

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

Ve smyslu §663 občanského zákoníku se uzavírá tato nájemní smlouva mezi :

## **smluvní strany :**

### **1) Plzeň, statutární město**

zastoupené primátorem města Plzně

náměstí Republiky 1

301 16 Plzeň

IČ: 00 07 53 70

Bankovní spojení: .

č. účtu:

primátor:

dále jen pronajímatel

### **2) Pilsen Plaza, s.r.o.**

zastoupena jednatelem společnosti

K Červenému dvoru 24

130 00 Praha 3 - Strašnice

IČ: 26 49 41 91

Bankovní spojení:

č. účtu:

Jednatel:

dále jen nájemce

## **I.**

### **Předmět smlouvy**

1. Předmětem smlouvy je nájem pozemku p.č. 10252 o výměře 8232 m<sup>2</sup>, druh pozemku - ostatní plocha, v katastrálním území Plzeň. Tento pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň - město, na LV 1, ve vlastnictví Plzně, statutárního města.
2. Mapový list s označením pronajatého pozemku tvoří přílohu č.1 této smlouvy.
3. Geometrický plán zpracovaný k návrhu na vydání kolaudačního řízení ve smyslu § 30, odst. 2, písm. c) vyhlášky 132/1998 Sb., předá nájemce pronajímateli nejdéle 15 dnů po podání návrhu na kolaudaci stavby a bude připojen dodatkem k této smlouvě.

## **II.**

### **Účel nájmu**

Pronajímatel pronajímá pozemek, jak stojí a leží, uvedený v čl. I. této smlouvy nájemci za účelem výstavby a provozu vícepodlažního (zprvu třípodlažního, s možností nástavby dalších dvou podlaží) parkovacího objektu určeného pro návštěvníky společenského centra pro volný čas, pro návštěvníky zábavního - relaxačního parku a dalším způsobům využití, ke kterým se obvykle parkovací objekty v ostatních nákupních centrech v České republice využívají. Společenským centrem pro volný čas se pro účel této smlouvy rozumí centrum vybudované na základě nájemní smlouvy na Jižních nemovitostech, zábavním - relaxačním parkem se rozumí centrum vybudované na základě nájemní smlouvy č. .... na Severních nemovitostech. Společenské centrum pro volný čas, zábavní - relaxační park a parkovací objekt budou tvořit jeden komplex (dále jen „Projekt“).

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájem pozemku, který je uveden v čl. I. této smlouvy, se sjednává na dobu určitou, a to do 30.06.2102. Nájem však skončí před uplynutím této doby v případě, že skončí nájemní vztah dle nájemní smlouvy č. \_\_\_\_\_ ze dne 30.10.2002. V takovém případě skončí nájem ke dni skončení nájemního vztahu dle nájemní smlouvy č. \_\_\_\_\_ ze dne 30.10.2002.
2. Nájemní vztah lze dále ukončit za podmínek stanovených platnou právní úpravou.
3. Nájemní poměr rovněž končí dohodou obou stran, zánikem kterékoliv ze stran bez právního nástupce nebo zánikem předmětu nájmu.
4. Hrubé porušení smluvních podmínek nebo povinností stanovených touto nájemní smlouvou jednou ze smluvních stran je důvodem k odstoupení od této smlouvy druhou smluvní stranou. Odstoupení od smlouvy má právní účinky ex nunc, tj. smlouva se ruší s účinností ke dni doručení doporučeného dopisu obsahujícího oznámení o odstoupení nájemci (viz článek VII. této smlouvy). Za hrubé porušení smluvních podmínek se považuje m.j. stav, kdy stavba na najaté nemovitosti nebude umožňovat parkování návštěvníkům společenského centra (tedy např. stav, kdy na pozemku bude bez písemného souhlasu pronajímatele vybudována jiná stavba než víceúrovňový parkovací objekt, nebo stav, kdy všechna nebo i jen jednotlivá parkovací stání budou prodána či dlouhodobě pronajata fyzickým či právnickým osobám, ledaže půjde o prodej či dlouhodobý pronájem parkovacích stání fyzickým či právnickým osobám z okruhu nájemců jednotlivých provozoven provozovaných v rámci „Projektů“, a to v rozsahu nepřevyšujícím celkem 5% počtu parkovacích stání umístěných v parkovacím objektu).

### IV.

#### Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. \_\_\_\_\_ banky a.s. Jako variabilní symbol uvádějte číslo \_\_\_\_\_
2. Nájemné bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran v souladu s § 4 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění.
3. Nájemné činí: **50,-** (padesát) Kč/m<sup>2</sup>/rok.
4. Roční nájemné při pronajaté výměře **8232 m<sup>2</sup>** činí: **411 600,-** (čtyřistajedenácttisícšestset) Kč.
5. Výše uvedené roční nájemné je splatné připsáním na účet pronajímatele, a to vždy ke 30. červnu běžného roku.
6. Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1.1.2006 každoročně zvyšuje o roční míru inflace české koruny 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. nájemné v roce 2006 bude odpovídat nájemnému za rok 2005 navýšenému o inflaci roku 2005 atd.).

### 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 za níže uvedených podmínek vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty a odstoupit od smlouvy.
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu této smlouvy dále pronajmát, přičemž vydání takového souhlasu nebude pronajímatelem bez závažných důvodů odpíráno nebo zdržováno.

3. Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:

- při realizaci staveb bude dodrženo architektonické řešení objektů dle dokumentace pro stavební povolení (DSP), specifikované v příloze č. 2 této smlouvy
- při realizaci staveb budou použity navržené materiály dle DSP, specifikované v příloze č. 3 této smlouvy
- prostor mezi parkovacím objektem a Palackého náměstím bude upraven dle projektu DSP (ve verzi odsouhlasené pronajímatelem)
- pokud dojde k jakékoliv změně architektonického řešení objektů i použitých materiálů, je nutno tuto změnu projednat s Útvarem koncepce a rozvoje města Plzně

Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn za níže uvedených podmínek vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty a odstoupit od smlouvy.

4. Nájemce je povinen zajistit pravomocné kolaudační rozhodnutí na stavbu víceúrovňového parkovacího objektu do 01.03.2008. V případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn nájemci vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty.

5. Pro případ, kdy nájemce zahájí stavební práce směřující k výstavbě víceúrovňového parkovacího objektu na předmětné nemovitosti a tyto nedokončí a současně od svého záměru vybudovat víceúrovňový parkovací objekt odstoupí, je povinen oproti písemné žádosti pronajímatele zajistit do 12 měsíců od jejího doručení odstranění všech staveb nebo jejich součástí, vybudovaných po uzavření této smlouvy na najaté nemovitosti, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Náklady na odstranění v každém případě nepůjdou k tíži pronajímatele. Tyto povinnosti nájemce nejsou dotčeny případným odstoupením od smlouvy, tzn. že trvají i po odstoupení od smlouvy.

6. V případě, že nájemce nezíská pravomocné kolaudační rozhodnutí na stavbu víceúrovňového parkovacího objektu ani do 01.03.2009, nebo v případě, že nájemce v této lhůtě získá pravomocné kolaudační rozhodnutí pouze na stavbu víceúrovňového parkovacího objektu a nezíská zároveň pravomocné kolaudační rozhodnutí na stavbu společenského centra pro volný čas, nebo v případě, že nájemní vztah dle této nájemní smlouvy nebo nájemní vztah dle nájemní smlouvy č. \_\_\_\_\_

e dne 30.10.2002 skončí odstoupením od smlouvy

ze strany pronajímatele, je nájemce povinen do 12 měsíců ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele vyklidit, popř. zajistit vyklizení najaté nemovitosti a odstranit, popř. zajistit odstranění všech staveb na najaté nemovitosti vybudovaných nájemcem (popř. vybudovaných novým nabyvatelem staveb), nedohodnou-li smluvní strany jinak. Tyto povinnosti nájemce nejsou odstoupením od smlouvy dotčeny, tzn. že trvají i po odstoupení od smlouvy. Náklady na odstranění v každém případě nepůjdou k tíži pronajímatele.

