

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2020/004368/NS

Ve smyslu § 2201 a § 2302 zákona č. 89/2012Sb., 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
IČO 000 75 370
DIČ CZ00075370
bankovní spojení:
číslo účtu:
primátor: Mgr. Martin Baxa
- 2) nájemce: **Jiří Škopek**
323 00 Plzeň
IČO 72207264

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části místní komunikace III. třídy vozovka č. C5314 (Náves), zahrnující v dotčené části pás zeleně, v rozsahu 17,5 m² na pozemku p. č. 824/1 o celkové výměře 9077 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k. ú. Lhota u Dobřan.

Pozemek p. č. 824/1, k. ú. Lhota u Dobřan, je zastavěn místní komunikací III. třídy pod označením C5314 a svěřen do správy SVSMP.

Komunikace je ve vlastnictví města Plzně a je umístěna na výše uvedeném pozemku, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 10001 ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením výše uvedené části komunikace i pozemku (dále jen předmět nájmu) a fotodokumentace tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Předmět nájmu uvedený v článku I. smlouvy pronajímá pronajímatel nájemci k provozování předzahrádky k „Hospůdce Na návsi“ umístěné v objektu č.p. 34 na pozemku p. č. 11/2, k. ú. Lhota u Dobřan, které jsou ve vlastnictví nájemce.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Nájemní smlouvu lze ukončit:

- 1) vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran;
- 2) výpovědí ve tříměsíční výpovědní době, přičemž počátek doby začíná prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla doručena výpověď 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. 5) článku VII. Smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že se v případě nájemního vztahu založeného touto smlouvou neuplatní výpovědní doba ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku.

- 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 odstavce 5) článku VII. Smlouvy.
- 5) nájemní smlouva pozbývá rovněž účinnosti ke dni změny provozovatele, kterým je nájemce nebo ke dni ukončení činnosti restaurace „Hospůdka Na návsi“ umístěné v objektu č.p. 34 na pozemku p. č. 11/2, k. ú. Lhota u Dobřan, popř. ke dni převodu a/nebo přechodu vlastnického práva k výše uvedené nemovitosti.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. u , variabilní symbol **3011006112**. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok, ev. čtvrtletí v závislosti na termínech a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři, dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 590 ze dne 29. 6. 2020 ve výši:

315 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 17,5 m² celkem činí:

5 513 Kč

Nájemné je splatné vždy k **25. 4.** příslušného kalendářního roku připsáním na výše uvedený účet pronajímatele.

Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva je uzavírána s účinností od 1. 9. 2020, ale od 1. 6. 2019 (den umístění předzahrádky) prokazatelně užíval a stále užívá předmětný pozemek o výměře 17,5 m² bez právního důvodu, náleží pronajímateli finanční náhrada,

která je stanovena na základě usnesení Rady města Plzně č. 590 ze dne 29. 6. 2020 ve výši nájemného, tj. 315 Kč/m²/rok.

Finanční náhrada za období od 1. 6. 2019 do 31. 8. 2020 činí:

6 891 Kč

/Výpočet:

/

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 9. 2020, náleží pronajímateli za období od 1. 9. 2020 do 31. 12. 2020 nájemné ve výši:

1 838 Kč

/Výpočet:

/

Finanční náhrada za období od 1. 6. 2019 do 31. 8. 2020 je splatná připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři. Nájemné za období od 1. 9. 2020 do 31. 12. 2020 je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

splatnost	základ daně	sazba daně	daň	celkem	poznámka
25. 09. 2020	6 891 Kč	0 %	0 Kč	6 891 Kč	finanční náhrada
25. 10. 2020	1 838 Kč	0 %	0 Kč	1 838 Kč	nájemné od 1.9.2020 do 31.12.2020

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2021 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 2021 bude nájemné roku 2020 zvýšeno o inflaci roku 2020 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2021 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. 2021 do 31. 12. 2021 bude nájemci zaslán do 15. 1. 2021 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

- 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 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 článku VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 3) Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem, výpůjčka,...), s výhradou přenechání předmětu nájmu návštěvníkům nájemce a uživatelům restauračního zařízení. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 4) Nájemce bere na vědomí, že na předmětné části pozemku se nachází vodovodní přípojka, která je v majetku vlastníka připojené nemovitosti (tj. v majetku nájemce). Nájemce je povinen respektovat výše uvedenou vodovodní přípojku včetně jejího nezbytného minimálního manipulačního prostoru a zajistit přístup, příjezd v případě nutnosti provedení opravy a údržby této přípojky. Nezbytný minimální manipulační prostor v bezprostřední blízkosti vodovodní přípojky je vymezen vodorovnou vzdáleností 1,5 m od vnějšího líce stěny přípojky na každou stranu v celé délce jejího uložení.
- 5) Nájemce je povinen dodržovat omezení provozní doby předzahrádky do 22:00 hod. včetně úklidu. Porušení této podmínky je hrubým porušením smlouvy, které zakládá právo pronajímatele odstoupit od nájemní smlouvy.
- 6) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na níže uvedeném:
 - nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, protipožární a bezpečnostní právní předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - nájemce odpovídá za čistotu, estetickou úroveň a bezvadný technický stav předzahrádky a v tomto stavu ji bude udržovat.
 - nájemce bude po celou dobu nájmu udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na předmětném pozemku. 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 předmětnému pozemku. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty dle článku VI. odst. 3) této smlouvy.
 - veškeré náklady vynaložené nájemcem na úpravu a využití předmětu nájmu nese nájemce.
 - nájemce se zavazuje dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu.

- nájemce je povinen upozornit pronajímatele na veškeré závady, které se objeví na předmětu nájmu, pokud k nim došlo v důsledku instalace nebo užíváním či z jiných důvodů, až do protokolárního předání předmětu nájmu.
- 7) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 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) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen předmět nájmu uvést do řádného stavu, tj. pozemek vyklidit (odstranit předzahrádku) a plochu uvést do původního stavu, tj. srovnat kvalitní ornici a osít parkovou travní směsí v klimaticky vhodném termínu a poté pozemek 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) smlouvy.

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:

- 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 odstavců 1), 2) a 3) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- 3) dojde-li ke znečištění komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství v souvislosti s účelem nájmu, smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den znečištění do jeho odstranění nájemcem,
- 4) při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení předmětného pozemku včetně odstranění předzahrádky a protokolárního předání předmětu nájmu, za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500 Kč do předání,
- 5) za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 500 Kč.

Smluvní pokuty podle odstavce 2) a 5) 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. 590 ze dne 29. 6. 2020.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout nemovitost dle článku I. smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 12. 6. 2020 do 29. 6. 2020.
- 3) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení Občanského zákoníku.
- 4) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 5) 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.
- 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.
- 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 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.
- 8) Nájemce uděluje tímto plný a neomezený souhlas k tomu, aby pronajímatel nebo jím pověřená osoba uchovával, evidoval a používal osobní údaje nájemce, a to především za evidenčními, informačními a obdobnými účely, případně pro účely vymáhání povinností, k nimž se nájemce touto smlouvou zavázal. Nájemce souhlasí též s tím, že jeho osobní údaje budou předány v souvislosti s případným převodem nemovitosti, která je předmětem nájmu, a to novým vlastníkům této nemovitosti.
- 9) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 10) Smlouva má sedm stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 11) 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.
- 12) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu.
- 13) Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 9. 2020.

V Plzni dne

pronajímatel

nájemce

primátor Mgr. Martin Baxa

Jiří Škopek

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

Ing. Milan Sterly
ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Zpracovala: