

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2026/002290/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:
číslo účtu:
primátor:
zastoupené

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

- 2) **MSP Projekty s.r.o.**
zastoupená jednatelem
č.p. 17, 332 05 Chválenice
IČO: 078 07 929, DIČ: CZ07807929
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni,
oddíl C, vložka 37386
jednatel:
IDDS: p2btbs6

(dále jen „nájemce“ či „investor“ a „žadatel“)

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem:

A) pro stavbu TI

- část pozemku p.č. 1037/10 o výměře 292,2 m² (289,1 + 3,1) z celkové výměry 2 018 m², ostatní plocha, ostatní komunikace (na části pozemku se nachází účelová komunikace X8825)
 - část pozemku p.č. 438/3 o výměře 25,8 m² z celkové výměry 1 788 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - část pozemku p.č. 1042/46 o výměře 20,8 m² (13,5 + 7,3) z celkové výměry 572 m², ostatní plocha, ostatní komunikace (na pozemku se nachází účelová komunikace X8816)
- vše v k. ú. Křimice o celkové pronajaté výměře 338,8 m².

B) pro ostatní stavební úpravy

- část pozemku p.č. 1042/46 o výměře 55,3 m², z celkové výměry 572 m², ostatní plocha, ostatní komunikace (součástí pozemku je účelová komunikace X8816)
- část pozemku p.č. 412/3 o výměře 6 m² z celkové výměry 82 m², ostatní plocha, jiná plocha,

vše v k. ú. Křimice o celkové pronajaté výměře 61,3 m².

Celková pronajatá plocha A) + B) činí 400,1 m².

Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví statutárního města Plzně.

Mapový list s označením pronajatých částí výše uvedených pozemků a komunikací tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmětné pozemky“ nebo „předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem vybudování technické infrastruktury zahrnující inženýrské sítě (kanalizační stoka, vodovodní řad, veřejné osvětlení, optická infrastruktura CETIN) vč. obnovy (rekonstrukce) povrchů a stavebních úprav části pozemku p. č. 412/3 a části pozemku p.č. 1042/46, k.ú. Křimice, jehož součástí je účelová komunikace X8816 v rámci stavby „Bydlení za Čapkojc zahradou“; vše dále v textu pod souhrnným označením „Stavba“.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá takto:

- a) nájem ploch uvedených v čl. I. (Předmět smlouvy) pod písmenem A) se sjednává na dobu určitou, do majetkoprávního vypořádání stavby TI mezi pronajímatelem a nájemcem, nejdéle však do 31. 10. 2043.
- b) nájem ploch uvedených v čl. I. (Předmět smlouvy) pod písmenem B) se sjednává na dobu určitou, do protokolárního předání, nejdéle však do 31. 10. 2043.

Protokolární předání ploch pod písmenem B) je možné pouze za podmínky předchozího dokončení a zkolaudování stavby „Bydlení za Čapkojc zahradou“ dle předložené a odsouhlasené projektové dokumentace.

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. **xx**, vedeném u Komerční banky, a. s., variabilní symbol **3011006764**. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok ve čtvrtletních splátkách, a to vždy k **25. 1., 25. 4., 25. 7. a 25. 10.**, a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři, dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 169 ze dne 12. 3. 2026 ve výši:
94 Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 400,1 m² celkem činí:

37 609 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 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. Zjistí-li pronajímatel, že nájemce užívá předmět nájmu 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

- (neodstraní vady vzniklé nesprávným užíváním předmětu nájmu ani do skončení nájmu), 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. 4). 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 předmětných pozemků.
 - Nájemce je povinen dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětných pozemků.
 - 6) Nájemce bere na vědomí, že pozemek p.č. 1042/46, k.ú. Křimice je dotčen vodovodním řadem DN 100 včetně ochranného pásma. Na pozemku p. č. 1037/10, k.ú. Křimice se nachází kanalizační stoka DN 300 a DN 500 včetně ochranného pásma. Nájemce je povinen respektovat uvedené vodohospodářské infrastruktury včetně ochranných pásem dle zákona č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
 - 7) Nájemce bere na vědomí, že části pozemků dotčené vodohospodářskou infrastrukturou včetně ochranných pásem musí zůstat veřejně přístupné a zároveň musí být zajištěn přístup a příjezd těžkou technikou.
 - 8) Nájemce je povinen ověřit si přesný průběh vodovodního řadu a jeho ochranného pásma u společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s.
 - 9) Nájemce je povinen dodržet následující podmínky:
 - veškerá infrastruktura předávaná do majetku města Plzně musí splňovat Plzeňské standardy (Plzeňské standardy vodovodu a kanalizace dostupné na <https://www.plzen.eu/urad/magistrat-mesta-plzne/technicky-urad/odbor-spravy-infrastruktury/clanky-osi/plzensky-standard-kanalizace-vodovod.aspx> a Plzeňské standardy komunikací dostupné na <https://www.svsmp.cz/komunikace-a-mosty/plzensky-standard-komunikaci/>) v platném znění. Současně je nájemce povinen řešit plán údržby vsaků.
 - veškeré plochy zasažené stavebními pracemi budou po akci prostory 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 travnatých ploch nesmí být použit recyklát. V travní směsi nesmí být použita kostřava rákosovitá.
 - 10) Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2040 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat do 31. 12. 2040 u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu/kolaudačního rozhodnutí za účelem zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního

souhlasu/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. xx, VS xx do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti.

