

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2022/006319/NS

Ve smyslu § 2201 a § 1746/2 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
301 16 Plzeň
IČO 000 75 370
DIČ CZ00075370
bankovní spojení:
číslo účtu:
primátor:

(dále je „pronajímatel“ či „město Plzeň“)

- 2) **BC Real Korandova, s.r.o.**
zastoupená jednatelem
Papírnická 2809/10
326 00 Plzeň
IČO 107 44 525
DIČ CZ10744525
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl
C, vložka 40570
jednatel:
IDDS:

(dále jen „nájemce“ či „žadatel“)

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem:

- části místní komunikace III. třídy C0401 – Korandova, v rozsahu 222 m², jejíž součástí je chodník a zeleň, umístěné na pozemku p. č. 10507, k. ú. Plzeň, ostatní plocha, ostatní komunikace, o celkové výměře 10 479 m²,
- části místní komunikace III. třídy C0407 – Plachého, v rozsahu 682 m², jejíž součástí je chodník, vozovka a zeleň, umístěné na pozemku p. č. 10523/1, k. ú. Plzeň, ostatní plocha, ostatní komunikace, o celkové výměře 2 901 m²,
- části místní komunikace III. třídy C0404 – Koperníkova, v rozsahu 2 m², jejíž součástí je chodník, umístěné na pozemku p. č. 10510, k. ú. Plzeň, ostatní plocha, ostatní komunikace, o celkové výměře 6 057 m²,

- části místní komunikace III. třídy C0408 – Nerudova, v rozsahu 418 m², jejíž součástí je chodník, vozovka a zeleň, umístěné na pozemku p. č. 10515, k. ú. Plzeň, ostatní plocha, ostatní komunikace, o celkové výměře 2 264 m².

Pronajatá plocha celkem činí 1 324 m².

Komunikace jsou ve vlastnictví města Plzně a jsou umístěny na pozemku p.č. 10507, p.č. 10523/1, p.č. 10510 a p.č. 10515, k.ú. Plzeň. Tyto pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na LV 1, ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením výše uvedených částí komunikací a pozemků tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmětné pozemky“ nebo „předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné pozemky za účelem stavebních úprav dopravní a technické infrastruktury (zahrnující úpravu komunikací, chodníků a zpevněných ploch vč. vjezdů do vnitřních hromadných garáží, úpravu parkovacích stání v ulici Plachého a Nerudova, přeložku veřejného osvětlení) v souvislosti se stavbou „Bytový dům Korandova, Plzeň“, tj. stavební úpravy:

- místní komunikace III. třídy C0401 – Korandova,
- místní komunikace III. třídy C0407 – Plachého,
- místní komunikace III. třídy C0404 – Koperníkova,
- místní komunikace III. třídy C0408 – Nerudova.

Stavební práce jsou v textu dále jen pod označením „Stavba“.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, do protokolárního předání vybudované Stavby pronajímateli, nejdéle však do 30. 6. 2029.

Protokolární předání vybudované Stavby je možné pouze za podmínky předchozího dokončení, tj. zkolaudování stavby bytového domu pod názvem „Bytový dům Korandova, Plzeň“.

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 VIII. 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 VIII. smlouvy.

IV. Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č... , vedeném u Komerční banky, a. s., variabilní symbol... 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 města Plzně č. 746 ze dne 29. 8. 2022, ve výši:
70,- Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 1324 m² celkem činí:

92 680,- Kč

Poměrná část nájemného za rok, v němž nabyde tato smlouva účinnosti, bude splatná připsáním na účet pronajímatele, a to v termínech a částkách uvedených ve splátkovém kalendáři, jež bude nájemci po tomto nabytí účinnosti zaslán.

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran počínaje rokem následujícím po roce, v němž tato smlouva nabyde účinnosti, 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.

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. roku následujícího po roce, kdy tato smlouva nabyde účinnosti, splatné připsáním na účet pronajímatele jednou ročně v termínu a částce 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 30. 1. příslušného roku.

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. VII. odst. 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 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. VII. odst. 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 přenechání 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. VII. odst. 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
 - 4) Nájemce se zavazuje 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 nebo veřejného prostranství (i zeleně) přilehlých k předmětu nájmu. V případě, že nájemce nesplní povinnost dle tohoto odstavce, náleží pronajímateli bez dalšího smluvní pokuta dle čl. VII. odst. 4). Nájemce je odpovědný za znečištění předmětu nájmu, případně kontaminaci půdy a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminací půdy.
 - 5) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na těchto podmínkách:
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětných pozemků.
 - Nájemce je povinen dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětných pozemků.
 - 6) Nájemce bere na vědomí, že pozemky jsou dále zasaženy veřejně prospěšnou stavbou VPS S-2 „Hálkova – Přemyslova, průjezdni úsek silnice I/27“. Jedná se o veřejný prostor dle schváleného Generelu veřejných prostranství ulic Korandova, Plachého, Nerudova a Koperníkova.
 - 7) Nájemce bere na vědomí, že dle Generelu zásobování města Plzně pitnou vodou jsou v zájmovém území naplánovány trasy dvou výtlačných řadů DN 500 a zásobního řadu DN 300. Tyto trasy upřesňuje veřejně prospěšná stavba, v Územním plánu města Plzně s označením V-3 „Doplnění vodárenského souboru Vinice (výtlač do vodojemu Vinice, zásobní řady)“. Návrh bytového domu musí být koordinován s veřejně prospěšnou stavbou V-3.
 - 8) Nájemce bere na vědomí, že je zájmové území dotčeno vodohospodářskou infrastrukturou v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s., tj. vodovodním řadem DN 250 včetně ochranného pásma, kanalizačními stokami DN 250 včetně ochranného pásma a ochranným pásmem kanalizační stoky DN 950/500.
 - 9) Nájemce je povinen respektovat výše uvedenou vodohospodářskou infrastrukturu včetně jejího ochranného pásma, které je dle zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů u vodovodních řadů DN 250 1,5 m, u kanalizačních stok DN 250 2,5 m a u kanalizační stoky DN 950/500 3,5 m od vnějšího líce potrubí na každou stranu. Části pozemků dotčené vodohospodářskou infrastrukturou, popř. jejím ochranným pásmem, musí zůstat po celou dobu nájmu veřejně přístupné, nesmí dojít k jejich oplocení a instalaci zařízení, např. závořů, které by znemožnilo přístup a příjezd těžké techniky. Za porušení této podmínky je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč, a to opakovaně za každé zjištěné porušení této podmínky. Pronajímatel je nadto oprávněn od uzavřené smlouvy odstoupit.
 - 10) Před vymezením předmětu nájmu je nájemce povinen ověřit si přesný průběh vodohospodářské infrastruktury včetně šíře jejího ochranného pásma u společnosti

