

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 2024/006728/NS

Ve smyslu § 2201 a § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se uzavírá tato nájemní smlouva mezi smluvními stranami:

- 1) pronajímatel: **statutární město Plzeň**
náměstí Republiky 1, 301 16 Plzeň
IČO: 00075370, DIČ: CZ00075370
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., číslo účtu: 4819490237/0100
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
- 2) nájemce: **CHILLI CHEF s.r.o.**
Pallova 2813/18, Východní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO: 03797848, DIČ: CZ03797848
zastoupena jednatelem společnosti, panem Jakubem Havlíčkem
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni,
oddíl C, vložka 30794
IDDS: d8aw5yr

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části pozemku:

parc. číslo	katastrální území	výměra pozemku m ²	pronajatá plocha m ²	druh pozemku, způsob využití
11102/6	Plzeň	1776	71	ostatní plocha, ostatní komunikace

Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň – město na LV 1 ve vlastnictví statutárního města Plzeň. Mapový list s označením dotčeného pozemku (dále jen „předmětný pozemek“ nebo „předmět nájmu“) tvoří přílohu č. 1. této smlouvy.

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětný pozemek za účelem podnikání, tj. provozování restaurační předzahrádky k provozovně situované v nemovitosti, tj. jednotce č. 1518/23 (jiný nebytový prostor, ve SJM Jakuba a Ivany Havlíčkových a SJM Michaela a Radovany Schmidt), v budově Severní Předměstí č.p. 1518, tvořené domy č.p. 1518, 1519, 1520 a 1521, postavené na pozemku p.č. 11102/97, k.ú. Plzeň.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Nájemní smlouvu lze ukončit:

- 1) vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran,

- 2) výpovědí v tříměsíční výpovědní době, přičemž počátek výpovědní doby začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení písemnosti obsahující výpověď druhé smluvní straně.
Smluvní strany se dohodly, že se v případě nájemního vztahu založeného touto smlouvou neuplatní výpovědní doba ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku,
- 3) výpovědí bez výpovědní doby ze zákonných důvodů, kterým zákon tento způsob ukončení výpovědí bez výpovědní doby přiznává.
Je-li smlouva vypovězena bez výpovědní doby, zaniká účinností výpovědi, přičemž účinnost nastává ke dni doručení písemnosti obsahující výpověď druhé smluvní straně ve smyslu odst. 5) článku VII. smlouvy,
- 4) 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 5) článku VII. smlouvy.

Nájemní smlouva pozbývá účinnosti ke dni převodu a/nebo přechodu vlastnického práva v nemovitosti, tj. jednotce č. 1518/23, jiný nebytový prostor, v budově Severní Předměstí č.p. 1518, tvořené domy č.p. 1518, 1519, 1520 a 1521, postavené na pozemku p.č. 11102/97, k.ú. Plzeň.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. **4819490237/0100** u Komerční banky, a. s., variabilní symbol . Smluvní strany se dohodly, že se nájemné platí na kalendářní rok dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 1 č. 210 ze dne 11. 9. 2024, ve výši:

420 Kč/m²/rok

K nájemnému bude připočítána DPH ve výši podle platných právních předpisů.

Roční nájemné při celkové výměře 71 m² činí:

29 820 Kč

Nájemné je splatné vždy k 25. 4. příslušného kalendářního roku připsáním na výše uvedený účet pronajímatele.

Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva je uzavírána s účinností od 1. 11. 2024, ale předmětný pozemek byl užíván bez právního důvodu již **od 22. 7. 2024 do 31. 10. 2024**, náleží městu Plzeň finanční náhrada ve výši nájemného, tj. 420 Kč/m²/rok, které činí:

8 270 Kč

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto nájemní smlouvu s účinností od 1. 11. 2024, náleží pronajímateli za období od **1. 11. 2024 do 31. 12. 2024** nájemné ve výši:

4 970 Kč bez DPH

Nájemné za období od 1. 11. 2024 do 31. 12. 2024 je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných níže uvedeném splátkovém kalendáři.

splatnost	základ daně	sazba daně	daň	celkem
30. 11. 2024	4 970 Kč	21 %	1043,70 Kč	6 014 Kč

Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné se od 1. 1. 2025 každoročně zvyšuje o roční míru inflace vyjádřenou průměrným vývojem spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým 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 v platné výši, 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 roční nájemné za kalendářní rok, v němž bude splátkový kalendář vystaven, tj. od 1. 1. do 31. 12., zašle pronajímatel nájemci vždy do 20. 1. příslušného roku (tzn., že splátkový kalendář na období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 bude nájemci zaslán do 20. 1. 2025 atd.). Vystavený splátkový kalendář se stává nedílnou součástí této smlouvy.

Dojde-li kdykoliv za účinnosti této nájemní smlouvy, resp. v období platnosti příslušného splátkového kalendáře, ke změně zákonné sazby DPH, změní se automaticky ke dni účinnosti změny sazby DPH odpovídajícím způsobem i celková výše nájemného.

Samostatný splátkový kalendář je vystavován pro daňové účely. 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 uvedené v druhé odeslané upomínce, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

V.