- 11) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 31. 12. 2041 nebude na Stavbu vydán poslední kolaudační souhlas či poslední kolaudační rozhodnutí nenabyde právní moci.
- 12) Nájemce je oprávněn postoupit nájemní smlouvu, tedy postoupit práva a převést povinnosti z této nájemní smlouvy na společnost G Zahrady s.r.o., IČO 19993129, sídlem Ledecká 176/21, 323 00 Plzeň, pouze však za podmínky, že nájemce před postoupením dle nájemní smlouvy doručí pronajímateli platné ručitelské prohlášení, v němž nájemce prohlásí, že pronajímatele uspokojí, jestliže postupník pronajímateli svůj dluh z nájemní smlouvy nesplní; ručitelské prohlášení nájemce dle předchozí věty bude zajišťovat všechny peněžité závazky postupníka z nájemní smlouvy.
- 13) Nájemce provede stavební úpravy uvedené v čl. I. (Předmět smlouvy) pod písmenem B) svým nákladem. Smluvní strany se dohodly, že nájemci nevznikne vůči pronajímateli nárok na náhradu nákladů vynaložených na realizaci těchto stavebních úprav ani nárok na vypořádání jakéhokoli případného zhodnocení pozemků v souvislosti s provedenými stavebními úpravami.
- 14) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětných pozemků odstranit jím vybudovanou stavbu, která nebude ke dni skončení nájmu zkolaudována či bude vybudována v rozporu s odsouhlasenou projektovou dokumentací, předmět nájmu uvést do původního stavu či stavu způsobilého předání a protokolárně jej předat pronajímateli. 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

- 1) Projektovou dokumentaci ke stavebnímu řízení je žadatel povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení Technickému úřadu MMP – Oddělení technických stanovisek (dále jen „TÚ MMP“).
- 2) Žadatel je povinen dodržet veškeré podmínky vyplývající z technického stanoviska TÚ MMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 3) Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, která bude předem odsouhlasena TÚ MMP. Jakákoli změna oproti odsouhlasené dokumentaci musí být předem schválena TÚ MMP.
- 4) V případě nerespektování podmínek města Plzně žadatelem ke stavebnímu řízení má město Plzeň právo odstoupit od smlouvy.
- 5) Žadatel je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňujících užívání předmětných pozemků způsobem a k účelu sjednanému touto smlouvou. Město Plzeň neodpovídá za škodu způsobenou žadateli tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydá.
- 6) Žadatel se zavazuje, že před zahájením stavebního řízení uzavře s Odborem nabývání majetku Magistrátu města Plzně smlouvu o smlouvě budoucí kupní na převod TI předávané do majetku města Plzně, příp. uzavřít smlouvy o zřízení služebnosti.

- 7) Žadatel není oprávněn předmětné pozemky před vydáním rozhodnutí o povolení záměru Stavby oplotit či jiným účelu smlouvy nepřiměřeným 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. Pro odstranění všech pochybností se má za to, že za vydané povolení záměru Stavby se považuje pravomocné povolení záměru Stavby, přičemž v případě, kdy žadatel požádá o vícero stavebních povolení, pak se účinky vážou k prvnímu pravomocnému stavebnímu povolení.
- 8) Žadatel se s městem Plzeň shodl na tom, že jsou předmětné pozemky ke dni podpisu této smlouvy plně způsobilé sjednanému účelu užívání.
- 9) Žadatel je povinen nejpozději do 31. 12. 2028 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na Stavbu podle stavebního zákona, resp. povolení záměru Stavby dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., 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 pásem). V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání stavebního povolení na Stavbu podle stavebního zákona, resp. povolení záměru Stavby dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. do 31. 12. 2028, je žadatel povinen uhradit městu Plzeň smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč, splatnou na účet města Plzně č. xx, VS xx, do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání povolení.
- 10) Město Plzeň je dále oprávněno odstoupit od uzavřené smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 30. 6. 2030 nenabyde stavební povolení na Stavbu podle stavebního zákona, resp. povolení záměru Stavby dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. právní moci.

Ustanovení tohoto článku slouží jako doklad prokazující právo provést Stavbu ve smyslu § 110 zák. č. 183/2006 Sb., resp. § 184 zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona.

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 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) v případě porušení povinnosti nájemce dle čl. V. odst. 14), uvést při ukončení nájemní smlouvy předmětné pozemky do původního stavu či stavu způsobilého předání a

protokolárně je 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 bodu 2) a 4) lze ukládat opakovaně, vždy poté, co nájemce neodstraní závadný stav ani ve přiměřené 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. 169 ze dne 12. 3. 2026.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětné nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 20. 2. 2026 do 9. 3. 2026.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou smluvní strany zasílat na adresu druhé smluvní strany 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 druhé smluvní strany.

Bude-li chtít smluvní strana doručovat písemnosti na jinou než výše uvedenou adresu, je tuto povinna písemně sdělit druhé smluvní straně. Neučiní-li tak a přesto nezajistí přebírání písemností na výše uvedené adrese, bere na vědomí právní následky s tím spojené.

Smluvní strany souhlasí se zasíláním písemností do datové schránky.

- 5) 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.
- 6) Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka (správce) předmětných pozemků ke stavebnímu řízení, ani vyjádření obce jako účastníka stavebního řízení. Pokud

nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení občanského zákoníku.

- 7) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Smlouva má osm stran a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 11) Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti ke dni, kdy stavební povolení na Stavbu podle stavebního zákona, resp. povolení záměru Stavby dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. nabyde právní moci, nejdéle však dne 30. 6. 2030.
- 12) Článek VI. smlouvy nabývá účinnosti dnem zveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv.

Přílohy:

příloha č. 1 – Mapový list

V Plzni dne: 5. 5. 2026

Pronajímatel

Nájemce
