

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2025/001339/NS

Ve smyslu § 2201 a § 1746 odst. 2 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: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]
primátor: [REDAKCE]
zastoupené [REDAKCE], ředitelem SPRÁVY VEŘEJNÉHO
STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace, na základě plné
moci č.j. ZM – 123/2022 ze dne 25. 10. 2022
- 2) nájemce: **Západočeská univerzita v Plzni**
Univerzitní 2732/8
301 00 Plzeň
IČO: 49777513, DIČ: CZ49777513
zastoupená: [REDAKCE]
IDDS: zqfj9hj

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem částí pozemků a komunikací:

- p.č. 1534/2 v rozsahu 9,95 m² z celkové výměry 321 m², ostatní plocha, zeleň, k.ú. Skvrňany;
- p.č. 14421 v rozsahu 2,10 m² z celkové výměry 140 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Plzeň;
- p.č. 8424/39 v rozsahu 83,33 m² z celkové výměry 442 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Plzeň;
- p.č. 8424/38 v rozsahu 39,39 m² z celkové výměry 410 m², ostatní plocha ostatní komunikace, k.ú. Plzeň, zahrnující v dotčené části i chodník, který je součástí místní komunikace III. třídy č. C5501 (Univerzitní ul.);
- místní komunikace III. třídy č. C5501 (Univerzitní ul.) na pozemcích:
 - p.č. 10473/1 v rozsahu 447,09 m² o celkové výměře 1 915 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Plzeň a příslušné části tohoto pozemku v uvedeném rozsahu;
 - p.č. 14422 v rozsahu 83,82 m² z celkové výměry 170 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Plzeň a příslušné části tohoto pozemku v uvedeném rozsahu;
 - p.č. 14419 v rozsahu 95,24 m² z celkové výměry 389 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Plzeň a příslušné části tohoto pozemku v uvedeném rozsahu;
 - p.č. 8424/94 v rozsahu 346,76 m² z celkové výměry 1 329 m², ostatní plocha, ostatní komunikace k.ú. Plzeň a příslušné části tohoto pozemku v uvedeném rozsahu.

Pronajatá plocha činí celkem 1 107,68 m².

Komunikace jsou ve vlastnictví města Plzně a jsou umístěny na výše uvedených pozemcích, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Ostatní 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 komunikací a částí pozemků tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Části komunikací, jakož i části pozemků, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, jsou dále v textu označeny jako „předmět nájmu“ nebo „předmětné pozemky“.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu k úpravám stávající místní komunikace III. třídy č. C5501 (Univerzitní ul.) spočívající ve vybudování nového levého odbočovacího pruhu a úpravy stávajícího sjezdu z ulice Univerzitní vč. přilehlých částí chodníků, které jsou součástí této komunikace (dále jen „Stavba“), a to vše v souvislosti se stavbou „Laboratoře NTC+FDULS a parkovací dům ZČU v Plzni“.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou do protokolárního předání vybudované a zkolaudované Stavby pronajímateli, nejdéle však do 31. 12. 2030.

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.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. [REDAKCE], [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE]. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok, ev. čtvrtletí v závislosti na termínech a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři, dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 110 ze dne 20. 2. 2025 ve výši:

92 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 1 107,68 m² celkem činí:

101 907 Kč bez DPH

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 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.

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 článku II. 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 nejpozději do 31. 12. 2029 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále je povinen do 31. 12. 2029 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. 2029, splatnou na účet města Plzně č. [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE] do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti.
- 6) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 30. 6. 2030 nenabyde kolaudační rozhodnutí na Stavbu právní moci.
- 7) 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. 2029. 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.
- 8) 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.
- 9) Nájemce bere na vědomí, že:
 - dle územního plánu Plzeň se jedná o plochy občanského vybavení – veřejná prostranství/komunikace, konkrétně o lokalitu 3_64 Západočeská univerzita, pozemky jsou součástí veřejného prostranství dle schváleného Generelu veřejných prostranství.
 - v místě plánované Stavby se nachází vedení inženýrských sítí (vedení VN – ČEZ Distribuce, a.s., výtlačný řad – VODÁRNA PLZEŇ a.s. a STL plynovod), nutno projednat s jejich správci.
 - s kácením dřevin rostoucích na pozemku města Plzně musí souhlasit úsek městské zeleně Správy veřejného statku (dále jen „SVSMP“); plnou moc pro vyřízení povolení ke kácení na městských pozemcích zajišťuje SVSMP na základě požadavku nájemce.
 - veškeré plochy zasažené Stavbou budou po akci zbaveny 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.
- 10) Nájemce je povinen:
 - veškerou náhradní výsadbu zeleně (dřevin), která bude stanovena Odborem životního prostředí MMP, popř. správcem zrealizovat na své náklady.
 - veškeré zásahy do stávající sítě veřejného osvětlení (dále jen „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).
 - respektovat při úpravě stávajícího sjezdu z ulice Univerzitní šířkové poměry přilehlých částí chodníků, kde je plánovaná smíšená stezka pro pěší a cyklisty

(zhotovitelem společnost D-PROJEKT PLZEŇ Nedvěď s.r.o.); realizovat 0 mm nášlapní hrany ve sjezdu již nyní.

- 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/nil8qm2cma/9pfl5zlgsm/9ba3022yv4/plzensky-standard-komunikaci-2024.pdf>).

- 11) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na těchto podmínkách:
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - 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.
- 12) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 13) 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, popř. bude vybudována v rozporu s odsouhlasenou projektovou dokumentací, předmět nájmu a veškeré plochy zasažené Stavbou uvést do původního stavu, příp. do stavu schopného předání (tj. bez všech stavebních zbytků a kamenů) 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.

Práva a povinnosti smluvních stran v období před vydáním povolení záměru Stavby

- 1) Žadatel je povinen dodržet veškeré podmínky Technického úřadu MMP (dále jen „TÚ MMP“) k předkládané projektové dokumentaci.
- 2) Všechny stupně projektové dokumentace ke stavebnímu řízení je žadatel povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení 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.
- 3) V případě nerespektování podmínek města Plzně žadatelem ke stavebnímu řízení má město Plzeň právo odstoupit od smlouvy.
- 4) Žadatel je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňujících užívání pozemků uvedených v článku I. této smlouvy způsobem a k účelu sjednanému touto smlouvou. Město Plzeň neodpovídá za škodu způsobenou žadateli tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydá.
- 5) Žadatel je povinen nejpozději do 31. 12. 2026 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání povolení záměru Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost o vydání stanoví právní předpisy (tj. včetně stanoviska vlastníka veřejné dopravní 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 31. 12. 2026, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25 477 Kč, splatnou na účet města Plzně č. [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED] do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání povolení.
- 6) Město Plzeň je oprávněno odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 12. 2027 nenabyde povolení záměru Stavby právní moci.

- 7) Žadatel není oprávněn předmět nájmu, před vydáním povolení záměru Stavby, oplotit či jiným způsobem omezit užívání pozemků, které jsou veřejným prostranstvím. Za porušení této podmínky je žadatel povinen uhradit městu Plzeň smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč, a to opakovaně za každé zjištěné porušení této podmínky.

VII.

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 nájmného 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 sankcionované povinnosti.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 110 ze dne 20. 2. 2025.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmět nájmu 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 pronajimateli. 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 tísňe 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) Nájemní smlouva nabývá platnosti ke dni jejímu podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni, kdy povolení záměru Stavby nabyde právní moci, nejdéle však 31. 12. 2027.
- 14) Článek VI. smlouvy nabývá účinnosti dnem zveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv.

V Plzni dne 5. 5. 2025

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Západočeská univerzita v Plzni

Zpracovala: