

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2017/004058/NS

Ve smyslu § 2201 a následujících právních ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., 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
primátor: Martin Zrzavecký
- 2) nájemce: **Na Záhonech a.s.**
zastoupená členy představenstva
Na Zámecké 1518/9
140 00 Praha 4
IČO 264 42 256
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
sp. zn. B 7150
člen představenstva: Helmut Berghöfer a Ing. arch. Jan Zemánek
IDDS: 2nmfbxr

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem částí pozemků:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku – způsob využití
5317	Plzeň	953 m ²	2526 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
832/1	Plzeň	365 m ²	2938 m ²	ostatní plocha, jiná plocha
5301/11	Plzeň	591 m ²	1373 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
5301/38	Plzeň	1 m ²	362 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
832/7	Plzeň	32 m ²	426 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
832/8	Plzeň	26 m ²	50 m ²	ostatní plocha, jiná plocha
Celkem		1968 m ²		

Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením pronajatých částí pozemků (dále jen předmětné pozemky) tvoří přílohu č. 1 nájemní smlouvy.

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné pozemky za účelem vybudování, přeložky a provozování dopravní infrastruktury včetně přeložky stávajícího odvodnění a vybudování nového odvodnění v souvislosti s výstavbou stavby „Víceúčelová stavba – polyfunkční objekty SO 03, SO 04 Plzeň – Hamburk“ (dále jen Stavba).

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájem předmětných pozemků se sjednává na dobu určitou, do protokolárního předání zkolaudované Stavby pronajímateli, nejdéle však do 31. 12. 2024.

Podmínkou protokolárního předání je předání nově vybudovaného odvodnění komunikace (vpusti) do majetku statutárního města Plzně a správy OSI MMP konečnou smlouvou kupní.

Nájemní smlouvu lze 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 bodu 7 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 bodu 7 článku VII. smlouvy.

IV. Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. 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. 679 ze dne 22. 6. 2017, ve výši:

60,- Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 1968 m² celkem činí:

118 080,- Kč

Nájemné za rok 2017 v jeho poměrné výši bude splatné připsáním na účet pronajímatele, a to v termínech a částkách uvedených ve splátkovém kalendáři, jenž bude nájemci zaslán do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2018 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 2018 bude nájemné roku 2017 zvýšeno o inflaci roku 2017 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2018 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. 2018 do 31. 12. 2018 bude nájemci zaslán do 15. 1. 2018 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

- a) Nájemce se zavazuje, že předmětné pozemky 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. písm. b) této smlouvy. V případě, že nájemce nezjedná nápravu do 30 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.
- b) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zřídit třetí osobě k předmětným pozemkům užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechávání předmětných pozemků 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. písm. b) této smlouvy.
- c) 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 výzvou 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. písm. b) této smlouvy. V případě, že nájemce nezjedná

nápravu do 30 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.

- d) Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na předmětných pozemcích. 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 předmětným pozemkům. V případě, že nájemce nesplní povinnost dle tohoto odstavce ani po předchozí výzvě, náleží pronajímateli bez dalšího smluvní pokuta dle čl. VI. písm. c). Nájemce je odpovědný za znečištění předmětných pozemků, případně kontaminaci půdy a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminace půdy.
- e) 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.
 - Veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětných pozemků nese nájemce.
- f) Nájemce je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňující užívání předmětných pozemků způsobem a k účelu sjednaným touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou nájemci tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydává.
- g) Všechny stupně projektové dokumentace ke stavebnímu řízení je nájemce povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení SPRÁVĚ VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizaci (dále jen SVSMP).
- h) Nájemce je povinen dodržet veškeré podmínky technických stanovisek pronajímatele a/nebo SVSMP k předkládané projektové dokumentaci.
- i) V případě nerespektování podmínek města Plzně nájemcem ke stavebnímu řízení má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy, neodstraní-li nájemce závadný stav ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem.
- j) Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2023 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále je povinen do 31. 12. 2023 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro oznámení o zahájení užívání, 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 ke dni 31. 12. 2023, přičemž tato pokuta je splatná na účet pronajímatele č.do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě nedodržení termínu dokončení Stavby do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy do 31. 12. 2023.
- k) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání Stavby, nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 3000 Kč.
- l) Nájemce vybuduje Stavbu svým nákladem. Smluvní strany se dohodly, že nájemci nevznikne vůči pronajímateli nárok na náhradu nákladů vynaložených na realizaci

Stavby, ani nárok na vypořádání jakéhokoli případného zhodnocení pozemků v souvislosti s realizací této Stavby, s výhradou vybudování nového odvodnění, které bude předmětem kupní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem.

- m) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- n) Nájemce je povinen dodržet podmínky k převodu nově budovaného odvodnění komunikace do majetku města Plzně a správy OSI MMP, resp. k odvodnění (**A**) a k realizaci přeložky odvodnění (**B**), které budou předmětem konečné kupní smlouvy, tj.:

A - Předmětem převodu bude odvodnění na pozemku p.č. 5317, k.ú. Plzeň, tj. uliční vpusti v dokumentaci pro stavební řízení z 07/2009 na SO 3 SO 4, vypracované projekční kanceláří D PROJEKT PLZEŇ Nedvěď s.r.o., označenou V2-0,37 včetně jejího napojení na jednotnou kanalizaci DN 250 v majetku města Plzně ve správě OSI MMP (dále jen pod označením „stavba“ nebo „předmětná stavba VHI“) za předpokladu, že nově budovaná parkovací stání budou předmětem převodu do majetku města Plzně správy SVSMP a splnění níže uvedených podmínek:

1. Dodržení všech vydaných stanovisek k předmětné stavbě VHI.
2. Přizvání zástupců VODÁRNY PLZEŇ a.s. a OSI MMP:
 - k zahájení stavby (předání staveniště),
 - k technické převímce,
 - k závěrečné kontrolní prohlídce stavby v souvislosti s vydáváním kolaudačního souhlasu.
3. Předání na OSI MMP a VODÁRNU PLZEŇ a.s.:
 - kompletní projektové dokumentace skutečného provedení stavby (potvrzená razítkem a podpisem),
 - geodetického zaměření včetně digitální podoby na datovém nosiči,
 - zápisu o odevzdání a převzetí stavby,
 - kolaudačního souhlasu a veškerých obvyklých dokladů.

B - V souvislosti se stavbou „Víceúčelová stavba - polyfunkční objekty SO 3, SO 4 Plzeň - Hamburk“ bude nájemcem realizována přeložka odvodnění, tj. uličních vpustí dle výše uvedené dokumentace označené V1-9,97 a V3-0,23 v majetku města Plzně ve správě OSI MMP, které se nachází na pozemku p.č. 5317, k.ú. Plzeň. Vlastnictví vodohospodářské infrastruktury se její přeložkou nemění a přeložka odvodnění v majetku města Plzně ve správě OSI MMP, realizována nájemcem v souvislosti s předmětnou výstavbou polyfunkčních objektů SO 3, SO 4 Plzeň - Hamburk nebude předmětem budoucí smlouvy kupní na převod VHI budované v rámci výše uvedené výstavby.

Při realizaci přeložky odvodnění v majetku města Plzně ve správě OSI MMP budované nájemcem v souvislosti s výše uvedenou stavbou polyfunkčních objektů SO 3, SO 4 Plzeň - Hamburk v rámci předmětné stavby VHI je nájemce povinen splnit následující podmínky:

1. Dodržení Plzeňského standardu kanalizace a všech vydaných stanovisek k předmětné stavbě.
2. Zástupci VODÁRNY PLZEŇ a.s. a OSI MMP budou přizváni na kontrolní dny a k technické převímce stavby.
3. V předstihu minimálně 10 pracovních dnů před výzvou k technické převímce dokončené stavby přeložky odvodnění v majetku města Plzně ve správě OSI MMP doložit na OSI MMP a VODÁRNU PLZEŇ a.s. dokumentaci skutečného provedení, geodetické zaměření a zaměření na datovém nosiči obvyklé doklady na OSI MMP a VODÁRNU PLZEŇ a.s.

4. Předat zápis o odevzdání a převzetí stavby potvrzený ze strany zhotovitele stavby, OSI MMP a VODÁRNY PLZEŇ a.s., kolaudační souhlas na OSI MMP a VODÁRNU PLZEŇ a.s.

Nájemce bere na vědomí, že v době realizace Stavby dle článku II. nemusí dojít k přeložce odvodnění v majetku města Plzně ve správě OSI MMP, ale v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. a že drenážní systém nebude převeden do majetku města Plzně správy OSI MMP.

- o) Článek II. této smlouvy zakládá nájemci právo ve smyslu § 110 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb. provést na předmětných pozemcích Stavbu na nich uvedenou.
- p) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětných pozemků odstranit ty jím vybudované stavby, které nebudou ke dni skončení nájmu zkolaudovány nebo užívány na základě řádného oznámení o zahájení jejich užívání, pozemky uvést do původního stavu a protokolárně je předat pronajímateli. Za nedodržení termínu vyklizení a předání pozemků je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VI. písm. e) smlouvy. Uvedenou povinnost pak má nájemce i v případě těch staveb, které budou v okamžiku skončení nájmu sice zkolaudovány, avšak nebude doposud provedeno jejich majetkoprávní vypořádání mezi pronajímatelem a nájemcem.

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:

- a) 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,
- b) v případě, že nájemce jedná v rozporu s ustanoveními bodů a), b), c) článku V. této smlouvy, smluvní pokutu ve výši **1 000,- Kč** za každý jednotlivý případ,
- c) 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,
- d) za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu této smlouvy smluvní pokutu ve výši **1 000,- Kč**.
- e) V případě porušení povinnosti dle čl. V. písm. p), uvést při ukončení nájemní smlouvy předmětné pozemky do původního stavu a protokolárně 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 povinností, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

Smluvní pokuty podle písmene b) a d) 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. 679 ze dne 22. 6. 2017.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 6. 6. 2017 do 22. 6. 2017.
- 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 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.
- 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) 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 nebo ve formě datové zprávy do datové schránky.

Písemnost se považuje za doručenou:

- třetí pracovní 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, 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.

- 8) Nájemce souhlasí se zasíláním veškerých písemností do datové schránky.
- 9) Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka předmětného pozemku k územnímu či stavebnímu řízení (územnímu souhlasu) ani vyjádření obce jako účastníka územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.
- 10) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení občanského zákoníku.

- 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) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 13) Smlouva má osm stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 14) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti následující den po podpisu této nájemní smlouvy.

V Plzni dne:

pronajímatel

nájemce

primátor Martin Zrzavecký
na základě plné moci
č.j.: ZM – 173/2014 ze dne 7.11.2014
Ing. Milan Sterly
ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Na Záhonech a.s.
Helmut Berghöfer
člen představenstva

Na Záhonech a.s.
Ing. arch. Jan Zemánek
člen představenstva