

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2025/004528/NS

Ve smyslu § 2201 a § 2302 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se uzavírá tato nájemní smlouva mezi smluvními stranami:

- 1) pronajímatel: **statutární město Plzeň**
náměstí Republiky 1
301 00 Plzeň
IČO: 00075370, DIČ: CZ00075370
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: **RICHFAME SOLUTION s.r.o.**
zastoupená jednatelem společnosti
Hutní 495
331 01 Plasy
IČO: 05632820, DIČ: CZ05632820
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni
oddíl C, vložka 39087
jednatel společnosti: Ina Romanivová
IDDS: pmv8fqm

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části pozemku:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku
1411	Plzeň	163 m ²	255 m ²	zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr

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

Mapový list s označením pozemku tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen předmětný pozemek).

II.

Účel nájmu

Předmětný pozemek je oplocen a bude nájemcem užíván jako uzavřený venkovní prostor k posezení při provozu restaurace Gril bar, provozované v prvním podzemním podlaží domu v Plzni, Úslavská 27 na pozemku p.č. 1410 k.ú. Plzeň.

III.

Doba trvání nájmu, ukončení nájmu (smlouvy)

Nájem předmětného pozemku se sjednává na dobu neurčitou.

Nájemní smlouvu lze 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.
Smluvní strany se dohodly, že se v případě nájemního vztahu založeného touto smlouvou neuplatní výpovědní doba ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku.
- 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 bodu 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 bodu 5) článku VII. smlouvy.
- 5) Nájemní smlouva pozbývá účinnosti ke dni ukončení pachtovní smlouvy uzavřené dne 20.11.2024 mezi vlastníkem nemovitosti na adrese Úslavská 27, Plzeň a nájemcem. Nájemce je povinen oznámit ukončení pachtovního vztahu pronajímateli.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. variabilní symbol **3011006679**. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok ve čtvrtletních splátkách k **25. 1., 25. 4., 25. 7. a 25. 10.** příslušného kalendářního roku připsáním na výše uvedený účet pronajímatele, dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 2 - Slovany č. 65/2025 ze dne 20.5.2025, ve výši:

300 Kč/m²/rok

Roční nájemné při pronajaté výměře 163 m² celkem činí:

48 900 Kč

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 8. 2025, ale předmětný pozemek byl užíván od 20.11.2024, náleží pronajímateli bezdůvodné obohacení.

Bездůvodné obohacení a nájemné je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

splatnost	částka	poznámka
25.08.2025	34 070 Kč	bezdůvodné obohacení od 20.11.2024 do 31.07.2025
25.08.2025	8 150 Kč	nájemné od 01.08.2025 do 30.09.2025
25.10.2025	12 225 Kč	nájemné od 01.10.2025 do 31.12.2025

/výpočet BO:

48 900 Kč : 366 dní. x 11 dní. = 1 470 Kč (20.11.2024 - 30.11.2024)

$48\,900\text{ Kč} : 12\text{ měs.} \times 8\text{ měs.} = 32\,600\text{ Kč} \quad (01.12.2024 - 31.07.2025)$
celkem: $= 34\,070\text{ Kč/}$

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 25. 1. příslušného roku (tzn., že splátkový kalendář na období od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026 bude nájemci zaslán do 25. 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. Další ujednání

- 1) Nájemce se zavazuje, že předmětný pozemek 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. bodu 2) 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. bodu 2) a odstoupit od této smlouvy.
- 3) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zřídit třetí osobě k předmětnému pozemku užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání). Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. bodu 2) a odstoupit od této smlouvy.
- 4) Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
 - nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětného pozemku. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. bodu 3) této smlouvy.
 - nájemce bude dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětného pozemku.
 - veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětného pozemku nese nájemce.

- 5) Nájemce potvrzuje, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 6) Nájemce bere na vědomí, že pronájmem nesmí dojít k poškození ani likvidaci stávajících dřevin.
- 7) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup k části pozemku p. č. 1411, k. ú. Plzeň, a to předáním klíčů od vrátek. O tomto předání bude proveden písemný záznam. V případě výměny klíčů je nájemce povinen informovat pronajímatele a předat pronajímateli nové klíče.
- 8) Nájemce je povinen dodržovat noční klid (tj. doba mezi 22:00 hod – 6:00 hod). Porušení této podmínky je hrubým porušením smlouvy, které zakládá právo pronajímatele odstoupit od nájemní smlouvy.
- 9) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je při ukončení nájmu nájemce povinen předmětný pozemek vyklidit, stavby na něm umístěné odstranit a bez stavebních kamenů a souvisejících přípojek po osazení trávníku mimo zpevněný povrch a protokolárně předat pronajímateli ke dni skončení nájmu. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. bodu 4).
- 10) Nájemci není povoleno na pozemku realizovat trvalé stavby a využívat plochu pro soukromé parkování.
- 11) Nájemci při skončení nájmu výpovědí nenáleží náhrada za převzetí zákaznické základny (pozn.: smluvní odchylka od ustanovení § 2315 obč. z.).
- 12) Nájemce bere na vědomí, že se dle Územního plánu Plzně jedná o plochu smíšenou obytnou. V roce 2007 byly ÚKRMP zpracovány „Základní regulační podmínky pro zástavbu proluky Rubešova 32, pozemek p.č. 1411, k.ú. Plzeň“, které posuzovaný pozemek vyhodnotily jako zastavitelnou plochu či variantně pro povrchové parkování.
- 13) Nájemce bere na vědomí výše uvedenou zástavbu a s tím související podmínku možnosti pronájmu do doby realizace této zástavby.

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) při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení předmětného pozemku 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 bodu 2) a 3) 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.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 2 - Slovany č. 65/2025 ze dne 20.5.2025.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětný pozemek byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 23.4.2025 do 12.5.2025.
- 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 pronajímatelem 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 doručitou:
 - třetí den po jejím odeslání – platí u písemností zasílaných obvykle, nebo
 - v den jejího uložení u poštovního úřadu – platí u písemností zasílaných doporučeně, popř. s dodejkou, nebo
 - v den jejího navrácení zpět odesílateli – platí u písemností zasílaných 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) 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.
- 9) Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka pozemku k případnému územnímu či stavebnímu řízení (územnímu souhlasu) ani vyjádření obce jako účastníka

územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k odstoupení od této smlouvy.

- 10) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 11) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 12) Smlouva má šest stran a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 13) 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.
- 14) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1.8.2025.

V Plzni dne

Pronajímatel

Nájemce

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

Ina Romanivová
jednatel společnosti
RICHFAME SOLUTION s.r.o.