

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2023/006464/NS

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

- 1) **statutární město Plzeň**
náměstí Republiky 1
301 16 Plzeň
IČO: 00075370, DIČ: CZ00075370
bankovní spojení: ..
číslo účtu: ..
primátor: ..
zastoupené ..

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

- 2) **VODÁRNA PLZEŇ a.s.**
Malostranská 143/2
326 00 Plzeň
IČO: 25205625, DIČ: CZ25205625
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni
oddíl B, vložka 574
zastoupena ..
IDDS: ktuciif

(dále jen „nájemce“ či „žadatel“)

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem:

- A) pro stavbu čistírny odpadních vod (oplocený areál), jak je definováno níže:
- část pozemku p.č. 1572 o výměře 2 343,3 m² z celkové výměry 10 083 m², orná půda,
- B) pro stavbu komunikace k čistírně odpadních vod (vč. uložení inženýrských sítí, terénních úprav a zařízení stavenišť), jak je definováno níže:
- část pozemku p.č. 1572 o výměře 3 743,8 m² z celkové výměry 10 083 m², orná půda,
 - část pozemku p.č. 1612 o výměře 2 443,2 m² z celkové výměry 6 411 m², ostatní plocha, ostatní komunikace /pozn. na části pozemku p.č. 1612 se nachází účelová komunikace X9921 – Ke Křimickému jezu ve vlastnictví města Plzně/,
- vše v k. ú. Malesice.

Pronajatá plocha celkem činí 8 530,3 m².

Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 10001 ve vlastnictví statutárního města Plzně.

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

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem vybudování stavby čistírny odpadních vod vč. oplocení (dále jen „stavba ČOV“), příjezdové účelové komunikace k ČOV a souvisejících terénních úprav, uložení inženýrských sítí (kanalizační stoka, odpadní potrubí z ČOV) a zařízení staveniště (dále jen „stavba komunikace k ČOV“), vše v rámci investiční akce „Vodovod a kanalizace Malesice“ zařazené v Územním plánu města Plzně jako veřejně prospěšná stavba s označením K-5.

Obě stavby jsou dále v textu označeny jako „Stavba“.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to:

- a) u plochy uvedené pod písmenem A) - na dobu určitou, a to do dne, který předchází okamžiku právních účinků zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí, nejdéle však do 30. 5. 2027,
- b) u plochy uvedené pod písmenem B) - na dobu určitou, do protokolárního předání vybudované a zkolaudované stavby komunikace k ČOV pronajímateli, nejdéle však do 30. 5. 2027.

Protokolární předání vybudované stavby komunikace k ČOV je možné pouze za podmínky předchozího dokončení a zkolaudování Stavby jako celku (tj. i sítí uložených v komunikaci).

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 VII. 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 VII. smlouvy.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. .., vedeném u .. variabilní symbol **3011006474**. 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. 849/II.1 ze dne 14. 9. 2023 ve výši: **35 Kč/m²/rok**

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 8 530,3 m² celkem činí:

298 561 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, jenž 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.

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 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.

Vystavený splátkový kalendář se stane 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. VI. 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. 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) 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. VI. 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. VI. odst. 3). 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 dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochu zemědělskou, lokalitu 9_10 Mže – Malesice, která je součástí VPS K-5 Kanalizace Malesice a Dolní Vlkyš, čistírna odpadních vod včetně obslužné komunikace. Pozemky jsou součástí VKP dle §3 č. 0313 Mže a zátopové oblasti aktivní i pasivní zóny.
 - 7) Žadatel 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.
 - 8) Žadatel není oprávněn předmět nájmu před protokolárním předáním pozemků oplotit či jiným způsobem omezit užívání pozemků, které jsou veřejným prostranstvím. 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.
 - 9) Žadatel se s městem Plzeň shodli na tom, že jsou předmětné pozemky ke dni podpisu této smlouvy plně způsobilé sjednanému účelu užívání.
 - 10) Nájemce je povinen doložit do 30 kalendářních dnů od získání finančních prostředků (obdržení dotace) na Stavbu potvrzení o obdržení této dotace.
 - 11) Nájemce vybuduje stavbu komunikace k ČOV svým nákladem. Smluvní strany se dohodly, že nájemci nevznikne vůči pronajímateli nárok na náhradu nákladů vynaložených na realizaci této stavby, ani nárok na vypořádání jakéhokoli případného zhodnocení pozemku v souvislosti s realizací této stavby.
 - 12) Nájemce je povinen nejpozději do 30. 5. 2025 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále je povinen do 30. 5. 2025 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kolaudačního rozhodnutí této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kolaudačního rozhodnutí 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. 5. 2025 splatnou na účet pronajímatele č. 4819490237/0100, VS 3031001157 do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kolaudačního rozhodnutí.

- 13) Nájemce je povinen předat pronajímateli zastoupeném SPRÁVOU VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ (dále jen SVSMP) kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kolaudačního rozhodnutí, na Stavbu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč.
- 14) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 11. 2025 nebude na Stavbu vydán poslední kolaudační souhlas, resp. nenabyde poslední kolaudační rozhodnutí právní moci, popř. nebude vydáno povolení předčasného užívání nebo rozhodnutí o zkušebním provozu nebo jiný povolovací doklad dle v té době platného stavebního zákona.
- 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.

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.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 849/II.1 ze dne 14. 9. 2023.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětné nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 29. 8. 2023 do 14. 9. 2023.
- 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 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 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.

Nájemce souhlasí se zasíláním písemností do datové schránky.

- 5) 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.
- 6) Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka (správce) předmětných pozemků ke stavebnímu řízení, ani vyjádření obce jako účastníka stavebního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.
- 7) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení občanského zákoníku.
- 8) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 9) 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.
- 10) 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.

- 11) Smlouva má sedm stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 12) Nájemní smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 13) Nájemní smlouva nabývá účinnosti ke dni, v němž pronajímatel protokolárně předá předmětné pozemky nájemci.

V Plzni dne:

Pronajímatel

Nájemce