

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2023/005767/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. ze dne

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

- 2) **BRIFE Alfa s.r.o.**
zastoupená jednatelem společnosti
Údolní 212/1, Braník
147 00 Praha 4
IČO: 07649673, DIČ: CZ07649673
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C,
vložka 304744
jednatelé:

IDDS: d5jpmgn

(dále jen „nájemce“ či „žadatel“)

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem:

- části pozemku p. č. 8455/10 o výměře 701 m² z celkové výměry 902 m², k. ú. Plzeň,
- části pozemku p. č. 8455/14 o výměře 272 m² z celkové výměry 650 m² (v části pozemku je jeho součástí účelová komunikace X5409 (neurčená), k. ú. Plzeň).

Pronajatá plocha celkem činí 973 m².

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

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

Správou předmětných pozemků a výkonem práv a povinností vyplývajících pro pronajímatele z této smlouvy je pověřen správce, t.č. SPRÁVA VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvková organizace (dále jen „SVSMP“ nebo „správce pozemků“).

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné pozemky za účelem výstavby a provozování technické a dopravní infrastruktury (zahrnující komunikace vč. odvodnění, chodníky, veřejné osvětlení, vodovodní a kanalizační řad) vč. úpravy zeleně (dále jen „Stavba TDI“ v souvislosti se stavbou pod názvem „Obchodní centrum Folmavská“.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, do doby majetkoprávního vypořádání Stavby TDI mezi pronajímatelem a nájemcem, nejdéle však do 30. 4. 2030.

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 VIII. 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 VIII. smlouvy.

IV. Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. vedeném u variabilní symbol. Smluvní strany se dohodly, že se nájemné hradí na daný kalendářní rok dopředu, ve čtvrtletních splátkách, a to vždy k 25. 1., 25. 4., 25. 7. a 25. 10., a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 162 ze dne 7. 3. 2024 ve výši:

90 Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 973 m² celkem činí:

87 570 Kč

Nájemné platné od účinnosti nájemní smlouvy bude vypočteno v samostatném splátkovém kalendáři, který bude nájemci zaslán do 30 dnů od účinnosti nájemní smlouvy.

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 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. VII. odst. 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 2) Pronajímatel je oprávněn průběžně provádět prohlídku předmětných pozemků, přičemž nájemce je povinen v nezbytném rozsahu pronajímateli prohlídku umožnit, a to v pracovní dny vždy v čase od 9 do 17 hod. 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 předmětných pozemků. V případě, že nájemce pronajímatelovu výzvu nebude respektovat, je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VII. odst. 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 3) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětným pozemkům užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechání 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. VII. 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 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, náleží pronajímateli bez dalšího smluvní pokuta dle čl. VII. odst. 3). Nájemce je odpovědný za znečištění předmětných pozemků, 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 je povinen nejpozději do 31. 12. 2027 dokončit Stavbu TDI do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat do 31. 12. 2027 u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí za účelem zahájení užívání této Stavby TDI, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí stanoví právní předpisy. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu (účet č., variabilní symbol) ve výši trojnásobku měsíčního nájemného platného k 31. 12. 2027 splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti.
- 7) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 6. 2028 nenabyde poslední kolaudační rozhodnutí na Stavbu TDI právní moci.
- 8) Nájemce bere na vědomí, že dle územního plánu Plzeň se jedná o plochu pro výrobu a skladování, lokalitu 3_4 Borská, která je součástí VPS S-12 Sukova – Domažlická přes areál Škoda včetně napojení lokalit 3_4 a 3_4a Borská a 3_65 a 3_65a Zelený trojúhelník. Pro území je zpracovaná územní studie „Plzeň, Zelený trojúhelník – sever“ (zpracovatel ÚKRMP/2016), schválená usnesením RMP č. 136 ze dne 9. 2. 2017 a vložená do Evidence podkladů MMR jako podklad pro rozhodování v území. Tato studie řeší mj. i umístění jednotné kanalizační stoky DN 300 na požadované části pozemku p. č. 8455/10 v k. ú. Plzeň. Přes pozemky vede trasa metalického kabelu.
- 9) Nájemce bere na vědomí, že na požadované části pozemku p. č. 8455/10, k. ú. Plzeň, se nachází výtlačný vodovodní řad DN 500 a vodovodní řad DN 150 včetně jejich ochranného pásma v majetku VODÁRNY PLZEŇ a.s. a kanalizační stoka DN 400 včetně ochranného pásma cizího vlastníka. Požadovaná část pozemku p. č. 8455/14 v k. ú. Plzeň, je zatížena výtlačným vodovodním řadem DN 500 včetně ochranného pásma v majetku VODÁRNY PLZEŇ a.s.
- 10) Nájemce je povinen respektovat výše uvedenou vodohospodářskou infrastrukturu včetně jejího ochranného pásma dle ustanovení a podmínek zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- 11) Nájemce je povinen pozemky v části dotčené vodohospodářskou infrastrukturou a jejím ochranným pásmem ponechat po celou dobu nájmu veřejně přístupné, nesmí dojít k jejich oplocení. Zároveň musí být k těmto sítím včetně ochranného pásma umožněn přístup a příjezd těžkou technikou. 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. Pronajímatel je nadto oprávněn od uzavřené smlouvy odstoupit.

