

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2025/002702/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 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. ZM – 123/2022 ze dne 25. 10. 2022

(dále jen „pronajímatel“ či „město Plzeň“)

- 2) **Vodárna Nad Kumberkem z.s.**
zastoupený předsedou a členem výboru
Nad Kumberkem 66/5, Dolní Vlkýš
318 00 Plzeň
IČO: 09426108
zapsaná v spolkovém rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl L,
vložka 9661
předseda výboru:
člen výboru:
IDDS: vd2isi9

(dále jen „nájemce“ či „žadatel“)

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části místní komunikace, pozemku a částí pozemků:

- část pozemku p. č. 333 o výměře 1 017,39 m² z celkové výměry 4 302 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- část pozemku p. č. 336 o výměře 175,68 m² z celkové výměry 6 578 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek p. č. 203/22 o výměře 134 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- část místní komunikace IV. třídy D9913 (Nad Kumberkem) umístěné na pozemku p. č. 203/1 o výměře 136,68 m² z celkové výměry 5 233 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, a příslušné části tohoto pozemku v uvedeném rozsahu, vše v k. ú. Dolní Vlkýš,

Pronajatá plocha celkem činí 1 463,75 m².

Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na LV 10001, ve vlastnictví města Plzně.

Komunikace je ve vlastnictví města Plzně a je umístěna na pozemku p .č. 203/1, k. ú. Dolní Vlkyš.

Správou předmětných nemovitých věcí a výkonem práv a povinností vyplývajících pro pronajímatele z této smlouvy je pověřen správce, t.č. SPRÁVA VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvková organizace (dále jen „správce“).

Mapový list s označením pronajatých ploch tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem vybudování a provozování technické (vodovod, dešťová kanalizace – dešťová stoka, uliční vpusti vč. přípojek retenční stoka a veřejné osvětlení) a dopravní (komunikace, chodník, parkovací stání, opěrné zdi) infrastruktury vč. sadových úprav v souvislosti s výstavbou 7 rodinných domů (dále jen „stavba TDI“).

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, do doby majetkoprávního vypořádání stavby TDI mezi pronajímatelem a nájemcem, nejdéle však do 30. 4. 2034.

Před uplynutím sjednané doby nájmu 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 odstavce 4) článku VIII. 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 odstavce 4) článku VIII. smlouvy.

IV. Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. , vedeném u Komerční banky, a. s., variabilní symbol. Smluvní strany se dohodly, že se nájemné hradí na daný kalendářní rok dopředu, ve čtvrtletních splátkách, a to vždy k 25. 1., 25. 4., 25. 7. a 25. 10., a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 262 ze dne 10. 4. 2025 ve výši:

92 Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 1 463,75 m² celkem činí:

134 665 Kč

Nájemné platné od účinnosti nájemní smlouvy bude vypočteno v samostatném splátkovém kalendáři, který bude nájemci zaslán do 30 dnů od účinnosti nájemní smlouvy.

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, nezprostřuje 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 čl. VII. odst. 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, a to v pracovní dny vždy v čase od 9 do 17 hod. 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 čl. VII. odst. 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.

