

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2024/00xxxx/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
- (dále je „pronajímatel“ či „město Plzeň“)

- 2) **Mulačova nemocnice s.r.o.**
zastoupená jednatelem
se sídlem Dvořákova 1207/17, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO: 25202189, DIČ: CZ699002873
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni,
oddíl C, vložka 7950
IDDS:
- (dále jen „nájemce“ či „žadatel“)

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem:

- části místní komunikace III. třídy C4602 – Dvořákova v rozsahu 120 m², umístěné na pozemku p.č. 10366, k.ú. Plzeň o celkové výměře 2803 m², ostatní plocha, ostatní komunikace (na předmětné části se nachází chodník).

Komunikace je ve vlastnictví města Plzně a je umístěna na pozemku p.č. 10366, k.ú. Plzeň, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na LV 1, ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením výše uvedeného pozemku a komunikace tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmětný pozemek“ nebo „předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem stavebních úprav předmětu nájmu zahrnující úpravu stávajícího vjezdu na pozemek p.č. 7889, k.ú. Plzeň, úpravu chodníku a vybudování části nové vodovodní přípojky, vč. úpravy zeleně (dále jen „Stavba“) v rámci stavby „Dostavba Mulačovy nemocnice, Dvořákova ulice, Plzeň“.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, do doby protokolárního předání vybudované Stavby pronajímateli, nejdéle však do 30. 9. 2030. Protokolárním předáním, resp. uplynutím času a s tím souvisejícím předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli se rozumí vrácení v řádném stavu odpovídajícímu úpravě v rámci Stavby, a to v závislosti na tom, jaký stav objektivně bude na konci nájemní doby panovat. Jinými slovy, nájemce, vzhledem ke smyslu a účelu této nájemní smlouvy, není povinován s výhradou ujednání v článku V. odst. 10) této smlouvy, vracet předmět nájmu do původního stavu, nýbrž ve stavu způsobitelném předáním. Protokolární předání vybudované Stavby je možné pouze za podmínky předchozího dokončení, tj. zkolaudování stavby „Dostavba Mulačovy nemocnice, Dvořákova ulice, Plzeň“.

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. **xxxx**, vedeném u xxxx., variabilní symbol **xxxx**. 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. 629 ze dne 27. 6. 2024 ve výši:

90 Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 120 m² celkem činí:

10 800 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 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 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. VII. odst. 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 3) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zřídit 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. 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 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.

- VII. odst. 4). 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 je povinen nejpozději do 30. 6. 2029 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat do 30. 6. 2029 u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního či jiného obdobného rozhodnutí za účelem zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního či obdobného 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 pronajímatele č. xxxx, VS xxxx 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. 9. 2029 nenabyde kolaudační rozhodnutí na Stavbu právní moci a nebude to zaviněno prodlevou na straně statní správy.
 - 8) 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.
 - 9) Nájemce bere dále na vědomí, že nesmí dojít k poškození ani likvidaci stávajících dřevin rostoucích na pozemku pronajímatele, kdy pronajímatel požaduje dodržet ochranné pásmo stromů min. 2 m mezi patou kmene a hranou výkopu.
 - 10) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětného pozemku odstranit jím vybudovanou Stavbu, bude ke dni skončení nájmu v rozporu s odsouhlasenou projektovou dokumentací, a v takovém případě 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.

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

- 1) Všechny stupně projektové dokumentace Stavby ke stavebnímu řízení je nájemce povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení Technickému úřadu MMP (dále jen „TÚ MMP“).
- 2) Žadatel je povinen dodržet veškeré podmínky technického stanoviska TÚ MMP k předkládané projektové dokumentaci Stavby.
- 3) Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, která bude předem odsouhlasena TÚ MMP. Jakákoli změna oproti odsouhlasené dokumentaci musí být předem schválena TÚ MMP.
- 4) V případě nerespektování podmínek města Plzně žadatelem ke stavebnímu řízení má město Plzeň právo odstoupit od smlouvy.

- 5) 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 nevydá.
- 6) Nájemce není oprávněn předmět nájmu před vydáním povolení záměru Stavby, 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.
- 7) Žadatel se s městem Plzeň shodl na tom, že je předmět nájmu ke dni podpisu této smlouvy plně způsobilé sjednanému účelu užívání.
- 8) Žadatel bere na vědomí, že v dalším stupni projektové dokumentace Stavby je nutné řešit ochranu dřevin při stavbě dle ČSN 839061 (kmen, větve i kořeny).
- 9) Žadatel je povinen nejpozději do 31. 3. 2026 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání povolení záměru Stavby, 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 do 31. 3. 2026, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč, splatnou na účet města Plzeň č. xxxx, VS xxxx do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání povolení. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 3. 2027 nenabyde povolení záměru Stavby právní moci.

Ustanovení tohoto článku slouží jako doklad prokazující právo provést Stavbu 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 předmětného pozemku 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) v případě porušení povinnosti nájemce dle čl. V. odst. 10), uvést při ukončení nájemní smlouvy předmětný pozemek do původního stavu a protokolárně jej 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.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 629 ze dne 27. 6. 2024.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětné nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 11. 6. 2024 do 27. 6. 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 nájemci výhradně ve formě datové zprávy do datové schránky či cestou doporučené pošty na dodejku.

Písemnost se považuje za doručenou:

- desátý den po jejím dodání do datové schránky nájemce či doručením cestou poštovní služby.

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. Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení občanského zákoníku.
- 7) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 8) 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.
- 9) 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.

- 10) Smlouva má sedm stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 11) Nájemní smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni, kdy povolení záměru Stavby nabyde právní moci, nejdéle však dne 31. 3. 2027.
- 12) Článek VI. smlouvy nabývá účinnosti dnem zveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv.

V Plzni dne:

Pronajímatel

Nájemce