7. Povinnosti nájemce dle odst. 5. a 6. tohoto článku nejsou dotčeny případnou změnou vlastnictví stavby, tzn. že nájemce je povinen plnit tyto povinnosti i v případě, že již nebude vlastníkem těchto staveb.

8. Nájemce je oprávněn převést nebo postoupit práva a povinnosti založené touto smlouvou na třetí osobu pouze za podmínky, že budou platně převedena práva a povinnosti z nájemní smlouvy č. \_\_\_\_\_ ze dne 30.10.2002. Třetí osobou – nabyvatelem práv a povinností - může být pouze ta osoba, na kterou byla převedena práva a povinnosti z nájemní smlouvy č. \_\_\_\_\_ ze dne 30.10.2002.

9. Nájemce se zavazuje, že pokud bude chtít převést stavbu vybudovanou na najaté nemovitosti, zajistí, aby nový nabyvatel stavby měl v okamžiku přechodu vlastnického práva ke stavbě uzavřenou s městem Plzní nájemní smlouvu, jejíž obsah bude totožný s touto smlouvou, popř. aby nájemce předložil městu Plzni k tomuto okamžiku nájemcem podepsaný návrh smlouvy totožný s touto smlouvou.

10. Nájemce se zavazuje nést plnou odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti nebo v důsledku jeho činnosti na pronajatém pozemku ode dne jeho protokolárního předání a převzetí. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, ať už budou způsobeny jím samým, popř. jeho



zaměstnanci, nebo osobami třetími.

11. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, případně jím písemně pověřenému zástupci přístup na touto smlouvou pronajímané nemovitosti, resp. jejich v budoucnu nezastavěnou část, tak, aby kontrolou výkonu nájemního práva nebyla žádným způsobem narušena nebo ovlivněna činnost Nájemce nebo třetí osoby. Pronajímatel je povinen oznámit úmysl vstoupit na území předmětu nájmu pět dní předem.
12. Nájemce se po dokončení výstavby parkovacího objektu zavazuje dodržovat na území předmětu nájmu a v jeho okolí pořádek a vyvarovat se jeho narušování. Po dobu výstavby se pak zavazuje plně respektovat podmínky pro výstavbu stanovené ve stavebním povolení.
13. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit na svůj náklad pojištění předmětu nájmu v rozsahu dle vlastního rozhodnutí.
14. Nájemce konstatuje, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu způsobilý účelu nájmu. Nájemce zároveň prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že pozemek je zatížen tzv. zákonnými věcnými břemeny ve prospěch provozovatelů inženýrských sítí (např. elektroenergetika, plynárenství, teplárenství, vodovody a kanalizace, telekomunikace aj.). Náklady na případné přeložky inženýrských sítí v každém případě nepůjdou k tíži pronajímatele.
15. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci obvyklou součinnost při řízení o udělení stavebního povolení pro Projekt.

