

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2023/006490/NS

Ve smyslu § 2201 a následujících ustanovení a § 2302 a následujících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se uzavírá tato nájemní smlouva mezi smluvními stranami:

- 1) pronajímatel: **statutární město Plzeň**
náměstí Republiky 1
301 16 Plzeň
IČO: 00075370, DIČ: CZ00075370
bankovní spojení:
číslo účtu:
primátor: Mgr. Roman Zarzycký
zastoupené Ing. Milanem Sterlym, ředitelem SPRÁVY VEŘEJNÉHO
STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace, na základě plné
moci č. j. ZM – 123/2022 ze dne 25. 10. 2022
- 2) nájemce: **Pekařství Malinová, s.r.o.**
zastoupená jednatelem společnosti
U Vodárny 153
330 11 Třemošná
IČO: 26347083, DIČ: CZ26347083
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni,
oddíl C, vložka 14450
jednatel společnosti: Milan Malina
IDDS: g9bsrnu

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem:

A)

- části pozemku p. č. 1626/132 o výměře 25,2 m² (tj. 15,8 m² + 2,7 m² + 1,6 m² + 4,9 m² + 0,2 m²) z celkové výměry 1230 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- části místní komunikace IV. třídy – pěší, jejíž součástí je cyklostezka, D1809 (Gerská) v rozsahu 3,4 m² (tj. 2,4 m² + 0,4 m² + 0,6 m²) umístěné na pozemku p. č. 1626/133 o celkové výměře 3065 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

B)

- část místní komunikace IV. třídy - pěší, jejíž součástí je cyklostezka, D1809 (Gerská) v rozsahu 30,7 m² umístěné na pozemku p. č. 1626/133 o celkové výměře 3 065 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

vše v k. ú. Bolevec.

Pronajatá plocha celkem činí 59,3 m².

Komunikace je ve vlastnictví města Plzně a je umístěná na výše uvedeném pozemku. Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně. Mapový list s označením výše uvedené části komunikace a části pozemku tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu pod označením:

- A) za účelem umístění a provozování prodejního stánku včetně zázemí, a to následně:
části pozemku p. č. 1626/132 o výměře 25,2 m², tj.:
- 15,8 m² umístění prodejního stánku - část,
 - 2,7 m² zpevněná plocha pro zaměstnance - část,
 - 1,6 m² zpevněná plocha pro zákazníky - část,
 - 4,9 m² odpadní jímka,
 - 0,2 m² elektroměrný rozvaděč a pojistková skříň,
- a části místní komunikace IV. třídy – pěší, jejíž součástí je cyklostezka, D1809 (Gerská) v rozsahu 3,4 m², tj.:
- 2,4 m² umístění prodejního stánku - část,
 - 0,4 m² zpevněná plocha pro zaměstnance - část,
 - 0,6 m² zpevněná plocha pro zákazníky - část,
- B) za účelem přeložky cyklostezky, tj. úpravy plochy ze zámkové dlažby a asfaltu.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává:

- A) u části pozemku p. č. 1626/132 o výměře 25,2 m² a části místní komunikace IV. třídy – pěší, jejíž součástí je cyklostezka, D1809 (Gerská) v rozsahu 3,4 m² umístěné na pozemku p. č. 1626/133, k. ú. Bolevec, určených k umístění a provozování prodejního stánku včetně zázemí, na dobu neurčitou s výpovědí v tříměsíční výpovědní době, přičemž výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla doručena výpověď a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
- B) u části místní komunikace IV. třídy - pěší, jejíž součástí je cyklostezka, D1809 (Gerská) v rozsahu 30,7 m² umístěné na pozemku p. č. 1626/133, k. ú. Bolevec, určené k přeložení cyklostezky, na dobu určitou, a to do doby protokolárního předání vybudované přeložky cyklostezky zpět pronajímateli, nejdéle však do 31. 12. 2025

Nájemní smlouvu lze dále ukončit, kromě výpovědi uvedené pod písmenem A) a před uplynutím sjednané doby uvedené pod písmenem B):

- 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 článku VII. odstavce 5) 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 článku VII. odstavce 5) smlouvy.

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

IV. Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele, variabilní symbol **3011006476**. 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. 866 ze dne 21. 9. 2023, ve výši:

- za předmět nájmu pod označením A) ve výši:

2 000 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 28,6 m² celkem činí:

57 200 Kč

- za předmět nájmu pod označením B) ve výši:

81 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 30,7 m² celkem činí:

2 487 Kč

Roční nájemné celkem činí 59 687 Kč.

