

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2024/005415/NS

Ve smyslu § 2201 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
primátor: Mgr. Roman Zarzycký
zastoupené Ing. Milanem Sterlym, 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) **DESINSEKTA s. r. o.**
zastoupena jednatelem společnosti
Lindauerova 140/21
301 00 Plzeň
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni
oddíl C, vložka 18138
IČO: 26405270, DIČ: CZ26405270
jednatel společnosti: Martin Zíka
IDDS: 2e2yqh9

(dále jen „nájemce“ či „žadatel“)

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem částí pozemků o celkové výměře 238 m²:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku, způsob využití
5599/23	Plzeň	151 m ²	296 m ²	ostatní plocha, jiná plocha
5301/28	Plzeň	87 m ²	1753 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace

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

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, Klatovská tř. 10 a 12, 301 00 Plzeň (dále jen „správce“).

Mapový list s označením výše uvedených částí pozemků tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem vybudování pěší komunikace (chodníku) od zastávky „Gambrinus“ do areálu ve vlastnictví nájemce na pozemcích p. č. 5599/73 a p. č. 5604, oba k. ú. Plzeň (dále jen „Stavba“).

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, do doby majetkoprávního vypořádání Stavby a uzavření příslušných majetkových smluv mezi pronajímatelem a nájemcem, nejdéle však do 30. 4. 2033.

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 VII. odstavce 4) 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 VII. odstavce 4) smlouvy.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele. 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. 625 ze dne 27. 6. 2024, ve výši:

90 Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 238 m² činí:

21 420 Kč

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 9. 2024, náleží pronajímateli za období od 1. 9. 2024 do 31. 12. 2024 nájemné ve výši:

7 140 Kč

Nájemné za období od 1. 9. 2024 do 31. 12. 2024 je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

splatnost	částka	poznámka
25. 09. 2024	1 785 Kč	nájemné od 01. 09. 2024 do 30. 09. 2024
25. 10. 2024	5 355 Kč	nájemné od 01. 10. 2024 do 31. 12. 2024

Sjednané nájemné se dle 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 vždy použije nájemné náležící pronajímateli za uplynulý rok (tj. v roce 2025 bude nájemné roku 2024 zvýšeno o inflaci roku 2024 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně 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 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. 2025 do 31. 12. 2025 bude nájemci zaslán do 15. 1. 2025 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.

Pokud nájemce neuhradí nájemné ani ve lhůtě uvedeně 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 článku VI. 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 VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 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 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 VI. 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 VI. odstavce 3).
- 5) 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.
- 6) Všechny stupně projektové dokumentace ke stavebnímu řízení je nájemce povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení Technickému úřadu MMP (dále jen „TÚ MMP“). Jakákoli změna oproti odsouhlasené dokumentaci musí být předem schválena TÚ MMP.
- 7) Nájemce je povinen dodržet veškeré podmínky TÚ MMP k předkládané projektové dokumentaci. V případě nerespektování podmínek města Plzně nájemcem ke stavebnímu řízení, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.
- 8) Nájemce 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.
- 9) Nájemce se zavazuje, že před zahájením stavebního řízení smluvně vyřeší s budoucím kupujícím, prostřednictvím Odboru nabývání majetku Magistrátu města Plzně, budoucí majetkoprávní vypořádání nově vybudované pěší komunikace (chodníku).
- 10) 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.
- 11) Nájemce bere na vědomí, že:
 - se v zájmovém území nachází v zemi kabelový rozvod veřejného osvětlení,
 - dle územního plánu Plzeň se jedná o plochu pro obchod, služby a výrobu, lokalitu 2_38 Zóna Hamburk, která je součástí veřejného prostoru dle územně plánovacích podkladů i schváleného Generelu veřejných prostranství,
 - vodovodní přípojka, která se nachází na předmětu nájmu, je v majetku vlastníka připojené nemovitosti.

