

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2024/006369/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) **VILUSA Wohnungsunternehmen GmbH**
sídlo : Pasov, Äussere Spitalhofstrasse 19, 94036
zapsaná: v rejstříku Amtsgericht Passau Registergericht
– HRB 10763
IČO: 19947101
zastoupená:
oprávněn jednat:
kontaktní adresa:
datová schránka:

(dále jen „nájemce“ či „žadatel“)

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem:

pod označením A)

- část místní komunikace III. třídy C4502 – Boettingerova v rozsahu 1 061,5 m² umístěné na pozemku p. č. 10393/1 o celkové výměře 3 204 m², ostatní plocha, ostatní komunikace (na předmětné části se nachází vozovka, chodník, zeleň),
 - část místní komunikace III. třídy C4502 – Boettingerova v rozsahu pozemku 287,6 m² umístěné na pozemku p. č. 8323/1 o celkové výměře 3 012 m², ostatní plocha, ostatní komunikace (na předmětné části se nachází vozovka a zeleň),
 - část pozemku p. č. 8320/2 o výměře 1,3 m² z celkové výměry 42 m², ostatní plocha, manipulační plocha,
 - část místní komunikace III. třídy C4502 – Boettingerova v rozsahu 73,1 m² umístěné na pozemku p. č. 8400/1 o celkové výměře 5618 m², ostatní plocha, ostatní komunikace (na předmětné části se nachází vozovka a chodník),
- vše v k.ú. Plzeň o celkové pronajaté výměře 1 423,5 m²

pod označením B)

- část místní komunikace III. třídy C4502 – Boettingerova v rozsahu 383 m² umístěné na pozemku p. č. 10393/1 o celkové výměře 3 204 m², ostatní plocha, ostatní komunikace (na předmětné části se nachází vozovka, chodník, zeleň),
 - část místní komunikace III. třídy C4502 – Boettingerova v rozsahu pozemku 71,5 m² umístěné na pozemku p. č. 8323/1 o celkové výměře 3012 m², ostatní plocha, ostatní komunikace (na předmětné části se nachází vozovka),
- vše v k.ú. Plzeň o celkové pronajaté výměře 454,5 m².

Pronajatá plocha A) + B) celkem činí 1878 m².

Komunikace je ve vlastnictví města Plzně a je umístěna na pozemcích p.č. 10393/1, p.č. 8323/1 a p.č. 8400/1, k.ú. Plzeň. Tyto pozemky jsou společně s pozemkem p.č. 8320/2, k.ú. Plzeň zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na LV 1, ve vlastnictví města Plzně.

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

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem vybudování, a do doby majetkoprávního vypořádání (resp. protokolárního předání) provozování, stavby technické a dopravní infrastruktury související se stavbou bytového domu „BD Boettingerova“, zahrnující:

- stavební úpravy místní komunikace III. třídy Boettingerova vč. jejího odvodnění, její rozšíření (chodník na východní straně ulice), vybudování podélných parkovacích stání (dále vše jen „Stavba DI“),

a dále:

- výměnu a změnu polohy veřejného osvětlení, změnu trasy vedení v ulici Boettingerova,
- přeložku elektronických komunikací ve správě CETIN, a.s. (dále vše jen „Stavba TI“)
- doprovodnou zeleň,

tj. předmětné pozemky **pod označením A)** v článku I. Smlouvy

a dále:

- výstavbu vodovodního řadu,
- zkrácení stávajícího kanalizačního řadu,

tj. předmětné pozemky **pod označením B)** v článku I. Smlouvy

Obě stavby a zeleň jsou dále v textu označeny souhrnně jako Stavba TDI.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá takto:

- nájem předmětných pozemků pod označením A) článku I. Smlouvy o výměře 1423,5 m², tj. dotčených stavbou dopravní infrastruktury, přeložkami veřejného osvětlení vč. tras vedení a doprovodné zeleně, se sjednává na dobu určitou,

do protokolárního předání vybudované a zkolaudované Stavby DI vč. výše uvedených přeložek a doprovodné zeleně pronajímateli, nejdéle však do 30. 4. 2030.

Protokolární předání vybudované Stavby DI včetně shora uvedených přeložek veřejného osvětlení a doprovodné zeleně je možné pouze při splnění všech následujících podmínek: Stavba bude provedena v souladu se schválenou projektovou dokumentací, v souladu s veřejnoprávními rozhodnutími, jakož i v souladu právními předpisy, technickými normami (EN, ČSN), bez ohledu na jejich závaznost, v souladu s Plzeňskými standardy vodovodu a kanalizace a Plzeňskými standardy komunikací, v platném znění a dále bude vydáno kladné stanovisko technického úřadu MMP na uzavření kupní smlouvy na převod TI.

- nájem předmětných pozemků pod označením B) článku I. Smlouvy o výměře 454,5 m², tj. dotčených stavbou technické infrastruktury (vodovodního řadu), se sjednává na dobu určitou, do doby majetkoprávního vypořádání Stavby TI (vodovodní řad) 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 Komerční banky, a. s., variabilní symbol . 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. 770 ze dne 5. 9. 2024 ve výši:

90 Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 1878 m² celkem činí:

169 020 Kč

Poměrná část nájemného za rok, v němž nabyde tato smlouva účinností, 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 účinností, 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, nezprostřuje 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 zřídít 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 je povinen dodržet následující podmínky:
 - a) Vzhledem k množství venčených psů je nájemce povinen k vysazovaným stromům doplnit nadzemní kotvení (případně nerealizovat podzemní kotvení a mít jen nadzemní kotvení) nebo kůly do rohů výsadbového prostoru tak, aby nedocházelo k poškozování kmenů psí močí.

