

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2024/005048/NS

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

- 1) **statutární město Plzeň**
IČO 000 75 370
náměstí Republiky 1/1, 306 32 Plzeň
IDDS: 6iybfxn
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**“)

- 2) **Slovany pozemky s.r.o.**
IČO: 109 44 036
se sídlem č.p. 303, 332 04 Losiná
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Plzni pod sp. zn. C, vložka 40844,
IDDS: dwv3nd6
(dále jen „**SP s.r.o.**“)

a

Slovany develop s.r.o.
IČO: 109 44 044
se sídlem č.p. 303, 332 04 Losiná
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Plzni pod sp. zn. C, vložka 40845
IDDS: np63nd3
(dále jen „**SD s.r.o.**“)

a

APB - PLZEŇ a.s.
IČO: 27066410
se sídlem č.p. 303, 332 04 Losiná
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Plzni pod sp. zn. B, vložka 1091
IDDS: ehcutq
(dále jen jako „**APB**“ a společně se **SP s.r.o.** a se **SD s.r.o.** dále jen „**Nájemce**“
či „**Investor**“)

(Město/Pronajímatel a Investor/Nájemce dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Město a Investor spolu dne 26. 6. 2024 uzavřeli Smlouvu o spolupráci, č. smlouvy Města 2024/005041, jejíž předmětem je mj. realizace Nulté etapy vodovodní soustavy Ostrá Hůrka (dále ke Smlouvě o spolupráci jen jako „**SoS**“). Na základě SoS se Město a Investor zavázali uzavřít tuto Nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“)

2. Je-li v této Smlouvě použit pojem s počátečním velkým písmenem definovaný v SoS, má takovýto pojem tentýž význam i v této Smlouvě, není-li touto Smlouvou výslovně stanoveno jinak.

II.

Předmět smlouvy

Předmětem Smlouvy je nájem níže uvedených částí pozemků a částí místních komunikací:

<i>parcelní číslo</i>	<i>katastr</i>	<i>dotčená plocha v m²</i>	<i>celková plocha pozemku v m²</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>využití pozemku</i>	<i>komunikace</i>
14271/3	Plzeň	352,00	13 655	ostatní plocha	jiná plocha	
14271/1	Plzeň	352,00	120 997	ostatní plocha	zeleň	
14285	Plzeň	1277,00	10 834	ostatní plocha	zeleň	
14293/1	Plzeň	323,00	835	ostatní plocha	ostatní komunikace	MK III. třídy C3705, Plzeňská cesta
14293/2	Plzeň	115,00	383	ostatní plocha	ostatní komunikace	MK III. třídy C3705, Plzeňská cesta, chodník pravý
410/1	Hradiště u Plzně	517,00	6900	ostatní plocha	zeleň	MK III. třídy, C 3814, Zelenohorská, chodník levý; MK IV. třídy - pěší D3506, Nepomucká
1304/1	Hradiště u Plzně	80,00	3366	ostatní plocha	ostatní komunikace	MK III. třídy C3512, Nepomucká,
410/25	Hradiště u Plzně	68,00	3753	ostatní plocha	zeleň	MK III. třídy C3814, Zelenohorská, chodník pravý
427/8	Hradiště u Plzně	41,00	2211	ostatní plocha	zeleň	MK III. třídy C3814, Zelenohorská
1248	Hradiště u Plzně	3684,00	6067	ostatní plocha	ostatní komunikace	MK III. třídy C3814, Zelenohorská
1247	Hradiště u Plzně	986,00	5726	ostatní plocha	ostatní komunikace	MK III. třídy C3814, Zelenohorská
1261	Hradiště u Plzně	1044,00	1667	ostatní plocha	ostatní komunikace	MK III. třídy C3823, K Starým Valům
1249	Hradiště u Plzně	64,00	3387	ostatní plocha	ostatní komunikace	MK III. třídy C 3823, K Starým Valům
1302/1	Hradiště u Plzně	506,00	7043	ostatní plocha	ostatní komunikace	MK II. třídy B3903, Nepomucká
14304	Plzeň	31,00	389	ostatní plocha	zeleň	
14280	Plzeň	45,00	2612	ostatní plocha	ostatní komunikace	MK III. třídy C3705, Plzeňská cesta
1329/1	Hradiště u Plzně	87,00	13 329	ostatní plocha	ostatní komunikace	MK II. třídy B3903, Nepomucká
celkový součet		9572,00				

Komunikace na výše uvedených pozemcích jsou ve vlastnictví města Plzně.

Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na LV 1, ve vlastnictví Pronajímatele. Pozemky a komunikace dále v textu Smlouvy pod označením „předmět nájmu“ nebo „pozemky“.

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

Mapový list s označením pronajatých ploch tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

Části pozemků, které tvoří předmět nájmu, mohou být v této Smlouvě také označovány jako „předmět nájmu“.

III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je výlučně realizace Nulté etapy vodovodní soustavy Ostrá Hůrka, v souvislosti s revitalizací území Kasárna Slovany, včetně realizace finálních povrchů, a to v souladu s projektovou dokumentací specifikovanou v převodní smlouvě, na jejímž základě byla projektová dokumentace převedena Investorovi, jakož i v souladu s dalšími pravidly a veřejnoprávními rozhodnutími stanovenými v SoS, resp. příloze č. 1 SoS, zejména pak v souladu se stavebním povolením vydaným dne 25. 1. 2012 pod č.j. MMP/014376/12, s nabytím právní moci dne 29. 2. 2012.
2. O předání předmětu nájmu Nájemci (stavenišťě) bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci Pronajímatele a Nájemce.

IV.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne předání předmětu nájmu Nájemci (resp. jakémukoli z nich) zaznamenaného v písemném předávacím protokolu do doby majetkoprávního vypořádání Nulté etapy vodovodní soustavy v souvislosti s revitalizací území Kasárna Slovany, mezi Pronajímatelem a Nájemcem, za současného splnění podmínek uvedených v článku 3.5 SoS.
2. Předmět nájmu bude Pronajímatelem předán ve lhůtě do 14 kalendářních dnů od doručení písemné žádosti Nájemce. Písemnou žádost o předání předmětu nájmu je Nájemce oprávněn odeslat teprve po zaplacení kupní ceny za projektové dokumentace, sjednané ve smlouvě o převodu této projektové dokumentace Nájemci.
3. Smluvní strany shodně konstatují, že dle údajů uvedených v SoS se Nájemce zavazuje provést a dokončit (včetně finálních povrchů) na své náklady a odpovědnost stavbu Nulté etapy, a to do 36 měsíců od kumulativního splnění následujících podmínek:
 - a) nabytí vlastnického práva k projektovým dokumentacím specifikovaným v samostatné smlouvě o převodu projektových dokumentací, která tvoří přílohu č. 1 SoS (v rozsahu jejich částí vztahujících se k Nulté etapě) Nájemcem (resp. kterýmkoliv z Nájemců),