## VI.

### Smluvní pokuty

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 1 000 000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) v případech, kdy nájemce nesplnil některý svůj závazek nebo povinnost dle článku V. odstavců 1., 3., 4., 5., 6. nebo 9. této nájemní smlouvy, přičemž celková výše smluvních pokut dle této nájemní smlouvy může dosáhnout maximálně 10 000 000,- Kč (slovy deset milionů korun českých).
2. Nárok na smluvní pokuty za porušení závazku nebo povinnosti dle článku V. odst. 1. nebo 3. této smlouvy vzniká pronajímateli jen tehdy, pokud pronajímatel zašle nájemci písemnou výzvu, aby se zdržel takového jednání a odstranil závadný stav do 90 (devadesáti) dnů od doručení písemné výzvy a nájemce se ve stanovené lhůtě takového jednání nezdrží a neodstraní závadný stav. V případě porušení povinnosti nebo závazku dle čl. V. odst. 3. této smlouvy je pronajímatel povinen zaslat písemnou výzvu dle předchozí věty tohoto odstavce nejpozději v den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu víceúrovňového parkovacího objektu.
3. Smluvní pokuty, není-li dohodnuto jinak, jsou splatné do 14 dnů po doručení písemné výzvy připsáním na účet nebo hotově v pokladně Správy veřejného statku města Plzně. Zaplacením sm nezaniká pronajímateli právo na náhradu škody v plném rozsahu.  
Za í pokuty rovněž nezaniká povinnost, která byla smluvní pokutou zajištěna.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 106/2005 ze dne 10.02.2005.
2. Záměr města Plzně pronajmout pozemek uvedený v článku I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně v termínu od 27.7.2004 do 12.8.2004.

3. Smluvní strany se seznámily s obsahem této smlouvy a shodně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, bez tísně a nápadně nevýhodných podmínek a jsou si vědomy právních následků nedodržení jednotlivých ustanovení této smlouvy. Na důkaz toho připojují své podpisy.
4. 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.
5. V případě, že nebude možné doručit na adresu nájemce uvedenou na první straně této smlouvy v označení smluvních stran, považuje se za den doručení den uložení zásilky u poštovního úřadu vyznačený na doručence opětovně odeslaného dopisu.
6. Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení Občanského zákoníku.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství.
8. Smlouva má pět stran a jednu přílohu a vyhotovuje se v šesti výtiscích s platností originálu, z nichž tři výtisky obdrží Pronajímatel (z toho jeden pro Majetkový odbor MmP) a tři výtisky obdrží Nájemce.
9. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami.
10. Smlouva nabývá účinnosti až dnem, kdy bude nájemci předána dohoda o ručení s ručitelským prohlášením, podepsaná osobami oprávněnými podepisovat za nájemce a za ručitele, tj. za společnost Plaza Centers (Europe) B.V. Ručení dle uvedeného ručitelského prohlášení je časově omezeno, a to do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu společenského centra pro volný čas nebo do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu víceúrovňového parkovacího objektu, přičemž rozhodující je datum pozdější. Podpisy osob oprávněných podepisovat za nájemce a za ručitele budou úředně ověřeny tak, aby úřední ověření vyhovovalo českému právnímu řádu. Text dohody o ručení s ručitelským prohlášením je přílohou č. 3 této smlouvy.

V Plzni dne : 25.04.2005

Za pronajímatele:

\_\_\_\_\_  
primátor města Plzně

V Plzni dne 19. IV. 2005

Za nájemce:

\_\_\_\_\_  
jednatel obchodní společnosti  
Pilsen Plaza, s.r.o.

Podle ověřovací knihy poř. č. ....  
vlastnoručně podepsaný

\_\_\_\_\_  
jednatel obchodní společnosti  
Pilsen Plaza, s.r.o.

Běžné číslo ověřovací knihy

Ověřuji, že

.....  
.....

je *hož* totožnost byla zjištěna z úředního  
průkazu, tuto listinu před notářem  
vlastnoručně podepsal .

V Praze dne .....  
(Notář provedením legalizace - ověřením  
podpisu - neodpovídá za ob.....)

Podle ověřovací knihy poř.č. . . . .  
tuto listinu vlastnoručně podepsal/a/ . . . . .  
- uznal/a/ před ~~Magistrátem~~ ~~Magistrátem~~ ~~Magistrátem~~  
před Magistrátem města Plzně . . . . .

pan/í/ .....  
rodné číslo .....

bytem .....  
totožnost zjištěna podle .....

Správní poplatek ve výši .....Kč zaplacen

V Plzni dne .