

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2025/000585

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:
bankovní spojení:
číslo účtu:
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: **Plzeňský Prazdroj, a.s.**
zastoupená místopředsedou představenstva
U Prazdroje 64/7
301 00 Plzeň
IČO: 45357366, DIČ: CZ45357366
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni,
oddíl B, vložka 227
místopředseda představenstva: Adam Legerský
IDDS: db8cgqz

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části pozemku:

- Pro účely Stavby

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku
12228	Plzeň	300 m ²	608 m ²	ostatní plocha, jiná plocha
12763	Plzeň	9	32 871 m ²	ostatní plocha, silnice

- Pro účely zařízení staveniště

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku
12227/1	Plzeň	300 m ²	27 68 m ²	orná půda

Celkem

609 m²

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

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

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem stavebních úprav polní cesty v rámci akce „Rekonstrukce polní cesty Luční – část 2“ (cyklostezka) na pozemcích p. č. 12228 a p. č. 12763 (dále jen Stavba) a zřízení staveniště na pozemku p. č. 12227/1, vše k.ú. Plzeň.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou:

- do majetkoprávního vypořádání Stavby na pozemcích p. č. 12228 a p. č. 12763,
- do protokolárního předání zařízení staveniště na pozemku p. č. 12227/1, nejdéle však do 30. 4. 2029.

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 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 VII. odstavce 5) smlouvy.

IV. Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. u ., variabilní symbol. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok, ve čtyřech 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. 112 ze dne 20. 2. 2025 ve výši:

92 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 609 m² celkem činí:

56 028 Kč

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 3. 2025, náleží pronajímateli nájemné za období od 1. 3. 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
25.3.2025	4 669 Kč	0 %	0 Kč	4 669 Kč	1.3.2025 do 31.3.2025

25.4.2025	14 007 Kč	0 %	0 Kč	14 007 Kč	1.4.2025 do 30.6.2025
25.7.2025	14 007 Kč	0 %	0 Kč	14 007 Kč	1.7.2025 do 30.9.2025
25.10.2025	14 007 Kč	0 %	0 Kč	14 007 Kč	1.10.2025 do 31.12.2025

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 15. 1. příslušného roku (tzn., že splátkový kalendář na období od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026 bude nájemci zaslán do 15. 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 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 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 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 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 technických stanovisek TÚ MMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 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 Stavby.
- 10) Nájemce je povinen nejpozději do 30. 6. 2025 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání povolení záměru Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost 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 o vydání povolení záměru Stavby do 30. 6. 2025, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč, splatnou na účet města Plzně č., variabilní symbol do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 12. 2025 nenabyde povolení záměru Stavby právní moci.
- 11) 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 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 trojnásobku měsíčního nájemného platného k 31. 12. 2026, splatnou na účet města Plzně č. variabilní symbol 3do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti.
- 12) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 6. 2027 nenabyde kolaudační rozhodnutí na Stavbu právní moci.
- 13) 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 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.
- 14) 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.

15) Nájemce bere na vědomí, že:

- Na pozemek p. č. 12227/2 v k. ú. Plzeň ve vlastnictví ČR, právo hospodařit přísluší Státnímu pozemkovému úřadu, je uzavřena nájemní smlouva se statutárním městem Plzeň (nájemce) č. 2023/005761 za účelem rekonstrukce polní cesty Luční.
- Dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochu přírodní, změny v krajině, lokalitu 1_52 Mže - Berounka. Pozemky jsou součástí ÚSES K50/141-K50/142 a K50/142 Zadní Roudná LBC a RBC, VKP dle §3 č. 8411 Berounka po soutok s Úslavou.
- Pozemky p. č. 12228, p. č. 12763, p. č. 12227/1, k. ú. Plzeň se nachází v aktivní zóně a pasivní zóně záplavového území řeky Berounka. V aktivní zóně záplavového území nelze v souladu s ustanovením § 67 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a změně některých zákonů umisťovat, povolovat ani provádět stavby (vyjma v zákoně vyjmenovaných výjimek, jako jsou např. stavby nezbytné technické infrastruktury). V záplavovém území je ke stavbám, umisťování předmětů a činnosti nutný souhlas vodoprávního úřadu dle §17 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů. Vyznačení aktivní a pasivní záplavové zóny je zakresleno do přílohy č. 2 této smlouvy.
- V blízkosti předmětné části pozemku p. č. 12763, k. ú. Plzeň se nachází vodovodní řad DN 150 a jeho ochranné pásmo v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s., který byl uveden do provozu v roce 1894.

16) Nájemce je povinen:

- dle ustanovení a podmínek zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů respektovat vodohospodářskou infrastrukturu, tj. vodovodní řad DN 150 včetně jejího ochranného pásma; pozemek 12763, k. ú. Plzeň 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
- ověřit přesný průběh vodovodního řadu a jeho ochranného pásma u společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s., Provoz Vodovody Plzeň - město, na adrese Údolní 6.

17) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.

18) Při skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pozemek p.č. 12227/1 v k.ú. Plzeň nazvaný jako staveniště a pozemek prostý stavebních zbytků a kamenů protokolárně předat pronajímateli. Nájemce je dále povinen z předmětu nájmu odstranit též jím vybudovanou stavbu, která nebude ke dni skončení nájmu zkolaudována nebo užívána na základě řádného oznámení o zahájení jejího užívání, 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 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) 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 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), 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.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 112 ze dne 20. 2. 2025.
- 2) Záměr města Plzně uzavřít nájemní smlouvu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 4. 2. 2025 do 19. 2. 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 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
- 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 jednu přílohu 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 tísne 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. 3. 2025, za předpokladu jejího zveřejnění v registru smluv.

V Plzni dne

pronajímatel

nájemce

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

Adam Legerský
místopředseda představenstva
Plzeňský Prazdroj, a.s.