- b) předání staveniště, a
- c) protokolární předání 1 kopie stavebního povolení s dobou platnosti alespoň 1 roku v době předání a předání 1 kopie všech ostatních platných Veřejnoprávních rozhodnutí, jak jsou tato specifikována v příloze č. 1 SoS.
4. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu bude postupně zužován o ty části pozemků, na nichž bude vybudována a v souladu s Plzeňskými standardy vodovodu a kanalizace (dostupnými na <https://www.plzen.eu/urad/magistrat-mesta-plzne/technicky-urad/odbor-spravy-infrastruktury/clanky-osi/plzensky-standard-kanalizace-vodovod.aspx>) a Plzeňskými standardy komunikací, resp. v souladu se SoS provedena Nultá etapa vodovodní soustavy Ostrá Hůrka popsaná v článku III. této Smlouvy, budou dokončeny finální povrchy pozemků, Nájemce nebude pozemky užívat v režimu stavebních prací a tyto budou ve stavu způsobilém předání.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě splnění podmínky uvedené v čl. IV odst. 4 pro zúžení předmětu nájmu zašle oprávněná osoba určená Nájemcem písemnou výzvu (postačí emailem) kontaktní osobě Pronajímatele (svsinfo@plzen.eu) k protokolárnímu převzetí dotčených částí pozemků za účelem zúžení předmětu nájmu, přičemž Pronajímatel se v tomto případě zavazuje poskytnout Nájemci maximální součinnost a protokolárně převzít dotčené části pozemků nejpozději do 14 kalendářních dnů od doručení výzvy Nájemce. Pronajímatel nebude převzetí částí pozemků bezdůvodně odmítat. Na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu bude předmět nájmu dle této Smlouvy zúžen, o čemž bude mezi smluvními stranami uzavřen dodatek k této Smlouvě zohledňující přepočtení výše nájemného.
6. Od okamžiku, kdy bude předmět nájmu zúžen z důvodů ukončení stavebních prací na nich a pozemky tedy nebudou Nájemcem fakticky užívány, zaniká nárok Pronajímatele na úhradu nájemného vůči Nájemci ve vztahu k těmto částem pozemků. Smluvní strany shodně prohlašují, že do doby okamžiku koupě Nulté etapy Městem nevzniká na straně Nájemce bezdůvodné obohacení související s užíváním těchto pozemků Nájemcem, resp. prostorů pod povrchem těchto pozemků, na kterých je Nultá etapa určená Městu umístěna, resp. práva na něho se Pronajímatel vzdává.
7. Ukáže-li se během přejímacího řízení zahájeného mezi Městem a Investorem podle čl. 3.5.5 SoS, že infrastruktura není vybudována v souladu se shora uvedenými standardy, resp. v souladu se SoS, je Nájemce povinen k úhradě nájemného, a to ode dne, kdy se Pronajímatel o porušení povinnosti Nájemce dozvěděl. V takovém případě je Nájemce povinen hradit nájemné dle této Smlouvy až do okamžiku uzavření převodní smlouvy.

V.

Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné bude placeno v české měně na účet Pronajímatele variabilní symbol 3011006565. 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, který bude po uzavření této smlouvy zaslán ze strany Pronajímatele Nájemci.

2. Nájemné bylo stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 584 ze dne 20. 6. 2024 ve výši:

90,- Kč/m²/rok + inflační navýšení

3. Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 9 572 m² činí:

861 480,- Kč

4. Nájemné za období od účinnosti této Smlouvy do 31. 12. 2024 bude zohledněno ve splátkovém kalendáři, který bude zaslán Nájemci (resp. jakémukoli z nich) nejdéle do 30 dnů od podpisu této Smlouvy.
5. Sjednané nájemné se podle dohody Smluvních stran od 1. 1. 2025 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 použije nájemné náležící Pronajímateli za uplynulý rok (tj. v roce 2025 bude nájemné roku 2024 zvýšeno o inflaci roku 2024).
6. Roční nájemné, které bude navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2025 splatné připsáním na účet Pronajímatele v termínech a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři. Samostatný splátkový kalendář, který bude upravovat nájemné pro období od 1. 1. do 31. 12. 2025, zašle Pronajímateli Nájemci (resp. jakémukoli z nich) do 15. 1. 2025.
7. Vystavený splátkový kalendář se stává nedílnou součástí této Smlouvy.
8. Vzhledem k tomu, že povinnost Nájemce platit bez dalšího nájemné v aktuální výši vyplývá přímo z této Smlouvy, nezprošťuje nevystavení splátkového kalendáře Nájemce povinnosti platit nájemné v aktuální výši (tj. nájemné stanovené posledním splátkovým kalendářem, upravené o inflační navýšení za příslušný rok).
9. Pokud Nájemce neuhradí nájemné ani ve lhůtě uvedené v pořadí druhé upomínce Pronajímatele doručené Nájemci prostřednictvím datové schránky, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

VI.

Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu nebude bez písemného souhlasu Pronajímatele užívat k jinému účelu, než je uvedeno v III. článku této Smlouvy. Za nedodržení této podmínky je Pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VII. odst. 2) této Smlouvy, Pronajímatel je nadto oprávněn od uzavřené Smlouvy odstoupit.
2. Pronajímatel je oprávněn průběžně provádět prohlídku předmětu nájmu, přičemž Nájemce je povinen v nezbytném rozsahu Pronajímateli prohlídku umožnit, a to v pracovní dny vždy v čase od 9 do 17 hod.
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 porušení této podmínky je Pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VII. odst. 4) této smlouvy, Pronajímatel je nadto oprávněn od uzavřené Smlouvy odstoupit.