- 3) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechání 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 čl. VII. odst. 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 nebo veřejného prostranství (i zeleně) přilehlých k předmětu nájmu. V případě, že nájemce nesplní povinnost dle tohoto odstavce, náleží pronajímateli bez dalšího smluvní pokuta dle čl. VII. odst. 3). Nájemce je odpovědný za znečištění předmětu nájmu, případně kontaminaci půdy a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminací půdy.
- 5) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na těchto podmínkách:
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - Nájemce je povinen dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu.
- 6) Nájemce je povinen do 31. 12. 2031 dokončit stavbu TDI do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat do 31. 12. 2031 u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí, 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 (účet č. variabilní symbol) trojnásobku měsíčního nájemného, platného k 31. 12. 2031, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti.
- 7) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 6. 2032 nenabyde na stavbu TDI v souladu s platnými právními předpisy poslední kolaudační rozhodnutí právní moci.
- 8) Nájemce je povinen stavbu komunikace a inženýrských sítí realizovat v souladu s kterýmkoli povolením týkajícím se Stavby TDI, právními předpisy, technickými normami (EN, ČSN), bez ohledu na jejich závaznost, v souladu s městem odsouhlasenou projektovou dokumentací (DÚR, DSP, PDPS), v souladu s Plzeňskými standardy vodovodu a kanalizace dostupnými na:
www.plzen.eu/urad/magistrat-mesta-plzne/technicky-urad/odbor-spravy-infrastruktury/clanky-osi/plzensky-standard-kanalizace-vodovod.aspx
a Plzeňskými standardy komunikací dostupnými na:
<https://svsmp.cz/komunikace-a-mosty/plzensky-standard-komunikaci/>.
- 9) Nájemce bere na vědomí následující skutečnosti:
 - dle Územního plánu města Plzeň se jedná o zastavitelnou plochu smíšenou obytnou, lokalitu 9_1 Dolní Vlkyš. V blízkosti dotčených pozemků se nachází významný krajinný prvek č. 12112 – Les pod Kumberkem. Při realizaci plánovaných záměrů nesmí dojít k poškození tohoto území.
 - na pozemcích p. č. 333 a 203/1, k. ú. Dolní Vlkyš, se nachází zařízení veřejného osvětlení (dále jen „VO“) a uliční vpusti. Na pozemcích p. č. 333 a 203/1, k. ú. Dolní Vlkyš, se nacházejí městské komunikace.

- v zájmovém území se nachází dešťová kanalizace DN 300 včetně minimálního manipulačního prostoru odpovídajícího šíři ochranného pásma v majetku VODÁRNY PLZEŇ a.s.
 - v předmětné lokalitě je plánovaná stavba „Odkanalizování Malesic a Dolního Vlkýše“, na kterou je vydáno stavební povolení. Termín realizace vodohospodářských sítí v území Dolního Vlkýše není znám. Dále je území dotčeno plánovanou investiční akcí „MALESICE VODOVOD – 2. ETAPA“.
 - obnova zpevněných povrchů bude provedena v souladu s Plzeňským standardem komunikací.
 - veškeré zásahy do stávající sítě VO je nájemce povinen před zahájením činností na zařízení VO projednat se smluvním provozovatelem zajišťující údržbu VO v Plzni – Plzeňské městské dopravní podniky a.s., středisko veřejného osvětlení, Slovanská alej 35, 326 00 Plzeň.
 - uliční vpusti budou po dobu nájmu udržovány a řádně čištěny nájemcem.
 - dřeviny rostoucí v blízkosti budou řádně ochráněny – dle ČSN 83 9061 (kmen a větve chránit např. bedněním, bandážováním, vyvázáním větví, při poškození začistit hladkým řezem). Kořeny o průměru větším jak 3 cm budou zachovány, tj. podkopat a vedení podtáhnout. Výkopy v blízkosti stromů budou provedeny ručně. V případě, že bude nutné zakrácení větví, je toto možné provést pouze odborně zahradnickým způsobem se souhlasem oddělení krajinné zeleně SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, p.o. Pokud budou výkopy v blízkosti dřevin prováděné za dlouhodobých teplot vyšších než 25 °C, musí být co nejrychleji zahrnuty. Kořeny ve výkopech musí být v tomto případě chráněny (vlhčené jutové pytle apod.).
 - veškeré plochy zasažené stavbou budou po akci prosty stavebních zbytků a kamenů. 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.
 - sadové úpravy budou realizovány pouze v klimaticky vhodném termínu, tj. od října do dubna dle platných norem pro sadovnictví a krajinářství ČSN 83 9011 – 83 9061 a ČSN 46 4902.
 - nájemce je povinen respektovat dešťovou kanalizační stoku DN 300 včetně jejího minimálního manipulačního prostoru odpovídajícího šíři ochranného pásma dle zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
 - nájemce je povinen seznámit se s výše uvedenými plánovanými investičními akcemi a v případě potřeby musí umožnit tuto výstavbu.
- 10) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětu nájmu odstranit ty jím vybudované stavby, které nebudou ke dni skončení nájmu zkolaudovány nebo užívány na základě řádného oznámení o zahájení jejich užívání či budou vybudovány v rozporu s odsouhlasenou projektovou dokumentací, předmět nájmu uvést do původního stavu (při zohlednění uvedeného v této větě výše) a protokolárně ho předat pronajímateli. V případě, že tato smlouva bude ukončena odstoupením nebo výpovědí bez výpovědní doby, pak je nájemce povinen splnit své povinnosti dle předchozí věty do 90 dnů po skončení nájmu. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VII. odst. 5).

