

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2025/000339/NS

Ve smyslu § 2201 a následujících ustanovení 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: [REDACTED]
číslo účtu [REDACTED]
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: **Poliklinika Plzeň Doubravka, s.r.o.**
zastoupena jednatelem společnosti
Viktora Huga 377/4
150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO: 49192779, DIČ: CZ49192779
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 303159
jednatel společnosti: JUDr. Tomáš Mach, Ph.D., LL.M.
IDDS: jqa9unu

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části místní komunikace III. třídy č. C7016 (ul. Železničářská), zahrnující v dotčené části vozovku a levý chodník, v rozsahu 121 m², na pozemku p.č. 2605/2 o celkové výměře 1756 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Doubravka.

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 pronajaté části komunikace tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen předmět nájmu nebo předmětný pozemek).

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem rozšíření stávajícího sjezdu z ulice Železničářská o 1 samostatný sjezd, přeložka veřejného osvětlení a úpravy okolní zeleně, (dále vše jen Stavba), a to vše v souvislosti se stavbou „Revitalizace a stavební úpravy objektu polikliniky Doubravka, 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. 6. 2032.

Protokolární předání vybudované Stavby je možné pouze za podmínky předchozího dokončení a zkolaudování stavby „Revitalizace a stavební úpravy objektu polikliniky Doubravka, Plzeň“.

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 VIII. odstavce 5) 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 VIII. odstavce 5) smlouvy.

Nájemní vztah a s ním související smluvní ujednání pozbývají účinnosti ke dni protokolárního předání vybudované Stavby pronajímateli, nejdéle však do 30. 6. 2032. Smluvní ujednání o údržbě a změně Stavby (tj. rozšíření stávajícího sjezdu z ulice Železničářská o 1 samostatný sjezd) po jejím dokončení a s nimi související ujednání pozbydou účinnosti po 20-ti letech ode dne protokolárního předání vybudované Stavby pronajímateli, nejdéle však ke dni 30. 6. 2052.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. [REDACTED] u [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED]. 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. 15 ze dne 23. 1. 2025 ve výši:

90 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 121 m² celkem činí:

10 890 Kč

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 2. 2025, náleží pronajímateli nájemné za období od 1. 2. 2025 do 31. 12. 2025, které je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy:

splatnost	částka	sazba daně	daň	celkem	poznámka
25.02.2025	1 815 Kč	0 %	0 Kč	1 815 Kč	nájemné od 01.02.2025 do 31.03.2025
25.04.2025	2 722 Kč	0 %	0 Kč	2 722 Kč	nájemné od 01.04.2025 do 30.06.2025
25.07.2025	2 722 Kč	0 %	0 Kč	2 722 Kč	nájemné od 01.07.2025 do 30.09.2025
25.10.2025	2 724 Kč	0 %	0 Kč	2 724 Kč	nájemné od 01.10.2025 do 31.12.2025

/Výpočet nájemného za období od 01.02.2025 do 31.12.2025 (11měs.):

[REDACTED]

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2026 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 2026 bude nájemné roku 2025 zvýšeno o inflaci roku 2025 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2026 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 20. 1. příslušného roku (tzn., že splátkový kalendář na období od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026 bude nájemci zaslán do 20. 1. 2026 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 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 článku VII. 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 VII. odstavce 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 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 VII. 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 VII. odstavce 3).
- 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) Všechny stupně projektové dokumentace ke stavebnímu řízení je nájemce povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení Technickému úřadu Magistrátu města Plzně (dále jen TÚ MMP). Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, která bude předem odsouhlasena TÚ MMP. Jakákoli změna oproti odsouhlasené dokumentaci musí být předem schválena TÚ MMP.
- 7) V případě nerespektování podmínek města Plzně nájemcem ke stavebnímu řízení má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.
- 8) Nájemce je povinen dodržet veškeré podmínky TÚ MMP k předkládané projektové dokumentaci. Jakákoli změna oproti odsouhlasené dokumentaci musí být předem schválena TÚ MMP.
- 9) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 3. 2026 nenabyde stavební povolení na Stavbu právní mocí.
- 10) Nájemce je povinen nejpozději do 30. 6. 2031 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále je povinen do 30. 6. 2031 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby, 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 10 000 Kč, splatnou na účet města Plzně č. [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED] do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti.
- 11) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 31. 12. 2031 nebude na Stavbu vydán poslední 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.
- 12) Smluvní strany se dohodly, že 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 v souvislosti s realizací této Stavby.
- 13) 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.
- 14) Nájemce bere na vědomí, že:
 - dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochu smíšenou obytnou, lokalitu 4_18 Doubravka, kdy pozemek je součástí veřejného prostoru dle schváleného Generelu veřejných prostranství.
 - na pozemku se nachází zařízení veřejného osvětlení (dále je VO) a zařízení (tj. optický kabel) Správy informačních technologií města Plzně (dále jen SITMP), a to vše ve vlastnictví města Plzně.
 - pozemek je zasažen vodohospodářskou infrastrukturou ve vlastnictví společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s., a to vodovodním řadem DN 80 včetně

ochranného pásma a vodovodní přípojkou, která je ve vlastnictví majitele připojené nemovitosti (viz situace příloha č. 2).