Nájemné za období od 1. 11. 2023 do 31. 12. 2023 je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

Splatnost	částka
25. 11. 2023	9 948 Kč

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2024 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 należící pronajímateli za uplynulý rok (tj. v roce 2024 bude nájemné roku 2023 zvýšeno o inflaci roku 2023 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2024 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. 2024 do 31. 12. 2024 bude nájemci zaslán do 15. 1. 2024 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).

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 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 souhlasu pronajímatele zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechávání předmětu nájmu k užívání zákazníkům nájemce či k užívání smluvním partnerům nájemce (např. zhotovitelům díla) při realizaci účelu této smlouvy. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 4) Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - Nájemce se zavazuje dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu.
 - Veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětu nájmu nese nájemce.
- 5) Všechny stupně projektové dokumentace ke stavebnímu povolení podle stavebního zákona případně k povolení záměru stavby stánku podle nového stavebního zákona je nájemce povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení TÚ MMP. Jakákoli změna oproti odsouhlasené dokumentaci musí být předem schválena TÚ MMP.
- 6) V případě nerespektování podmínek města Plzně nájemcem ke stavebnímu povolení podle stavebního zákona případně k povolení záměru stavby stánku podle nového stavebního zákona, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.
- 7) Nájemce je povinen dodržet veškeré podmínky TÚ MMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 8) Nájemce je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňujících užívání předmětu nájmu způsobem a k účelu sjednanému touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou nájemci tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydává.
- 9) Nájemce je povinen do 31. 12. 2025 dokončit přeložku cyklostezky do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a TÚ MMP schválenou projektovou dokumentací a předat ji protokolárně pronajímateli. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč, splatnou na účet města Plzně pod variabilním symbolem 3031001155, do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro dokončení přeložky cyklostezky. Pronajímatel je v případě výše uvedeného prodlení s dokončením přeložky cyklostezky oprávněn odstoupit od této smlouvy.

- 10) Smluvní strany se dohodly, že nájemce vybuduje přeložku cyklostezky svým nákladem. Smluvní strany se dohodly, že nájemci nevznikne vůči pronajímateli nárok na náhradu nákladů vynaložených na realizaci této přeložky, ani nárok na vypořádání jakéhokoli případného zhodnocení předmětu nájmu v souvislosti s realizací této přeložky.
- 11) Nájemce je povinen respektovat nezbytný manipulační prostor kolektoru v jeho bezprostřední blízkosti za účelem zajištění údržby a případných oprav kolektoru, vymezený ve vodorovné vzdálenosti v šíři 1,5 m od stěny kolektoru; tento prostor musí zůstat veřejně přístupným a musí být zajištěn přístup a příjezd těžké techniky ke kolektoru. V kolektoru je umístěn vodovodní řad DN 400 v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a. s., a inženýrské sítě jiných správců.
- 12) Nájemce je při obnově povrchů povinen dodržet skladbu stávajících konstrukčních vrstev v souladu s Plzeňským standardem komunikací. Během stavebních prací nesmí docházet ke znečišťování přístupové komunikace. Pokud se tak stane, zajistí nájemce čištění na vlastní náklady.
- 13) Nájemce je povinen respektovat zákaz vjezdu fekálního vozu na přilehlý chodník a cyklistickou stezku.
- 14) Nájemce bere na vědomí následující skutečnosti:
 - Dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochu smíšenou obytnou, lokalitu 1_8 Košutka, která je součástí exponovaného veřejného prostoru dle schváleného Generelu veřejných prostranství při Gerské ulici. Zároveň je tento prostor zahrnut do řešeného území "Projektu regenerace sídlišť Severní Předměstí", který je schválen usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 2014 ze dne 24. 5. 2018 a vložen do Evidence podkladů Ministerstva pro místní rozvoj jako podklad pro rozhodování v území.
 - V blízkosti předmětné části pozemku p. č. 1626/132 v k. ú. Bolevec se nachází kolektor v majetku města Plzně ve správě OSI MMP
 - Na pozemku p.č. 1626/133 v k.ú. Bolevec se nachází zařízení veřejného osvětlení.
 - Na pozemku p. č. 1626/133 v k. ú. Bolevec se nachází místní komunikace IV. třídy - pěší, jejíž součástí je cyklostezka D1809, ul. Gerská.
 - Na předmětu nájmu se nachází nový povrch chodníku a cyklostezky v záruce (záruku drží spol. EUROVIA CS a.s. do roku 2026). Záruku na překop je nájemce povinen držet po dobu 5 let od předání přeložky cyklostezky.
 - Akcí nesmí dojít k poškození ani likvidaci stávajících dřevin. Dřeviny rostoucí v blízkosti budou řádně ochráněny dle ČSN 83 9061 (kmen a větve chránit např. bedněním, bandážováním, vyvázáním větví, při poškození začistit hladkým řezem). V případě, že bude nutné zakrácení větví, je toto možné provést pouze odborně, zahradnickým způsobem se souhlasem Odboru životního prostředí, Úřadu městského obvodu Plzeň 1.
 - V předmětu nájmu jsou uloženy kabelové rozvody veřejného osvětlení (dále jen „VO“) a světelného signalizačního zařízení (dále jen „SSZ“). Polohu rozvodů si je nájemce, nebo jím pověřená fyzická či právnická osoba, povinen zakreslit na oddělení technické evidence Správy veřejného statku města Plzně (dále jen „SVSMP“). V 1 m na obě strany od vytyčeného kabelu VO nebo SSZ budou prováděny výkopové práce ručně. Při poškození kabelu nebo jiného zařízení VO je povinnost ihned informovat dispečink VO. Při poškození kabelu nebo jiného zařízení SSZ je nutno informovat oddělení SSZ, případně dispečink VO. Před záhozem kabelu je nájemce povinen vyzvat správce ke kontrole jeho uložení.

- Jakékoli manipulace je možno provádět teprve po souhlasu správce (SVSMP) a provozovatele SSZ.
- Veškeré plochy v okolí stavby budou po akci prosty stavebních zbytků a kamenů. Poškozené travnaté plochy budou obnoveny dle ČSN 83 9031, tj. pokryty vrstvou min. 10 cm substrátu, osety parkovou travní směsí (25g/m²), po vzejití posečeny. Pro zakládání a opravy travnatých ploch nesmí být použit recyklát. V travní směsi nesmí být použita kostřava rákosovitá.
 - Stánek a jeho případný inventář nesmí zasahovat do vedení pásu pro cyklisty, a to včetně otevřených dveří či poklopů tohoto zařízení.
 - Dle schválených zásad Generelu cyklistických tras města Plzně (usnesení Rady města Plzně č. 930/2021) je potřebné u provozovny zřídit zázemí pro krátkodobé parkování jízdních kol. S ohledem na velikost provozovny min. na jedno jízdní kolo. Princip navrhování parkovacího místa a jeho možného technického řešení je popsán v manuálu v sekci cyklooprava (Pravidla cykloparkování v Plzni aneb „Manuál pro všechny, kteří chtějí vytvářet cykloparkoviště“), který je k dispozici u správce (SVSMP).
 - Stavba stánku včetně jeho součástí nenabývá trvalého charakteru.
- 15) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý ke sjednanému účelu nájmu.
- 16) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to včetně stánku, souvisejících přípojek, zpevněných ploch a odpadní jímky, povrch uvést do původního stavu případně do stavu způsobilého k předání, nebude-li uvedení v původní stav vhodné nebo účelné (např. z důvodu úpravy nových povrchů), travní plochy doplnit ornici, osít travní směsí a uvést do řádného stavu a vše protokolárně předat správci pozemku. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 4) této smlouvy.
- 17) Smluvní strany se dohodly, že nájemci nenáleží při skončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 zák. č. 89/2012 Sb.

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 předmětu nájmu a jeho přilehlého okolí v souvislosti s účelem nájmu, pokutu ve výši 500 Kč za každý den znečištění 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 500 Kč do předání,
- 5) za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000 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. 866 ze dne 21. 9. 2023.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 5. 9. 2023 do 21. 9. 2023.
- 3) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 4) Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
- 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 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, 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.
- 6) Nájemce souhlasí se zasíláním písemností do datové schránky.
- 7) 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.
- 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) 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.
- 10) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.

- 11) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 12) Smlouva má osm stran a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 13) 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.
- 14) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1. 11. 2023 za předpokladu jejího předchozího zveřejnění prostřednictvím registru smluv.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Mapový list s označením předmětu nájmu

V Plzni dne

Pronajímatel

Nájemce

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

Milan Malina
jednatel společnosti
Pekařství Malinová s.r.o.