. 309 ze dne 31. 8. 2022 ve výši:

3 453 Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové výměře 8,31 m² činí:

28 694 Kč

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 11. 2022 ale předmět nájmu byl užíván od 11. 6. 2022 bez právního důvodu, náleží městu Plzeň za období od 11. 6. 2022 do 31. 10. 2022 finanční náhrada, která je stanovena na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 3 č. 309 ze dne 31. 8. 2022 ve výši 3 453 Kč/m²/rok. Finanční náhrada za užívání předmětného pozemku v období od 11. 6. 2022 do 31. 10. 2022 činí:

11 137 Kč

/výpočet:

28 694 Kč/365 dnů x 20 dnů = 1 572 Kč (11. 06. 2022 – 30. 06. 2022)

$28\,694\text{ Kč}/12\text{ měsíců} \times 4\text{ měsíce} = 9\,565\text{ Kč} \quad (01.07.2022 - 31.10.2022)$

Celkem: 11 137 Kč/

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 11. 2022, náleží pronajímateli za období od 1. 11. 2022 do 31. 12. 2022 nájemné ve výši:

4 782 Kč

/výpočet:

$28\,694\text{ Kč}/12\text{ měsíců} \times 2\text{ měsíce} = 4\,782\text{ Kč} \quad (01.11.2022 - 31.12.2022)$

Nájemné za období od 1. 11. 2022 do 31. 12. 2022 a finanční náhrada za období od 11. 6. 2022 do 31. 10. 2022 jsou splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

splatnost	částka	poznámka
25. 11. 2022	11 137 Kč	finanční náhrada od 11. 06. 2022 – 31. 10. 2022
25. 12. 2022	4 782 Kč	nájemné od 01. 11. 2022 – 31. 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. Vzhledem k tomu, že povinnost nájemce platit bez dalšího nájemné v aktuální výši vyplývá přímo z této nájemní smlouvy, nezprošťuje nevystavení splátkového kalendáře nájemce povinností platit nájemné.

V. Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu nebude bez písemného souhlasu pronajímatele užívat k jinému účelu, než je uvedeno v článku II. této smlouvy. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 2. této smlouvy a odstoupit od 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 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 článku VI. odstavce 2. této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zřít třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání). Porušení této podmínky je hrubým porušením smlouvy a opravňuje pronajímatele k vyměření smluvní pokuty dle článku VI. odstavce 2. této smlouvy. Pronajímatel je nadto oprávněn odstoupit od smlouvy.
 4. Stavba stánku je stavbou dočasnou a nenabývá trvalého charakteru.
 5. Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
 - nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s provozem prodejního stánku na předmětu nájmu,
 - nájemce odpovídá za čistotu a bezvadný technický stav a vzhled prodejního stánku, a v tomto stavu jej bude udržovat,
 - nájemce je povinen dbát oprávněných pokynů a požadavků pronajímatele, směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu,
 - veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětu nájmu nese nájemce,
 - nájemce bude po celou dobu nájmu udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na předmětu nájmu. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby po celou dobu nájmu nedocházelo v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu.Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 3. této smlouvy.
 6. Smluvní strany se dohodly, že nájemci při skončení nájmu výpovědí nenáleží náhrada za převzetí zákaznické základny (pozn.: smluvní odchylka od ustanovení § 2315 obč. zákoníku).
 7. Nájemce bere na vědomí, že se dle Územního plánu Plzeň jedná o plochu smíšenou obytnou, lokalitu 3_46 U Škodovky, která je součástí veřejného prostoru dle schváleného Generelu veřejných prostranství. Pro toto území je zpracovaná územní studie „Plzeň, náměstí Emila Škody“, ABM architekti s. r. o./2015, schválená usnesením RMP č. 778 ze dne 25. 6. 2015 a vložená do Evidence podkladů MMR jako podklad pro rozhodování v území.
 8. Při ukončení nájmu vyzve pronajímatel nájemce v přiměřené lhůtě k protokolárnímu předání předmětu nájmu. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je nájemce povinen na vlastní náklady stánek včetně souvisejících přípojek z předmětu nájmu odstranit, předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený (bez stavebních zbytků a kamenů), jeho povrch uvést do řádného stavu, případně do stavu způsobilého předání 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. odstavce 4. této smlouvy.
 9. Nájemce potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu plně způsobilém sjednanému účelu nájmu.
 10. Zjistí-li pronajímatel, že je nájemcem v prodejním stánku prodáván odlišný sortiment než ten, který je uveden v článku II. smlouvy, je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 6. této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
 11. Nájemce bere na vědomí, že je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že stánek nebude déle než 3 po sobě jdoucí měsíce provozován.

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 a násl. 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 1., 2., a 3. odstavce článku V. této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý jednotlivý případ,
3. v případě, že nájemce nebude ve smyslu 5. odstavce páté odrážky článku V. této smlouvy udržovat na předmětném pozemku pořádek a/nebo čistotu a/ nebo dojde v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění na komunikacích, chodnících nebo veřejném prostranství (i zeleni) přilehlých k předmětu nájmu, pokutu ve výši 100 Kč za každý den znečištění/nepořádku 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 100 Kč do předání,
5. za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu této smlouvy smluvní pokutu ve výši 500 Kč,
6. v případě, že nájemce jedná v rozporu s ustanoveními 10. odstavce článku V. této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý jednotlivý případ.

Smluvní pokuty podle 2. a 5. odstavce lze ukládat opakovaně, znovu 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 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 městského obvodu Plzeň 3 č. 309 dne 31. 8. 2022.
2. Záměr města Plzně pronajmout část pozemku p. č. 9153/11 a část pozemku p. č. 9153/22 o celkové výměře 8,31 m², oba k. ú. Plzeň, byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Plzeň 3 od 10. 8. 2022 do 26. 8. 2022.
3. Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení Občanského zákoníku.
4. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
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. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti v listinné podobě bude pronajímatel zasílat na adresu nájemce uvedenou na první straně této smlouvy v označení smluvních stran. Nepodaří-li se doručit písemnost na uvedenou adresu, považuje se písemnost 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 vrácení zpět odesílateli – platí u písemnosti 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.

7. Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka (správce) pozemků k případnému územnímu, stavebnímu, případně jinému správnímu řízení ani vyjádření obce jako účastníka územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.
8. 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.
9. Smlouva má šest stran a jednu přílohu. Vyhotovuje se 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 nájemní smlouvy.
12. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 11. 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