VODÁRNA PLZEŇ a.s., Provozu Vodovody Plzeň – město, Údolní 6 a Provozu Kanalizace Plzeň – město, Jateční 40.

- 11) Nájemce bere na vědomí požadavek MO Plzeň 3, aby parkovací místa pro tento stavební záměr „Bytový dům Korandova, Plzeň“ byla řešena uvnitř objektu, případně na jeho pozemku (pozemku investora) a nedošlo k omezení veřejných parkovacích míst, kdy důvodem je akutní trvalý nedostatek parkovacích stání v dané lokalitě.
- 12) Nájemce je povinen nejpozději do 30. 6. 2028 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále je povinen do 30. 6. 2028 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu stanoví právní předpisy. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného platného k 30. 6. 2028 splatnou na účet pronajímatele č. ..., VS .. do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu.
- 13) Nájemce je povinen předat pronajímateli zastoupeném SPRÁVOU VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ (dále jen SVSMP) kopie žádostí o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kopie oznámení o zahájení užívání Stavby, nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejich podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč.
- 14) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 31. 12. 2028 nebude na Stavbu vydán v souladu s platnými právními předpisy poslední kolaudační souhlas. 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.
- 15) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětu nájmu odstranit jím vybudované stavby, které nebudou ke dni skončení nájmu zkolaudovány nebo užívány na základě řádného oznámení o zahájení jejich užívání či budou vybudovány v rozporu s odsouhlasenou projektovou dokumentací, předmět nájmu uvést do původního stavu a protokolárně jej předat pronajímateli. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VII. odst. 5).

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran v období před vydáním stavebního povolení

- 1) Všechny stupně projektové dokumentace k územnímu i stavebnímu řízení je žadatel povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení TÚ MMP.
- 2) V případě nerespektování podmínek města Plzně žadatelem k územnímu a stavebnímu řízení, má město Plzeň právo odstoupit od smlouvy.
- 3) Žadatel je povinen dodržet veškeré podmínky dle stanoviska TÚ MMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 4) Žadatel je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňujících užívání předmětných pozemků způsobem a k účelu sjednanému touto smlouvou. Město Plzeň neodpovídá za škodu způsobenou žadateli tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydává.
- 5) Žadatel se s městem Plzeň shodli na tom, že jsou předmětné pozemky ke dni podpisu této smlouvy plně způsobilé sjednanému účelu užívání.

- 6) Žadatel není oprávněn předmětné pozemky před vydáním stavebního povolení oplotit či jiným způsobem omezit užívání pozemků, které jsou veřejným prostranstvím. Za porušení této podmínky je žadatel povinen uhradit městu Plzeň smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč, a to opakovaně za každé zjištěné porušení této podmínky.
- 7) Žadatel je povinen nejpozději do 31. 12. 2024 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na Stavbu, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost či ohlášení stanoví právní předpisy (tj. včetně stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem). V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání stavebního povolení do 31. 12. 2024 je žadatel povinen uhradit městu Plzeň smluvní pokutu ve výši 23 170 Kč splatnou na účet města Plzeň č. ..., VS ..0 do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání stavebního povolení. Město Plzeň je dále oprávněno odstoupit od této smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 30. 6. 2025 nenabyde stavební povolení na Stavbu právní moci nebo Stavba nebude jinak povolena, přestože takovému povolení podle stanoviska příslušného stavebního úřadu podléhá.
- 8) Žadatel je povinen předat městu Plzeň zastoupeném SVSMP kopii žádosti (popř. kopie žádostí) o vydání povolení na stavbu TDI včetně seznamu příloh k žádosti připojených, kopii stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud žadatel nedodrží tento termín, je povinen uhradit městu Plzeň jednorázovou smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč.

Ustanovení tohoto článku slouží jako doklad prokazující právo provést Stavbu ve smyslu § 110 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

VII.

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. 15), 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) 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.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 746 ze dne 29. 8. 2022.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětné nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 12. 8. 2022 do 29. 8. 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 obyčejně nebo doporučeným dopisem.

Písemnost se považuje 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 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) předmětných pozemků 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 osm 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.
- 14) Nájemní smlouva nabývá účinnosti ke dni, kdy stavební povolení na Stavbu nabyde právní moci, nejdéle však dne 30. 6. 2025.
- 15) Článek VI. smlouvy nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Plzni dne:

pronajímatel

nájemce