- b) Dřeviny rostoucí v blízkost, které nebudou káceny, budou řádně ochráněny dle ČSN 83 9061.
 - c) Nájemce je povinen dodržet ochranné pásmo stromů min. 2 m mezi patou kmene a hranou výkopu. V případě že bude nutné zakrácení větví je toto možné provést pouze odborně, zahradnickým způsobem se souhlasem OŽP ÚMO 3.
 - d) Sadové úpravy budou realizovány pouze v klimaticky vhodném termínu, tj. od října do dubna dle platných norem pro sadovnictví a krajinářství ČSN 83 9011 – 83 9061 a dle platné oborové normy ČSN 46 4902.
 - e) Výsev travníku musí být proveden v klimaticky vhodném termínu od cca září do října a od dubna do května, a nikoliv v létě, kdy hrozí zaschnutí rostlin.
 - f) 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 (25g/m²), po vzejití posečeny. Pro zakládání a opravy travnatých ploch nesmí být použit recyklát. V travní směsi nesmí být použita kostřava rákosovitá.
 - g) Veškeré zásahy do stávající sítě VO je nájemce povinen před zahájením činnosti na zařízení VO projednat se smluvním provozovatelem zajišťující údržbu VO v Plzni – Plzeňské městské dopravní podniky a.s., středisko veřejného osvětlení, Slovanská Alej 35, 326 00 Plzeň, kontaktní osoba
 - h) Dopravním značením odklonit a navést cyklodopravu provizorní spojnici Sukova a Kaplířova ul. mimo řešené území stavby Boettingerova ul.
- 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 souhlasu, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu stanoví právní předpisy. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného platného k 31. 12. 2027, splatnou na účet pronajímatele č., VS do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti.
- 7) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 6. 2028 nebude na Stavbu TDI vydán v souladu s platnými právními předpisy poslední kolaudační souhlas, případně nenabyde poslední kolaudační rozhodnutí právní moci.
- 8) V případě, že by stavební úřad ve smyslu § 122 odst. 5 stavebního zákona rozhodl o provedení kolaudačního řízení, bude za okamžik vydání kolaudačního souhlasu považován okamžik právní moci kolaudačního rozhodnutí.
- 9) Nájemce vybuduje Stavbu DI včetně doprovodné zeleně a přeložek veřejného osvětlení svým nákladem. Smluvní strany se dohodly, že nájemci nevznikne vůči pronajímateli nárok na náhradu nákladů vynaložených na realizaci Stavby DI včetně doprovodné zeleně a přeložek veřejného osvětlení, ani nárok na vypořádání jakéhokoli případného zhodnocení pozemků v souvislosti s realizací této stavby.
- 10) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětných pozemků a komunikací odstranit jím vybudovanou Stavbu TDI, která nebude ke dni skončení nájmu zkolaudována či bude vybudována v rozporu s odsouhlasenou 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 čl. VII. odst. 5).

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran v období před vydáním stavebního povolení

- 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 stanoviska TÚ MMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 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 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.
- 6) Žadatel se zavazuje, že smluvně vyřeší s budoucím kupujícím, prostřednictvím Odboru nabývání majetku Magistrátu města Plzně, budoucí majetkoprávní vypořádání nově vybudované TI předávané do majetku města (vodovodní řad), jakož i pozemků ve vlastnictví nájemce zasažených stavbou dopravní infrastruktury.
- 7) Žadatel není oprávněn předmětné pozemky před vydáním společného stavebního povolení 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. Pro odstranění všech pochybností se má za to, že za vydané společné stavební povolení se považuje pravomocné stavební povolení, přičemž v případě, kdy nájemce požádá o vícero stavebních povolení, pak se účinky vážou k prvnímu pravomocnému stavebnímu povolení.
- 8) Žadatel se s městem Plzeň shodl na tom, že jsou předmětné pozemky ke dni podpisu této smlouvy plně způsobilé sjednanému účelu užívání.
- 9) Město Plzeň je oprávněno odstoupit od nájemní smlouvy a to v případě, že nejpozději do 6. 11. 2024 nenabyde společné povolení na Stavbu TDI právní mocí.

Ustanovení tohoto článku slouží jako doklad prokazující právo provést Stavbu ve smyslu § 110 zák. č. 183/2006 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. 10), uvést při ukončení nájemní smlouvy předmětné pozemky do původního stavu 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 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. 770 ze dne 5. 9. 2024.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětné nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 20. 8. 2024 do 4. 9. 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 obvyklejné 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 obvyklejné, 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.

Nájemce souhlasí se zasíláním písemností do datové schránky spol.

- 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 osm stran a dvě přílohy a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 11) Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti ke dni, kdy první ze společných stavebních povolení vydaných na Stavbu TDI nabyde právní moci, nejdéle však dne 6. 11. 2024.
- 12) Článek VI. smlouvy nabývá účinnosti dnem zveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv.

Přílohy:

příloha č. 1 – mapový list

příloha č. 2 – plná moc

V Plzni dne:

Pronajímatel

Nájemce