- 12) 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 či budou vybudovány v rozporu s odsouhlasenou projektovou dokumentací, předmětné pozemky uvést do původního stavu (při zohlednění uvedeného v této větě výše) a protokolárně je předat pronajímateli. V případě, že tato smlouva bude ukončena odstoupením nebo výpovědí bez výpovědní doby, pak je nájemce povinen splnit své povinnosti dle předchozí věty do 90 dnů po skončení nájmu. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětných pozemků je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VII. odst. 5).

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran v období před vydáním Povolení záměru Stavby

- 1) Všechny stupně projektové dokumentace ke stavebnímu řízení je žadatel povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení Technickému úřadu MMP (dále jen „TÚ MMP“).
- 2) Žadatel je povinen dodržet veškeré podmínky Technického úřadu MMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 3) V případě nerespektování podmínek města Plzně žadatelem ke stavebnímu řízení, má město Plzeň právo odstoupit od smlouvy.
- 4) Žadatel je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňujících užívání předmětných pozemků způsobem a k účelu sjednanému touto smlouvou. Město Plzeň neodpovídá za škodu způsobenou žadateli tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydává.
- 5) Žadatel se zavazuje, že před zahájením řízení o povolení záměru Stavby TDI, smluvně vyřeší s budoucím kupujícím prostřednictvím Odboru nabývání majetku Magistrátu města Plzně, budoucí majetkoprávní vypořádání nově vybudované TDI a dotčených pozemků.
- 6) Žadatel není oprávněn předmětné pozemky před vydáním povolení záměru Stavby TDI, oplotit či jiným způsobem omezit užívání pozemků, které jsou veřejným prostranstvím. Za porušení této podmínky je žadatel povinen uhradit městu Plzeň smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč, a to opakovaně za každé zjištěné porušení této podmínky.
- 7) Žadatel je povinen nejpozději do 31. 1. 2026 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání povolení záměru Stavby TDI, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost o vydání stanoví právní předpisy (tj. včetně stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem). V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání povolení záměru Stavby TDI do 31. 1. 2026, je žadatel povinen uhradit městu Plzeň smluvní pokutu (účet , variabilní ve výši 29 423 Kč, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání povolení. Město Plzeň je dále oprávněno odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 7. 2026 nenabyde nejdříve vydané povolení záměru Stavby TDI podle nového stavebního zákona právní moci.

Ustanovení tohoto článku slouží jako doklad prokazující právo provést Stavbu TDI ve smyslu § 184 zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona.

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 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. 12), uvést při ukončení nájemní smlouvy nebo ve lhůtě 90 dnů po ukončení nájmu v situacích popsanych v čl. V. odst. 12) výše předmětné pozemky do původního stavu (při zohlednění uvedeného v čl. V. odst. 12) výše) 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. 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. 162 ze dne 7. 3. 2024.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 20. 2. 2024 do 7. 3. 2024.
- 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 obyčejně 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 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.
- 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.

- 5) Nájemce souhlasí se zasíláním písemností do datové schránky.
 - 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 (správce) předmětných pozemků k řízení o povolení záměru Stavby TDI ani vyjádření obce jako účastníka řízení o vydání povolení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.
 - 8) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení občanského zákoníku.
 - 9) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
 - 10) 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.
 - 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. Pronajímatel se zavazuje poslat správci tuto smlouvu k uveřejnění bez zbytečného odkladu poté, kdy bude tato podepsána oběma smluvními stranami.
 - 12) Smlouva má osm stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
-
- 13) Nájemní smlouva nabývá účinnosti ke dni, kdy povolení záměru Stavby TDI nabyde právní moci, nejdéle však dne 31. 7. 2026.

- 14) Článek VI. smlouvy nabývá účinnosti dnem zveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv.

V Plzni dne:

V Praze dne:

pronajímatel

nájemce

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

jednatelé společnosti BRIFE Alfa s.r.o.