

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2020/001893/NS

Ve smyslu § 2201 a § 1746/2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se uzavírá tato nájemní smlouva mezi smluvními stranami:

- 1) pronajímatel: **Plzeň, statutární město**
zastoupené primátorem města Plzně
náměstí Republiky 1
301 16 Plzeň
IČO 000 75 370
DIČ CZ00075370
bankovní spojení:
číslo účtu:
primátor:
- 2) nájemce: **Lidové bytové družstvo v Plzni**
zastoupené
Prokopova 13/15
301 00 Plzeň
IČO 000 55 891
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni,
oddíl DrXXV, vložka 3
předseda představenstva:
člen představenstva:
IDDS:

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem:

- části (73 m²) místní komunikace III. třídy C4904 – Májová, jejíž součástí je chodník, umístěné na pozemku p.č. 831, k.ú. Doudlevce, o celkové výměře 1135 m² (ostatní plocha, ostatní komunikace).

Komunikace je ve vlastnictví města Plzně a je umístěna na výše uvedeném pozemku, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň - město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením výše uvedené části komunikace a pozemku tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen předmět nájmu).

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem rekonstrukce stávajícího chodníku, včetně umístění nového vjezdu a propojení stávajících pěších komunikací schody (dále jen Stavba) v souvislosti se stavbou „Bytový dům Májová“.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, do protokolárního předání vybudované Stavby pronajímateli, nejdéle však do 31. 12. 2027.

Protokolární předání vybudované Stavby je možné pouze za podmínky předchozího dokončení, tj. zkolaudování stavby bytového domu „Bytový dům Májová“.

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 dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 128 ze dne 17. 2. 2020, ve výši:
63,- Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 73 m² celkem činí:

4 599,- Kč

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

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, 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 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 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 zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňující užívání předmětu nájmu způsobem a k účelu sjednaným touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou nájemci tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydává.
- 6) Nájemce je povinen dodržet veškeré podmínky technických stanovisek pronajímatele a/nebo SVSMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že je zájmové území dotčeno vodovodním řadem DN 80 a kanalizační stokou DN 400, resp. jejich ochrannými pásmy v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s.
- 8) Nájemce je povinen respektovat stávající vodohospodářskou infrastrukturu včetně ochranného pásma dle ustanovení a podmínek zákona č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pozemek v části dotčené vodohospodářskou infrastrukturou, resp. jejími ochrannými pásmy, vodovodní a kanalizační přípojkou a jejich minimálním nezbytným manipulačním prostorem, musí zůstat po celou dobu nájmu veřejně přístupný a nesmí dojít k jeho oplocení.
- 9) Před vymezením předmětu nájmu je nájemce povinen ověřit přesný průběh vodohospodářské infrastruktury u společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s., provoz Vodovody Plzeň – město, Údolní 6 a provoz Kanalizace Plzeň – město, - Jateční 40, Plzeň.
- 10) Nájemce je povinen zajistit si na SVSMP potřebné informace k odvodnění komunikace pomocí uliční vpusti včetně jejího napojení na kanalizaci, které se v zájmovém území Stavby nachází.
- 11) Nájemce bere na vědomí, že odvodnění komunikace, tj. uliční vpusti v zájmovém území a jejich napojení na kanalizaci jsou rovněž předmětem nájmu. Nájemce po celou dobu nájmu zajistí její provozování, zejména pravidelné čištění.
- 12) Nájemce s pronajímatelem se dohodl 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.
- 13) Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2026 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále je povinen do 31. 12. 2026 podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro oznámení o zahájení užívání, 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 žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.

- 14) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání Stavby, nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč.
- 15) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 6. 2027 nebude na Stavbu vydán v souladu s platnými právními předpisy kolaudační souhlas. 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.
- 16) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy jsou předmětné pozemky plně způsobilé účelu nájmu.
- 17) 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 předmětu nájmu (pozemku) v souvislosti s realizací této Stavby.
- 18) V případě, že by podle stanoviska příslušného stavebního úřadu nebyla realizace Stavby podmíněna stavebním povolením či jejím ohlášením a/nebo její užívání podmíněno kolaudací či ohlášením jejího užívání, 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 SVSMP schválenou projektovou dokumentací do 31. 12. 2026. 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.
- 19) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětu nájmu odstranit jím vybudovanou Stavbu, která nebude ke dni skončení nájmu zkolaudována nebo užívána na základě řádného oznámení o zahájení jejího užívání 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 k územnímu i stavebnímu řízení je nájemce povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení SPRÁVĚ VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizaci (dále jen SVSMP).
- 2) V případě, že nájemce nesplní podmínky, které město Plzeň a/nebo SVSMP uplatní k územnímu a stavebnímu řízení o povolení Stavby, má pronajímatel právo odstoupit od této nájemní smlouvy.
- 3) Nájemce je povinen nejpozději do 30. 6. 2022 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na Stavbu nebo Stavbu řádně ohlásit, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost či ohlášení 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, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (*slovy: desettisíc korun českých*) splatnou na účet pronajímatele č., VS do 30 dnů od marného

uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání stavebního povolení. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 12. 2022 nebude na Stavbu vydáno stavební povolení nebo Stavba jinak povolena, přestože takovému povolení podle stanoviska příslušného stavebního úřadu podléhá.

- 4) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání povolení na Stavbu nebo její ohlášení včetně seznamu příloh k žádosti připojených, kopii stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč.

Ustanovení tohoto článku slouží jako doklad prokazující právo provést Stavbu ve smyslu § 110 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

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. 19), 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. 128 ze dne 17. 2. 2020.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmět nájmu (pozemek) byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 31. 1. 2020 do 17. 2. 2020.
- 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 obvykle nebo doporučeným dopisem.

Písemnost se považuje za doručenou:

- třetí den po jejím odeslání – platí u písemnosti zasílané obvykle, 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.
- 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 (správce) předmětného pozemku k územnímu, případně stavebnímu řízení (územnímu souhlasu), ani vyjádření obce jako účastníka územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.
- 8) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení občanského zákoníku.
- 9) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 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 má osm stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

- 13) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 14) Nájemní vztah nabývá účinnosti ke dni nabytí právní moci stavebního povolení na Stavbu, resp. stavbu bytového domu „Bytový dům Májová“, nejdéle však dne 31. 12. 2022.
- 15) Článek VI. této nájemní smlouvy nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Plzni dne:

pronajímatel

nájemce