

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2025/000193/NS

Ve smyslu § 2201 a následujících právních 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:
číslo účtu:
primátor:
zastoupené, ředitelem SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ,
příspěvkové organizace, na základě plné
moci č. j. ze dne
- 2) nájemce: **Borská pole development s.r.o.**
zastoupená jednatelem společnosti
Mikulášská 422/7, Východní Předměstí,
326 00 Plzeň
IČO: 29445248, DIČ: CZ29445248
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni,
oddíl C, vložka 41729
jednatel společnosti:
IDDS: 6f2dp8u

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části pozemku p.č. 8545/12 o výměře 921 m² z celkové výměry 1 323 m² (ostatní plocha, jiná plocha), k.ú. Plzeň.

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

II.

Účel nájmu

Předmětný pozemek pronajímá pronajímatel nájemci za účelem zřízení zařízení staveniště v rámci stavby pod názvem „Obytný soubor Zelený trojúhelník – při okružní křižovatce Sukova x Folmavská, Plzeň – Borská pole“.

III.

Doba nájmu, trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Před uplynutím sjednané doby lze nájemní smlouvu ukončit:

- 1) vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran.
- 2) výpovědí v tříměsíční výpovědní době, přičemž počátek doby začíná prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla doručena výpověď a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
- 3) 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 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.

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 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 městského obvodu Plzeň 3 č. 446 ze dne 18. 12. 2024 ve výši:

90 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 921 m² celkem činí:

82 890 Kč

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto nájemní smlouvu s účinností od **1. 3. 2025**, náleží pronajímateli za období od **1. 3. 2025 do 31. 12. 2025** nájemné ve výši:

69 075 Kč

Nájemné za období od 1. 3. 2025 do 31. 12. 2025 je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

Splátkový kalendář

splatnost	částka	poznámka
25. 3. 2025	6 908 Kč	období od 1. 3. 2025 do 31. 3. 2025
25. 4. 2025	20 722 Kč	II. čtvrtletí roku 2025
25. 7. 2025	20 722 Kč	III. čtvrtletí roku 2025
25.10.2025	20 723 Kč	IV. čtvrtletí roku 2025

/Výpočet poměrné části nájemného pro rok 2025:

01. 3. 2025 - 31. 12. 2025: 82 890 Kč/rok/ 12 měs. x 10 měs. = 69 075 Kč/

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 předmětný pozemek 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 odstoupit od smlouvy.
- 2) Pronajímatel je oprávněn průběžně provádět prohlídku předmětného pozemku, 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 předmětného pozemku. 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/osobám k předmětnému pozemku užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechání předmětného pozemku 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 smlouvy.
- 4) Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na předmětném pozemku. 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 předmětnému pozemku. 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 dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětného pozemku.
- 6) Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, protipožární a bezpečnostní právní předpisy spojené s užíváním předmětného pozemku.
 - Nájemce je odpovědný za znečištění předmětného pozemku, případně kontaminaci půdy vzniklých v souvislosti s jím prováděnou činností a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminace půdy.
 - Veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětného pozemku ke sjednanému účelu užívání nese nájemce.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že dle Územního plánu města Plzně se jedná o zastavitelnou plochu smíšenou obytnou, lokalitu 3_68a Zelený trojúhelník. Pro území je zpracovaná územní studie „Plzeň, Zelený trojúhelník – sever“ (zpracovatel Útvar koncepce a rozvoje města Plzně v roce 2016), která byla schválena usnesením Rady města Plzně č. 136 ze dne 9. 2. 2017 a vložena do Evidence MMP jako podklad pro rozhodování v území. Jedná se částečně o budoucí veřejný prostor.
- 8) Vodovodní řad DN 150 a kanalizační stoka DN 500 uložené na předmětném pozemku jsou v majetku nájemce a jsou v provozování společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. na základě smluvního vztahu.
- 9) Nájemce je povinen respektovat výše uvedenou vodohospodářskou infrastrukturu včetně ochranného pásma dle zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- 10) Nájemce je povinen předmětný pozemek v části dotčené vodohospodářskou infrastrukturou a jejím ochranným pásmem ponechat po celou dobu nájmu veřejně přístupný, nesmí dojít k jeho oplocení. Zároveň musí být k těmto sítím včetně ochranného pásma umožněn přístup a příjezd těžkou technikou. 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.
- 11) Nájemce bere na vědomí, že zařízení staveniště nesmí být umístěno nad vlastní trasou vodovodního řadu a kanalizační stoky ani v jejich ochranném pásmu.
- 12) Nájemce bere na vědomí, že nesmí dojít k poškození ani likvidaci stávajících stromů. Stromy rostoucí v blízkosti budou řádně ochráněny dle ČSN 83 9061 (kmen, větve i kořeny a kořenové náběhy) ohrádkou po obvodu koruny. V kořenovém prostoru stromů nesmí dojít ke zhutnění půdy (pohybem strojů, pracovníků, zařízení staveniště a ukládáním materiálů) a skladování látek škodlivých pro rostliny a půdu (vápno, cement, rozpouštědla, pohonné hmoty, minerální oleje, kyseliny, louhy, soli, barvy atd.) Nájemce je povinen dodržet ochranné pásmo stromů min. 2 m mezi patou kmene a uložením těžkého materiálu.
- 13) Nájemce bere na vědomí, že veškeré pronajaté plochy zasažené v souvislosti se stavbou „Obytný soubor Zelený trojúhelník – při okružní křižovatce Sukova x Folmavská, Plzeň – Borská pole“, budou po akci prosty stavebních zbytků a kamenů. Plochy budou srovnány a plynule napojeny na okolní terén. 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.
- 14) V případě jakéhokoliv poškození majetku ve vlastnictví pronajímatele způsobeného nájemcem či jakýmkoliv jeho smluvním partnerem při realizaci stavby „Obytný soubor

Zelený trojúhelník – při okružní křižovatce Sukova x Folmavská, Plzeň – Borská pole“, uvede nájemce vše do původního stavu na své náklady.

- 15) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmětný pozemek plně způsobilý účelu nájmu.
- 16) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je ke dni skončení nájmu nájemce povinen předmětný pozemek vyklidit, uvést do řádného stavu (předmětný pozemek bude bez kamenů a stavebních zbytků, srovnán ornici a oset parkovou travní směsí) za současného dodržení podmínek uvedených v článku V. odstavce 13) této smlouvy a protokolárně jej předat správci pozemku (SVSMP). Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětného pozemku je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 5) 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 1), 2) a 3) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- 3) dojde-li ke znečištění předmětného pozemku a jeho 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 předmětnému pozemku smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč,
- 5) v případě porušení povinnosti nájemce dle čl. V. odst. 16), uvést při ukončení nájemní smlouvy předmětný pozemek do původního stavu a protokolárně jej předat pronajímateli, za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500 Kč.

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.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 3 č. 446 ze dne 18. 12. 2024.
- 2) Záměr města Plzně uzavřít nájemní smlouvu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Plzeň 3 od 27. 11. 2024 do 13. 12. 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 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. 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 a účinnosti dnem 1. 3. 2025 za předpokladu jejího předchozího zveřejnění prostřednictvím registru smluv.

V Plzni dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

jednatel společnosti
Borská pole development s.r.o.