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran v období před vydáním povolení záměru stavby TDI

- 1) Žadatel je povinen dodržet veškeré podmínky Technického úřadu MMP (dále jen „TÚ MMP“) k předkládané projektové dokumentaci.
- 2) Stavba TDI 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 se zavazuje, že před zahájením stavebního řízení smluvně vyřeší s budoucím kupujícím prostřednictvím Odboru nabývání majetku Magistrátu města Plzně, budoucí majetkoprávní vypořádání nově vybudované TDI a dotčených pozemků.
- 5) Žadatel je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňujících užívání předmětu nájmu způsobem a k účelu sjednanému touto smlouvou. Město Plzeň neodpovídá za škodu způsobenou žadateli tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydává.
- 6) Žadatel je povinen nejpozději do 30. 6. 2026 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání povolení záměru stavby TDI, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost o vydání stanoví právní předpisy (tj. včetně stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásům). V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání povolení záměru stavby TDI do 30. 6. 2026, je žadatel povinen uhradit městu Plzeň smluvní pokutu ve výši (účet č., variabilní symbol) 33 666 Kč, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání povolení. Město Plzeň je dále oprávněno odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 12. 2026 nenabyde nejdříve vydané povolení záměru stavby TDI právní moci.
- 7) Žadatel není oprávněn předmět nájmu před vydáním povolení záměru stavby TDI 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.

Ustanovení tohoto článku slouží jako doklad prokazující právo provést stavbu TDI ve smyslu § 184 zákona č. 283/2021 Sb.

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 odst. 1), 2) a 3) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý jednotlivý případ,
- 3) dojde-li ke znečištění předmětných pozemků a jejich přílehlého 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) v případě porušení povinnosti nájemce dle čl. V. odst. 10), uvést při ukončení nájemní smlouvy nebo ve lhůtě 90 dnů po ukončení nájmu v situacích popsanych v čl. V. odst. 10) předmět nájmu do původního stavu (při zohlednění uvedeného v čl. V. odst. 10) výše) a protokolárně ho předat pronajímateli, za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokuty sjednané v této smlouvě bez ohledu na zavinění. Pronajímatel má vedle smluvní pokuty nárok na úhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

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. 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. 262 ze dne 10. 4. 2025.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout nemovitosti (předmět nájmu) byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 21. 3. 2025 do 7. 4. 2025.
- 3) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 4) 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 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.
- 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.

- 5) 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 (správce) předmětných pozemků k řízení o povolení záměru stavby TDI ani vyjádření obce jako účastníka řízení o vydání povolení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.
- 8) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení občanského zákoníku.
- 9) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 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. Pronajímatel se zavazuje poslat správci tuto smlouvu k uveřejnění bez zbytečného odkladu poté, kdy bude tato podepsána oběma smluvními stranami.
- 12) Smlouva má osm stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 13) Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 14) Nájemní smlouva nabývá účinnosti ke dni, kdy povolení záměru stavby TDI nabyde právní moci, nejdéle však dne 31. 12. 2026.
- 15) Článek VI. smlouvy nabývá účinnosti dnem zveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv.

V Plzni dne: 25. 8. 2025

V Plzni dne: 25. 8. 2025

pronajímatel:

nájemce:

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

předseda výboru

člen výboru