- 12) Nájemce je povinen dodržet tyto podmínky:
- a) Při obnově komunikace dodržet skladbu stávajících konstrukčních vrstev dle Plzeňského standardu.
 - b) Navržené chodníky provést s asfaltovým povrchem.
 - c) Veškeré plochy zasažené stavbou budou po akci prosty 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 použit recyklát. V travní směsi nesmí být použita kostřava rákosovitá.
 - d) Během stavebních prací nesmí docházet ke znečišťování přístupové komunikace. Pokud se tak stane, zajistí nájemce čištění na vlastní náklady.
 - e) Stavbou chodníku v úseku nad stávající zastávkou MHD "Gambrinus" nesmí dojít k narušení stability zastávkového přístřešku případně opěrné zídky z palisád za přístřeškem.
 - f) Akcí nesmí dojít k poškození ani likvidaci stávajících dřevin. Dřeviny rostoucí v blízkosti budou řádně ochráněny dle ČSN 83 9061.
 - g) Zakreslit polohu stávajícího kabelového rozvodu veřejného osvětlení na oddělení technické evidence SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ (dále jen SVSMP) a zahájení výkopu ohlásit předem správci, tj. oddělení veřejného osvětlení SVSMP.
- V případě, že nájemce nesplní povinnost v jakémkoli z výše uvedených odstavců tohoto bodu, náleží pronajímateli bez dalšího smluvní pokuta ve smyslu článku VI. odstavce 2)
- 13) Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2024 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 infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásů). V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání povolení záměru Stavby do 31. 12. 2024 je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání povolení. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 12. 2025 nenabyde povolení záměru Stavby právní moci.
- 14) Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2030 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat do 31. 12. 2030 u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí za účelem zahájení užívání této Stavby, 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 ve výši 10 000 Kč splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti.
- 15) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 6. 2031 nenabyde kolaudační rozhodnutí na Stavbu právní moci.
- 16) V případě, že by podle stanoviska příslušného stavebního úřadu nebyla realizace Stavby podmíněna povolením záměru Stavby a/nebo její užívání podmíněno kolaudací, ustanovení této smlouvy, která je předjímají, se nepoužijí. V takovém

případě platí, že je nájemce povinen dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a TÚ MMP schválenou projektovou dokumentací do 31. 12. 2030. Pro odstranění všech pochybností se výslovně ujednává, že v případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, má pronajímatel právo od nájemní smlouvy odstoupit.

- 17) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 18) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětu nájmu odstranit ty jím vybudované stavby, které budou ke dni skončení nájmu užívány bez řádného povolení či v rozporu se schválenou projektovou dokumentací, předmět nájmu uvést do řádného stavu a protokolárně předat pronajímateli. Tuto povinnost nemá, budou-li ke dni ukončení nájemní smlouvy stavby pravomocně zkolaudovány. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 4) smlouvy.

VI.

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) 3) a 12) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 3 000 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) při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu a jeho protokolárního předání za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500 Kč do předání,
- 5) za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč,

Smluvní pokuty podle odstavců 2) a 5) 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. 625 ze dne 27. 6. 2024.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout části pozemků p. č. 5599/23 a p. č. 5301/28, oba v k. ú. Plzeň, byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 11. 6. 2024 do 27. 6. 2024.
- 3) Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
- 4) 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 doručenu:
 - třetí den po jejím odeslání – platí u písemností zasílané obvykle, nebo
 - v den jejího uložení u poštovního úřadu – platí u písemností zasílané doporučeně, popř. s dodejkou, nebo
 - v den jejího navrácení zpět odesílateli – platí u písemností 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.
- 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 pozemku k případnému stavebnímu řízení ani vyjádření obce jako účastníka řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k odstoupení od této smlouvy.
- 8) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 9) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 10) 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
- 11) Smlouva má osm stran a jednu přílohu. Vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 12) 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.

- 13) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu nájemní smlouvy.
14) Smlouva nabývá účinnosti ke dni 1. 9. 2024, za předpokladu jejího předchozího zveřejnění v registru smluv.

V Plzni dne:

pronajímatel

nájemce

Ing. Milan Sterly
ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Martin Zíka
jednatel společnosti
DESINSEKTA s. r. o.