

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2025/006434/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<br>plocha | výměra pozemku    | druh pozemku               |
|----------------|-------------------|---------------------|-------------------|----------------------------|
| 11319/58       | Plzeň             | 27 m <sup>2</sup>   | 88 m <sup>2</sup> | zastavěná plocha a nádvoří |

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, jakožto náhrady stávající 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. 10. 2032.

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]. 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. 678 ze dne 28. 8. 2025 ve výši:

[REDACTED]

Roční nájemné při pronajaté výměře 27 m<sup>2</sup> celkem činí:

**13 392 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. 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 10 000 Kč, splatnou na účet města Plzně č. [REDACTED], 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. 6. 2030 nenabyde kolaudační rozhodnutí na Stavbu právní mocí.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že:
  - dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochu smíšenou obytnou, lokalitu 1\_30 Sídliště Lochotín, jedná se o veřejný prostor se zelení, dle schváleného Generelu veřejných prostranství. Pozemek je součástí dokumentace „Projekt regenerace sídliště Severní předměstí – sídliště Lochotín“ AS Hysek spol. s r.o./2017, schválené usnesením ZMP č. 214 ze dne 24. 5. 2018 a vložené do Evidence podkladů MMP jako podklad pro rozhodování v území.

- stávající dřeviny a zejména stromy budou v maximální možné míře zachovány, nedojde k jejich poškození ani likvidaci, a to vč. kořenů a kořenových náběhů; stromy rostoucí v blízkosti Stavby budou řádně ochráněné dle ČSN 83 9061 (kmen a větve chránit např. bedněním, bandážováním, vyvázáním větví, při poškození začistit hladkým řezem); v kořenovém prostoru stromů nesmí dojít ke zhutnění půdy (tj. pohybem strojů, pracovníků, zařízení staveniště a ukládáním materiálů) a skladování látek škodlivých pro rostliny a půdu (tj. např. vápno, cement, rozpouštědla, pohonné hmoty, minerální oleje, kyseliny, louhy, soli, barvy atd.); je nutné dodržet ochranné pásmo stromů min. 2 m mezi patou kmene a hranou výkopu; kořeny o průměru větším jak 3 cm zachovat, tj. podkopat a vedení podtáhnout; výkopy v blízkosti stromů budou prováděny ručně; pokud budou výkopy v blízkosti dřevin prováděné za dlouhodobých teplot vyšších 25 °C, musí být co nejrychleji zahrnuty a kořeny ve výkopech musí být v tomto případě chráněné (např. vlhčenými jutovými pytli apod.); v případě nutnosti zakrácení větví je toto možné provést pouze odborně, zahradnickým způsobem se souhlasem Odboru životního prostředí Úřadu městského obvodu Plzeň 1(dále jen „OŽP ÚMO 1“).
  - kácet je možné pouze ty dřeviny, které budou bezprostředně zasaženy Stavbou nebo demolicí stávající distribuční trafostanice nebo ty, které zabráňují výstavbě.
  - kácení dřevin, které jsou v kolizi se Stavbou či demolicí stávající distribuční trafostanice je možné provést až po získání povolení kácení dřevin od příslušného orgánu ochrany přírody, tj. OŽP ÚMO 1; povolení je vydáváno zpravidla na období vegetačního klidu dřevin, tj. od října do března; plnou moc pro vyřízení povolení ke kácení na městských pozemcích zajišťuje Správa veřejného statku města Plzně (dále jen „SVSMP“) na základě požadavku nájemce (investora), 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.
  - u dřevin rostoucích mimo alej, do obvodu kmene 80 cm měřeno ve výšce 1,3 m nad zemí a souvislé keřové porosty do celkové plochy 40 m<sup>2</sup> je možno kácet bez povolení, pouze se souhlasem vlastníka pozemku; souhlas na pozemcích města zajišťuje na základě žádosti nájemce (investora) SVSMP.
  - veškeré plochy zasažené Stavbou i demolicí stávající distribuční trafostanice 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/m<sup>2</sup>), po vzejití posečeny; pro zakládání a opravy travnatých ploch nesmí být použit recyklát a v travní směsi nesmí být použita kostřava rákosovitá.
  - ve stávající distribuční trafostanici se nachází místnost (vstupní dveře ze západní strany objektu) s rozvaděčem veřejného osvětlení R095 (dále jen „VO R095“), který zajišťuje osvětlení sídliště.
- 8) Nájemce je povinen veškerou náhradní výsadbu dřevin, která bude stanovena OŽP ÚMO 1, popř. správcem zrealizovat na své náklady.
- 9) 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.

- 10) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 11) 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 předložit k odsouhlasení dokumentaci ke koordinačnímu projektu na přeložku – vymístění odběrného místa VO ze stávající distribuční trafostanice, která bude určena k demolici; rozvaděč VO R095 musí zůstat funkční a přístupný do doby jeho přeložky ze stávající distribuční trafostanice.
- 5) 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 nevydá.
- 6) Město Plzeň je oprávněno odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 12. 2028 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. 678 ze dne 28. 8. 2025.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 11. 8. 2025 do 27. 8. 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 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, 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 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 tísně 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. 2028.
- 14) Článek VI. smlouvy nabývá účinnosti dnem zveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv.

V Plzni dne: 29. 10. 2025

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:*