15) Nájemce je povinen:

- veškeré zásahy do stávající sítě VO před zahájením činnosti na zařízení VO projednat se smluvním provozovatelem zajišťující údržbu VO v Plzni (tj. Plzeňské městské dopravní podniky a.s., středisko VO, Slovanská Alej 35, 326 00 Plzeň).
- dle ustanovení a podmínek zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů respektovat výše uvedenou vodohospodářskou infrastrukturu, tj. vodovodní řad DN 80 včetně jejího ochranného pásma; pozemek v části dotčené touto vodohospodářskou infrastrukturou včetně jejího ochranného pásma musí být po celou dobu nájmu veřejně přístupný a nesmí dojít k jeho oplocení (ani mobilnímu), které by znemožnilo přístup a příjezd těžké techniky k vodohospodářské infrastruktuře a jejímu ochrannému pásmu; 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; pronajímatel je nadto oprávněn od uzavřené smlouvy odstoupit.
- při obnově povrchů komunikace dodržet skladbu stávajících konstrukčních vrstev v souladu s Plzeňským standardem komunikací (viz <https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/tf-prod-svsmp/data/folders/nl8qm2cma/9pfl5zlgsm/9ba3022yv4/plzensky-standard-komunikaci-2024.pdf>).

16) V případě vzniklé havárie na zařízení SITMP se nájemce zavazuje uvolnit potřebný prostor pro opravu a neuplatňovat škody vzniklé s odstraněním této havárie.

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 při skončení nájmu nájemce povinen z předmětu nájmu odstranit tu jím vybudovanou Stavbu, která nebude ke dni skončení nájmu zkolaudována nebo užívána na základě řádného oznámení o zahájení jejího užívání či bude vybudováno v rozporu s odsouhlasenou projektovou dokumentací, předmět nájmu a veškeré plochy zasažené Stavbou včetně přilehlého okolí uvést do řádného stavu, příp. do stavu schopného předání (tj. bez všech stavebních zbytků a kamenů a 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 recyklát a v travní směsi nesmí být použita kostřava rákosovitá) a protokolárně jej předat pronajímateli. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VII. odstavce 4) smlouvy.

VI.

Smluvní ujednání o údržbě a změně Stavby (tj. rozšíření stávajícího sjezdu z ulice Železničářská o 1 samostatný sjezd) po jejím dokončení a s nimi související ujednání

1) Nájemce je oprávněn měnit příslušným správním úřadem nebo pronajímatelem schválené stavebně technické řešení řádně vybudované Stavby jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Za nesplnění této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč.

- 2) Nájemce je povinen provádět údržbu dokončené Stavby a udržovat jí v řádném stavebnětechnickém stavu. Za nesplnění této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč.

Smluvní pokuty lze ukládat opakovaně, znovu vždy poté, co nájemce neodstraní závadný stav ani ve lhůtě pronajímatelem k tomu určené.

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 odstavců 1), 2) a 3) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- 3) dojde-li ke znečištění předmětu nájmu a jeho přílehlého 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 přílehlých k předmětu nájmu této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč.

Smluvní pokuty podle odstavců 2), 3) 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.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 15 ze dne 23. 1. 2025.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout část místní komunikace byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 8. 1. 2025 do 23. 1. 2025.
- 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 obyčejně 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 obyčejně, 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.

- 6) Nájemce souhlasí se zasíláním písemností do datové schránky.
- 7) 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.
- 8) Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka pozemku k případnému stavebnímu či jinému správnímu řízení ani vyjádření obce jako účastníka řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k odstoupení od této smlouvy.
- 9) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 10) Smlouva má sedm stran a dvě přílohy a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 2. 2025 za předpokladu jejího předchozího zveřejnění prostřednictvím registru smluv.

V Plzni dne

pronajímatel

nájemce

Ing. Milan Sterly

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

JUDr. Tomáš Mach, Ph.D., LL.M.

jednatel společnosti
Poliklinika Plzeň Doubravka, s.r.o.