

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2025/004135/NS

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

- 1) **statutární město Plzeň**
náměstí Republiky 1
301 00 Plzeň
IČO: 00075370, DIČ: CZ00075370
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
primátor: [REDACTED]
zastoupené [REDACTED], ředitelem SPRÁVY VEŘEJNÉHO
STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace, na základě plné
moci č.j. ZM – 123/2022 ze dne 25. 10. 2022
(dále jen „pronajímatel“ či „město Plzeň“)
- 2) **ČEZ Distribuce, a. s.**
Teplická 874/8
405 02 Děčín
IČO: 24729035, DIČ: CZ24729035
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad
Labem, pod sp. zn. B 2145
zastoupena na základě pověření ze dne 1. 4. 2022 [REDACTED]
IDDS: v95uqfy
(dále jen „nájemce“ či „žadatel“)

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části pozemku:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku
2561/3	Skvrňany	28 m ²	2 800 m ²	ostatní plocha, jiná plocha

Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením pronajatého pozemku tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“ nebo „předmětný pozemek“).

II.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem výstavby a provozování nové distribuční trafostanice (dále jen „Stavba“).

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou do doby prodeje pozemku (tj. do dne, který předchází okamžiku právních účinků zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí), na kterém bude postavena trafostanice distribuční soustavy, nejdéle však do 31. 1. 2031.

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. [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED] 7. 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. 466 ze dne 29. 5. 2025 ve výši:

[REDACTED]

Roční nájemné při pronajaté výměře 28 m² celkem činí:

12 684 Kč

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 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. 3. 2028 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále je povinen do 31. 3. 2028 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 10 000 Kč, splatnou na účet města Plzně č. 4819490237/0100, variabilní symbol [REDACTED] do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti.
- 6) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 9. 2028 nenabyde kolaudační rozhodnutí na Stavbu právní mocí.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že:
 - dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochu pro rekreaci, lokalitu 5_7 Na Brůdku, která je součástí veřejného prostoru se zelení dle schváleného Generelu veřejných prostranství.
 - na předmětném pozemku se nachází vodovodní řad DN 200 včetně jeho ochranného pásma v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s.; ochranné pásmo vodovodního řadu je dle zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších

- předpisů 1,5 m od vnějšího potrubí na každou stranu (viz situace, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy).
- v projektové dokumentaci Stavby, kterou je nájemce povinen předložit ke schválení, musí být jasně vyznačeny dřeviny ke kácení a k ponechání a řešena ochrana dřevin při stavbě podle ČSN 93 9061 (kmen větve i kořeny a kořenové náběhy); s kácením všech dřevin musí souhlasit úsek městské zeleně Správy veřejného statku města Plzně (dále jen „SVSMP“).
 - dřeviny rostoucí v aleji nebo o obvodu kmene větším než 80 cm měreno ve výšce 1,3 m nad zemí a souvislé keřové porosty o celkové ploše nad 40 m² je možno kácet až po získání povolení kácení dřevin od Odboru životního prostředí ÚMO 3 (orgánu ochrany přírody); souhlas je vydáván zpravidla na období vegetačního klidu, tj. od října do března; plnou moc pro vyřízení povolení ke kácení na městských pozemcích zajišťuje SVSMP na základě požadavku nájemce, který musí obsahovat výpis z evidence nemovitostí, situační plánec s lokalizací dřevin, soupis kácených dřevin s uvedením jejich počtu, druhu a velikosti a doložení projektu náhradních výsadeb; dřeviny rostoucích mimo alej do obvodu kmene 80 cm měreno ve výšce 1,3 m nad zemí a souvislé keřové porosty do celkové plochy do 40 m² je možné kácet bez povolení pouze se souhlasem vlastníka pozemku; souhlas na pozemcích města zajišťuje na základě žádosti nájemce SVSMP.
 - v blízkosti umístění nové distribuční trafostanice je plánovaná realizace společné stezky pro pěší a cyklo u komunikace Vejprnická ulice.
- 9) Vzhledem k tomu, že v místě plánované realizace společné stezky pro pěší a cyklo budou v souvislosti s výstavbou nové distribuční stanice ukládány nové podzemní kabely NN a VN, je nájemce povinen tyto kabely i s ohledem na jejich ochranné pásmo uložit v dostatečné hloubce tak, aby nedošlo k jejich poškození při budoucí realizaci výše uvedené stezky.
- 10) Nájemce je povinen:
- ověřit si přesný průběh vodovodního řadu včetně širě jeho ochranného pásma u společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s., provozu Vodovody Plzeň – město, Údolní 6.
 - respektovat výše uvedenou vodohospodářskou infrastrukturu v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. včetně jejího ochranného pásma dle ustanovení a podmínek zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů; pozemek v části dotčené vodovodním řadem DN 200 včetně jeho ochranného pásma musí být po celou dobu nájmu veřejně přístupný a nesmí dojít k jeho oplocení (ani mobilnímu); 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.
 - kvalitní dřeviny zachovat a vést výkopy tak, aby hrana výkopu byla minimálně 2 m od kmene stromu.
 - veškerou náhradní výsadbu zeleně (dřevin), která bude stanovena Odborem životního prostředí, popř. správcem zrealizovat na své náklady.
 - veškeré plochy zasažené stavbou včetně přilehlého okolí po ukončení prací uvést do řádného stavu, tj. bez stavebních zbytků a kamenů; poškozené travnaté plochy obnovit dle ČSN 83 9031, tj. pokrýt vrstvou min. 10 cm substrátu, osít parkovou travní směsí (25 g/m²), po vzejití posekat; pro zakládání a opravy travnatých ploch nesmí být použit recyklát a v travní směsi nesmí být použita košťava rákosovitá.

- 11) 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.
- 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 ty jím vybudované stavby, které nebudou ke dni skončení nájmu zkolaudovány či budou vybudovány v rozporu se schválenou 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 článku VII. odstavce 5) 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 či jinému správnímu řízení má město Plzeň právo odstoupit od smlouvy.
- 4) Žadatel je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňujících užívání pozemku uvedeného 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 nevydává.
- 5) Město Plzeň je oprávněno odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 3. 2027 nenabyde Povolení záměru Stavby právní moci.

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 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) při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu a jeho protokolárního předání za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500 Kč do předání.

Smluvní pokuty podle odstavců 2), 3) 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. 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. 466 ze dne 29. 5. 2025.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 9. 5. 2025 do 26. 5. 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 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, považují 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. 3. 2027.
- 14) Článek VI. smlouvy nabývá účinnosti dnem zveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv.

V Plzni dne

Pronajímatel:

Nájemce:

[REDACTED]
ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

[REDACTED]
na základě pověření ze dne 1. 4. 2022
ČEZ Distribuce, a. s.

Zpracovala: