

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo: 2022/005921/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: 000 75 370
DIČ: CZ00075370
bankovní spojení:
číslo účtu:
primátor:

2) nájemce:

AB Bor, s. r. o.

zastoupená jednatelem společnosti
Bor – Čečkovice 42, PSC 34802
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Plzni
oddíl C, vložka 3799
IČO: 483 63 766
jednatel:
IDDS: d6ginjs
korespondenční adresa: AB Bor, s. r. o.
K Cihelnám 699/32a
326 00 Plzeň - Černice

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem částí pozemku p. č. 1325/2, k. ú. Doubravka, a to:

- A) části pozemku o výměře 164,9 m² pod prodejnou a farmářským bistroem,
- B) části pozemku o výměře 45 m², na které bude umístěna terasa s posezením,
- C) části pozemku o výměře 20,8 m², na které bude provedena úprava pochozího chodníku, tj. úprava zpevněné plochy,

tj. celkem A) + B) + C) 230,7 m².

Pozemek o celkové výměře 625 m² je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně, jako ostatní plocha, ostatní komunikace.

Mapový list s označením výše uvedených částí pozemku tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci:

- část pozemku pod označením A) za účelem umístění a provozování dočasné stavby prodejny a farmářského bistra „MASO Z FARMY“ (dále jen „prodejna“),
- část pozemku pod označením B) za účelem umístění a provozování terasy s posezením (dále jen „terasa“) v souvislosti s provozováním prodejny a farmářského bistra.,
- část pozemku pod označením C) za účelem úpravy pochozího chodníku, tj. úpravy zpevněné plochy (dále jen „chodník“) s tím, že chodník bude umístěn za prodejnu.

Nájemce prohlašuje, že stavba prodejny, vč. terasy, bude v jeho vlastnictví.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se u:

- částí pozemku pod označením A) a B) sjednává na dobu určitou 5 let, tj. od 1. 11. 2022 do 1. 11. 2027.
- částí pozemku pod označením C) sjednává na dobu určitou do doby protokolárního předání části pozemku zpět pronajímateli, nejdéle však do 31. 12. 2024.

Před uplynutím sjednané doby lze nájemní smlouvu ukončit:

1. vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. 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. 4. článku VII. smlouvy.

3. 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. 4. článku VII. smlouvy.

4. Nájemní smlouva pozbývá účinnosti ke dni převodu a/nebo přechodu vlastnického práva ke stavbě pod označením A) a B) umístěné na předmětu nájmu.

Smluvní strany se dohodly, že se v případě nájemního vztahu založeného touto smlouvou neuplatní prolongace doby nájmu ve smyslu ust. § 2230, ve spojení s ust. § 2285 a ust. § 2303 zákona č. 89/2012 Sb., 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 **3011006361**. 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 Rady městského obvodu Plzeň 4 č. 0166/22 ze dne 31. 8. 2022 ve výši:

A) za část pozemku určenou pro umístění prodejny:

608 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 164,9 m² celkem činí:

100 259 Kč

B) za část pozemku určenou pro umístění terasy:

362 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 45 m² celkem činí:

16 290 Kč

C) za část pozemku určenou pro vybudování chodníku:

70 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 20,8 m² celkem činí:

1 456 Kč

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 230,7 m² (164,9 m² + 45 m² + 20,8 m²) činí:

118 005 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:

19 668 Kč

Výpočet:

$118\,005/12\text{ měsíců} \times 2\text{ měsíce} = 19\,668\text{ Kč}$ (nájemné od 1. 11. 2022 do 31. 12. 2022/

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

splatnost	částka	poznámka
25. 11. 2022	19 668 Kč	nájemné 1. 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 povinnosti 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. odst. 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. odst. 2. této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zříditi 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. odst. 2. této smlouvy. Pronajímatel je nadto oprávněn odstoupit od smlouvy.
4. Prodejna, vč. terasy, nenabývá trvalého charakteru a má tedy povahu stavby dočasné.
5. Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
 - nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s provozem prodejny a terasy na předmětu nájmu.
 - nájemce odpovídá za čistotu a bezvadný technický stav prodejny a terasy, a v tomto stavu je bude udržovat.
 - 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 provozem prodejny a terasy ke znečištění komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství (i zeleně) přilehlých k předmětu nájmu. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odst. 3. této smlouvy a odstoupit od smlouvy.
 - 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.
6. Nájemní smlouva pozbývá své účinnosti za podmínky, že nájemce nezhájí do 30. 6. 2024 práce související s umístěním prodejny. Nájemce je povinen doložit tuto skutečnost pravomocným stavebním povolením, vydaným příslušným stavebním úřadem.
7. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 31. 12. 2024 nebude na prodejnu, terasu, a na úpravu pochozího chodníku, vč. zpevněné plochy, vydán v souladu s platnými právními předpisy kolaudační souhlas, či jiný povolovací doklad. V případě, že by stavební úřad ve smyslu § 122 odst. 5. stavebního zákona rozhodl o provedení kolaudačního řízení, bude za okamžik vydání kolaudačního souhlasu považován okamžik právní moci kolaudačního rozhodnutí.

- Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii vydaného kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu, umožňujícího zahájení výše uvedených staveb, a to nejpozději do 30 dnů ode dne jeho vydání.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemci při skončení nájmu výpovědí nenáleží náhrada za převzetí zákaznické základny (pozn.: smluvní odchylka od ustanovení § 2315 obč. z.).
 9. Smluvní strany se dohodly, že úpravu pochozího chodníku, vč. zpevněné plochy, provede nájemce na své náklady, bez nároku na vypořádání jakéhokoli případného zhodnocení pozemku v souvislosti s realizací této zpevněné plochy.
 10. Nájemce bere na vědomí, že se dle Územního plánu Plzeň jedná o plochu smíšenou obytnou, lokalitu 4_18 Malá Doubravka, která je součástí veřejného prostoru podél Masarykovy třídy, momentálně je plocha využívána jako parkoviště. Výhledově je zde plánována zástavba polyfunkčním objektem dle dokumentace „Projekt regenerace sídlišť Plzeň – Doubravka“, ÚKRMP/2016, schválené usnesením ZMP č. 605 ze dne 10. 11. 2016 a č. 318 ze dne 22. 6. 2017 a vložené do evidence podkladů MMR jako podklad pro rozhodování v území.
 11. Prodejna bude napojena na stávající technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace). Zbývající technickou infrastrukturu, podmíněnou povolením příslušného stavebního úřadu, bez kterého nelze prodejnu provozovat, je nájemce povinen vybudovat na své náklady (např. vnější kanalizace tuková, čistící šachta, vodoměrná šachta, vsakovací jímka na dešťovou vodu, apod.). Nesplnění této podmínky je hrubým porušením smlouvy a zakládá právo pronajímatele od nájemní smlouvy odstoupit.
 12. V případě, že pozemek p. č. 1325/2, k. ú. Doubravka, bude zařazen do sítě místních komunikací, bere nájemce na vědomí, že vyhrazení trvalého parkovacího místa bude možné pouze za formou zvláštního užívání postupem dle § 25, odst. 6. písm. c) bod 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění. Paušální částka za vyhrazení trvalého parkovacího místa je stanovena obecně závaznou vyhláškou statutárního města Plzně, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství.
 13. Nájemce bere na vědomí, že zřízení zásobovacího boxu pro prodejnu bude, po projednání s Odborem dopravy Magistrátu města Plzně, řešeno formou stanovení dopravního značení.
 14. Nájemce bere na vědomí, že projektovou dokumentaci stavby, včetně přípojek inženýrských sítí, požaduje Technický úřad Magistrátu města Plzně, Odbor rozvoje a plánování, oddělení technických stanovisek, Škroupova 5, 306 32 Plzeň, předložit k vyjádření.
 15. Nájemce je povinen respektovat stávající pojistnou skříň veřejného osvětlení na hranici území, která musí zůstat i nadále přístupná.
 16. V případě 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 prodejnu, vč. terasy a souvisejících přípojek z předmětu nájmu odstranit, plochu pod označením A) a B) předat pronajímateli vyklizenou (bez stavebních zbytků a kamenů), povrch uvést do stavu způsobilého předání a protokolárně předat správci pozemku ke dni skončení nájmu. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odst. 4. této smlouvy.
 17. Nájemce potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu plně způsobilém sjednanému účelu nájmu.
 18. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je rovněž oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že prodejna nebude déle než 3 po sobě jdoucí měsíce provozována.

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 odst. 1., 2., a 3. článku V. této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý jednotlivý případ.
3. v případě, že nájemce nebude ve smyslu článku V. odst. 5. třetí odrážka této smlouvy udržovat na předmětu nájmu pořádek a/nebo čistotu a/ nebo dojde v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění na komunikacích, chodnicích 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.

Smluvní pokuty podle odst. 2. a 5. 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 4 č. 0166/22 ze dne 31. 8. 2022.
2. Záměr města Plzně pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 1. 8. 2022 do 18. 8. 2022.
3. Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
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 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 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.
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 pozemků 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 prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
 9. 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.
 10. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
 11. Smlouva má sedm stran a jednu přílohu. Vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
 12. 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.
 13. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1. 11. 2022.

V Plzni dne:

pronajímatel

nájemce

statutární město Plzeň

AB Bor, s. r. o.

na základě plné moci č. j. ZM – 140/2018
ze dne 19. 11. 2018

jednatel společnosti

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace