

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2023/006525/NS

Ve smyslu § 2201 a § 1746/2 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, ředitelem SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA
PLZNĚ, příspěvkové organizace, na základě plné moci č.j. ZM –
123/2022 ze dne 25. 10. 2022
(dále jen „pronajímatel“ či „město Plzeň“)
- 2) **ČEZ Distribuce, a.s.**
Teplická 874/8
405 02 Děčín
IČO: 24729035, DIČ: CZ24729035
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad
Labem, pod sp. zn. B 2145
zastoupena na základě pověření ze dne 1. 4. 2022
IDDS: v95uqfy
(dále jen „nájemce“ či „žadatel“)

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části pozemku a pozemku:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku
2602/1	Skvrňany	20 m ²	8 020 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
2602/2	Skvrňany	12 m ²	12 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

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

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

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem výstavby nové distribuční trafostanice, jakožto náhrady stávající distribuční trafostanice (dále jen „Stavba“).

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou do doby prodeje pozemků (tj. do dne, který předchází okamžiku právních účinků zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí), na kterých bude postavena trafostanice distribuční soustavy, nejdéle však do 31. 3. 2027.

Před uplynutím sjednané doby 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 článku VIII. 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 VIII. odstavce 5) smlouvy.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. u , variabilní symbol. 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. 1002 ze dne 19. 10. 2023 ve výši:

Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 32 m² celkem činí:

14 144 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.

Roční 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 jednou ročně v termínu a částce 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 30. 1. příslušného roku.

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 článku II. této smlouvy. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VII. 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 VII. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 3) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zřídít třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechávání 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 článku VII. odstavce 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, chodníku nebo veřejného prostranství (i zeleně) přilehlých k předmětu nájmu. V případě, že nájemce nesplní povinnost dle tohoto odstavce, náleží pronajímateli bez dalšího smluvní pokuta ve smyslu článku VII. odstavce 3).
- 5) Nájemce bere na vědomí, že:
 - dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochu smíšenou obytnou, lokalitu 3_24 Nová Hospoda, která je součástí veřejného uličního prostoru dle schváleného Generelu veřejných prostranství.
 - ke stávající trafostanici je těsně přisazen elektroměrový rozvaděč R036 v majetku města Plzně, který zajišťuje provoz osvětlení v této lokalitě; stavbou nesmí dojít k jeho poškození a musí zůstat i nadále v provozu.
 - v místě stavby je kabelový rozvod veřejného osvětlení v zemi; polohu rozvodu si nájemce/investor nebo jím pověřená organizace zakreslí na oddělení technické evidence SVSMP, Klatovská tř. 10 a 12, Plzeň, tel.: 378 037 074; zahájení výkopu ohlásí předem správci VO - oddělení VO SVSMP (tel.: 378 037 003, 378 037 211); v ochranném pásmu kabelů budou prováděny výkopové práce ručně; při poškození kabelu nebo jiného zařízení veřejného osvětlení je povinnost ihned informovat dispečink VO (tel.: 371 655 058), který zjedná odstranění závady na náklady nájemce/investora; před záhozem kabelů VO nájemce/investor vyzve správce VO ke kontrole jeho uložení (kontakty viz výše); jakékoliv manipulace na stávajícím zařízení VO je možno provádět teprve po souhlasu správce a provozovatele
 - v současnosti smluvně pro město Plzeň zajišťují provoz Plzeňské městské dopravní podniky a.s., středisko veřejného osvětlení, Slovanská Alej 35, 326 00 Plzeň, tel: 378 037 444, 727 920 995.

- okolí stavby bude po ukončení prací uvedeno do původního stavu, tj. bez stavebních zbytků a kamenů; poškozené travnaté plochy budou obnoveny dle ČSN 83 9031, tj. pokryty vrstvou min. 10 cm substrátu, osety parkovou travní směsí (25 g/m²), po vzejití posečeny; pro zakládání a opravy travnatých ploch nesmí být recyklát a v travní směsi nesmí být použita kostrava rákosovitá.
- 6) V případě zásahu do stávajících dřevin je nájemce povinen ke stavebnímu řízení doložit povolení kácení dřevin od Odboru životního prostředí ÚMO 3 (dále jen OŽP) s tím, že veškerou náhradní výsadbu stanovenou OŽP zrealizuje nájemce na své náklady.
 - 7) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 20. 1. 2024 nebude na Stavbu vydán územní souhlas/nenabyde územní rozhodnutí podle stavebního zákona právní moci.
 - 8) Nájemce je povinen nejpozději do 30. 11. 2024 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále je povinen do 30. 11. 2024 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kolaudačního rozhodnutí za účelem zahájení užívání 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 10 000 Kč, splatnou na účet města Plzně č., variabilní symbol do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti.
 - 9) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 31. 5. 2025 nebude na Stavbu vydán kolaudační souhlas, resp. nenabude kolaudační rozhodnutí na Stavbu právní moci.
 - 10) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na těchto podmínkách:
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - Veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětu nájmu nese nájemce.
 - Nájemce je odpovědný za znečištění předmětu nájmu, případně kontaminaci půdy a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminace půdy vzniklých v souvislosti s účelem nájmu.
 - 11) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
 - 12) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je při skončení nájmu nájemce povinen z předmětu nájmu odstranit ty jím vybudované stavby, které nebudou ke dni skončení nájmu zkolaudovány či budou vybudovány v rozporu se schválenou 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 článku VII. odstavce 5) smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran v období před vydáním územního souhlasu/rozhodnutí

- 1) Žadatel je povinen dodržet veškeré podmínky Technického úřadu MMP (dále jen „TÚ MMP“) k předkládané projektové dokumentaci. Jakákoli změna oproti odsouhlasené dokumentaci musí být předem schválena TÚ MMP.

- 2) Všechny stupně projektové dokumentace k územnímu řízení podle stavebního zákona je žadatel povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení TÚ MMP. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, která bude předem odsouhlasena TÚ MMP. Jakákoli změna oproti odsouhlasené dokumentaci musí být předem schválena TÚ MMP.
- 3) V případě nerespektování podmínek města Plzně žadatelem k územnímu řízení podle stavebního zákona má město Plzeň právo odstoupit od smlouvy.
- 4) Žadatel je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňujících užívání pozemků uvedených v článku I. této smlouvy způsobem a k účelu sjednanému touto smlouvou. Město Plzeň neodpovídá za škodu způsobenou žadateli tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydává.

VII.

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 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) za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč,
- 5) při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu a jeho protokolárního předání za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500 Kč do předání.

Smluvní pokuty podle odstavců 2), 3) 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.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 1002 ze dne 19. 10. 2023.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 3. 10. 2023 do 19. 10. 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 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.

- 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) Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka pozemku k územnímu řízení ani vyjádření obce jako účastníka územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k odstoupení od této smlouvy.
- 9) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 10) Smlouva má šest 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) Nájemní smlouva nabývá platnosti ke dni jejímu podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni, kdy bude vydán územní souhlas či územní rozhodnutí podle stavebního zákona nabyde právní moci, nejdéle však 20. 1. 2024.
- 13) Článek VI. smlouvy nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Plzni dne

Pronajímatel:

Nájemce:

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

na základě pověření ze dne 1. 4. 2022
ČEZ Distribuce, a.s.

Zpracovala:

statutární město Plzeň
2023/006525/NS
VS 3011006481

ČEZ Distribuce, a.s.
NSN/6009/2023