Další ujednání

- 1) Nájemce potvrzuje, že předmětný pozemek je ve stavu plně způsobilém sjednanému účelu nájmu.
- 2) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu nebude bez písemného souhlasu pronajímatele užívat k jinému účelu, než je uvedeno v článku II. této smlouvy. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 2) této smlouvy a od této smlouvy odstoupit.
- 3) 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.
- 4) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětnému pozemku užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechání předmětného pozemku k užívání návštěvníkům restaurace. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 2) této smlouvy a od této smlouvy odstoupit.
- 5) Nájemce bere na vědomí, že stávající stav předzahrádky se nachází svým umístěním na kabelovém vedení veřejného osvětlení.
- 6) Nájemce je povinen:
 - v případě úpravy předzahrádky (dle studie, ke změně původní struktury podlahy ze zámkové dlažby na jiný materiál) nejdříve vytrasovat přesnou polohu kabelu veřejného osvětlení a následně zajistit přístup k tomuto kabelu, v případě nutnosti jeho opravy. Z uvedeného důvodu je potřebné novou podlahu instalovat tak, aby nad trasou kabelu byla demontovatelná v minimální šířce 1 m a délce dle vytrasovaného kabelu. V případě

vzniklé poruchy na kabelu zajistí do 48 hodin od nahlášení poruchy provozovatelem veřejného osvětlení demontáž podlahy nad poruchou odpovědný zástupce nájemce pan

- dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu,
 - dodržovat omezení provozní doby do 21:30 hodin včetně úklidu prostranství (vzhledem ke konstrukci stolů a lavic nebudou tyto z prostoru odstraňovány). Porušení této podmínky je hrubým porušením smlouvy, které zakládá právo pronajímatele odstoupit od nájemní smlouvy.
- 7) Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
- Nájemce bude po celou dobu nájmu udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na předmětném pozemku, a dále se nájemce zavazuje zajistit, aby po celou dobu nájmu nedocházelo v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětnému pozemku. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 3) této smlouvy.
 - Porušení této podmínky opravňuje pronajímatele vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odst. 3). této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s provozem předzahrádky na předmětném pozemku.
 - Nájemce odpovídá za čistotu, estetickou úroveň a bezvadný technický stav předzahrádky a v tomto ji bude udržovat.
 - Nájemce je odpovědný za znečištění předmětného pozemku, popřípadě kontaminaci půdy v souvislosti s účelem nájmu a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, popřípadě kontaminace půdy.
 - Nájemce je povinen dbát oprávněných pokynů a požadavků pronajímatele, směřujících k řádnému užívání předmětného pozemku.
 - V případě úpravy předzahrádky (zbudování zastínění, úprava zábradlí) nedojde k poškození ani likvidaci stávajících stromů a zásahu do korun. Případné drobné zakrácení okrajových spodních větví je možné provést pouze odborně zahradnických způsobem po odsouhlasení zásahu zástupcem Odboru životního prostředí Úřadu městského obvodu Plzeň 1.
 - Pokud provozem dojde ke vzniku průšlapů v trávniku, nájemce provede na své náklady zpevnění plochy (umístění šlapáků, zatravnovacích dlaždic, umělé hmoty atd.). Po ukončení nájmu zpevnění odstraní a obnoví v těchto místech trávník.
 - Veškeré plochy zasažené úpravami 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.
- 8) Veškeré náklady vynaložené na běžnou údržbu, úpravu a využití předmětného pozemku nese nájemce.
- 9) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen předmět nájmu uvést do řádného stavu, tj. pozemek na vlastní náklady vyklidit a odstranit předzahrádku a zámkovou dlažbu včetně podkladových vrstev, plochu uvést do řádného stavu, tj. bez kamenů, stavebních zbytků a následně založit trávník v návaznosti na stávající travnatou plochu (tzn. plocha bude srovnána kvalitní orníci min. 20 cm a oseta parkovou travní směsí v klimaticky vhodném termínu) a následně protokolárně předána pronajímateli ke dni skončení nájmu. 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 bodů 2), 3) a 4) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- 3) v případě, že nájemce jedná v rozporu s ustanovením odst. 7), první odrážky V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den,
- 4) dojde-li ke znečištění předmětného pozemku a jeho přilehlého okolí v souvislosti s účelem nájmu, pokutu ve výši 100 Kč za každý den znečištění do jeho odstranění nájemcem,
- 5) při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení předmětného pozemku a jeho protokolárního předání za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 100 Kč do předání,
- 6) 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 písmene 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 městského obvodu Plzeň 1 č. 210 ze dne 11. 9. 2024.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Plzeň 1 od 22. 8. 2024 do 6. 9. 2024.
- 3) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 4) Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
- 5) 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 písemnosti zasílané obvykle, nebo
- poslední 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.
- 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) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 9) Smlouva má šest stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 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.
- 12) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 11. 2024 za předpokladu jejího předchozího zveřejnění prostřednictvím registru smluv.

V Plzni dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

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

Jakub Havlíček
jednatel
CHILLI CHEF s.r.o.