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 při činnosti Nájemce (či jeho subdodavatelů) 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 článku VII. odst. 3). Nájemce je odpovědný za znečištění předmětu nájmu způsobené Nájemcem, případně kontaminaci půdy Nájemcem způsobenou a nese veškeré náklady vzniklé v souvislosti s odstraněním takového znečištění, případně kontaminace půdy.
5. Nájemce s pronajímatelem se dohodli na těchto podmínkách:
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - Nájemce je povinen dbát pokynů a požadavků Pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu.
6. Je-li pro případ porušení téže povinnosti sjednána smluvní pokuta současně v Nájemní smlouvě i ve Smlouvě o spolupráci č. 2024/005041, je Město, coby oprávněná smluvní strana, oprávněno uplatnit smluvní pokutu pouze na základě jedné z uvedených smluv.

VII.

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) Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně v případě prodlení Nájemce se splněním povinnosti řádně a včas platit nájemné,
- 2) Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10 000 Kč** a dále ve výši **1 000 Kč** denně až do odstranění závadného stavu v případě porušení povinnosti Nájemce:
 - a) užívat Předmět nájmu k účelu sjednanému ve Smlouvě,
 - b) umožnit Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu nebo umožnit mu provést činnosti, k nimž je oprávněn nebo povinen Pronajímatel,
- 3) Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **5 000 Kč** a dále ve výši **500 Kč** denně až do odstranění závadného stavu v případě porušení jakékoli jiné povinnosti Nájemce vyplývající z této Smlouvy, nedojde-li ze strany Nájemce ani po předchozí písemné výzvě Pronajímatele k nápravě ve lhůtě přiměřené povaze zjištěného závadného stavu k odstranění tohoto závadného stavu či zdržení se závadného jednání.

- 4) Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **20 000,- Kč** v případě porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku VI. odst. 3. Smlouvy, tj. přenechání předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5) Smluvní pokuty je Nájemce povinen uhradit na základě písemné výzvy Pronajímatele, a to do třiceti (30) kalendářních dnů od jejich doručení.
- 6) Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na odstoupení od Smlouvy. 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. odst. 5) Smlouvy. Právo na náhradu škody není dotčeno případným odstoupením od Smlouvy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 584 ze dne 20. 6. 2024.
- 2) Záměr města Plzně uzavřít Nájemní smlouvu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 4. 6. 2024 do 20. 6. 2024.
- 3) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 4) Práva a povinnosti ze Smlouvy zavazují stranu Nájemce k výkonu práv a povinností ze Smlouvy plynoucích společně a nerozdílně.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti bude Pronajímatel zasílat Nájemci na adresu sídla společnosti APB-PLZEŇ a. s. doporučeným dopisem, prostřednictvím datové schránky nebo na e-mailovou adresu firma@apb-plzen.cz.

Písemnost se považuje za doručenou:

- v den jejího doručení adresátu
- 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.

- 6) Nájemce souhlasí se zasíláním písemností do datové schránky.
- 7) V případě, kdy některé části této Smlouvy budou shledány neplatnými, nemá tato skutečnost vliv na platnost této Smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují nahradit části Smlouvy, které byly shledány neplatnými 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 (správce) předmětných pozemků ke stavebnímu řízení ani vyjádření obce jako účastníka stavebního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od Smlouvy.

- 9) Pokud nebylo v této Smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení občanského zákoníku.
- 10) Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě, zpracovanou v listinné podobě, přičemž podpisy zástupců Pronajímatele i Nájemce musejí být na téže listině.
- 11) Smluvní strany prohlašují, že rozumí obsahu Smlouvy, že Smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a uzavírají ji prosty jakékoli tísně či nátlaku, , což stvrzují svými podpisy.
- 12) 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.
- 13) Smlouva má osm stran a dvě přílohy (Mapový list s označením předmětu nájmu, Koordinační situace) a je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a po třech vyhotoveních obdrží Nájemce.
- 14) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem protokolárního předání pozemků Nájemci, resp. předáním jakémukoliv z nich.

V Plzni dne:

V Plzni dne:

Pronajímatel

Nájemce

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Slovany pozemky s.r.o.

Slovany develop s.r.o.

APB – PLZEŇ a.s.