

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**  
číslo 2015/001180/NS

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

1) pronajímatel: **Plzeň, statutární město**  
zastoupené primátorem města Plzně  
náměstí Republiky 1  
301 16 Plzeň  
IČ 000 75 370  
DIČ CZ00075370

primátor: Martin Zrzavecký

2) nájemce: **Tesco Stores ČR a.s.**  
zastoupená dvěma členy představenstva  
Vršovická 1527/68b  
100 00 Praha 10  
IČ 453 08 314  
DIČ CZ699000759  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
oddíl B, vložka 1377  
předseda představenstva: David Morris  
členka představenstva: Lucie Kováčová  
IDDS: sfngm7i

**I.**  
**Předmět smlouvy**

Předmětem smlouvy je:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku, způsob využití
5303/3	Plzeň	2949 m <sup>2</sup>	2949 m <sup>2</sup>	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 dotčeného pozemku je **přílohou č. 1** této smlouvy (dále jen „předmětný pozemek“).

**II.**  
**Účel nájmu**

Účelem nájmu je úprava užívacích práv k předmětnému pozemku, na kterém se nachází stavba parkoviště ve vlastnictví nájemce. Nájemce je oprávněn předmětný pozemek užívat pro účely parkování zákazníků obchodního domu TESCO, jehož areál se nachází na pozemku/pozemcích přilehlém(ých) k předmětnému pozemku, v ulici Americká 2186/47, 301 00 Plzeň.

### III.

#### Doba nájmu, trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

- 1) Nájem předmětného pozemku se sjednává na dobu určitou s účinností od 1.5.2015 do 1.5.2020. Jelikož má nájemce zájem zajišťovat parkování pro zákazníky Obchodního domu Tesco v Americké ulici, zavazují se po uplynutí doby nájmu smluvní strany jednat o prodloužení této smlouvy anebo o uzavření nové nájemní smlouvy, jejímž předmětem bude nájem předmětného pozemku.
- 2) Nájemní smlouvu lze ukončit:
  - vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran;
  - výpovědí bez výpovědní doby ze zákonných důvodů za současného splnění podmínek dle odst. 4 tohoto článku;  
Je-li smlouva vypovězena bez výpovědní doby, zaniká účinností výpovědi, přičemž účinnost nastává ke dni doručení písemnosti obsahující výpověď druhé smluvní straně ve smyslu odst. 3) článku VII. smlouvy.
  - odstoupením od smlouvy na základě smlouvou sjednaných důvodů za současného splnění podmínek dle odst. 4 tohoto článku.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 3) článku VII. smlouvy.
- 3) Nájemce je oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit v případě, že:
  - i. Předmětný pozemek či jakákoli jeho část se stanou nezpůsobilé k užívání smluvenému v této nájemní smlouvě, nebo
  - ii. Pokud je pronajímatel v platební neschopnosti, nebo byl na něj podán insolvenční návrh,
  - iii. V dalších případech uvedených výslovně v této nájemní smlouvě.
- 4) Smluvní strana, která hodlá od této smlouvy odstoupit a/nebo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, je oprávněna tak učinit pouze, budou-li splněny následující podmínky:
  - a) Smluvní strana, která hodlá od smlouvy odstoupit a/nebo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, upozornila druhou smluvní stranu na skutečnost, že tak chce učinit a vyzvala druhou smluvní stranu k odstranění příslušného zákonného a/nebo smluvního důvodu, pro který hodlá od této smlouvy odstoupit a/nebo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Smluvní strana je povinna v příslušném oznámení tento důvod dostatečně specifikovat, a zároveň
  - b) Smluvní strana, které bylo zasláno oznámení dle písm. a) výše, neodstranila důvod, pro který hodlá druhá smluvní strana od této nájemní smlouvy odstoupit a/nebo jí vypovědět bez výpovědní doby, a to ani ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy jí bylo doručeno oznámení dle předchozího písm. a) tohoto odstavce.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že se v případě nájemního vztahu založeného touto smlouvou neuplatní prolongace doby nájmu ve smyslu ust. § 2230 občanského zákoníku, tzn., že nájemní vztah založený touto smlouvou skončí i v případě, že bude nájemce užívat předmět nájmu v období po 1.5.2020.

#### IV.

#### Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele variabilní symbol **3011005363**. 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 městského obvodu Plzeň 3 č. 113 ze dne 16.3.2015, ve výši:

**125 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH**

Roční nájemné při pronajaté výměře 2949 m<sup>2</sup> celkem činí:

<b>základ daně</b>	<b>sazba daně</b>	<b>daň</b>	<b>celkem</b>
<b>368 625 Kč</b>	<b>21%</b>	<b>77 411,25 Kč</b>	<b>446 036 Kč</b>

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1.6.2015, avšak předmětný pozemek byl užíván nájemcem od 1.5.2015, dohodly se smluvní strany, že nájemce zaplatí pronajímateli finanční náhradu za období od 1.5.2015 do 31.5.2015 ve výši 125 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Finanční náhrada za užívání předmětného pozemku bez smluvního vztahu celkem činí:

**30 719 Kč**

Nájemné a finanční náhrada jsou splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři za období od 1. 6. 2015 do 31. 12. 2015.

<b>Splatnost</b>	<b>základ daně</b>	<b>sazba daně</b>	<b>daň</b>	<b>celkem</b>
25.6.2015	<b>30 719 Kč</b>	<b>0%</b>	<b>0 Kč</b>	<b>30 719 Kč</b>
25.6.2015	<b>30 719 Kč</b>	<b>21%</b>	<b>6 450,99 Kč</b>	<b>37 170 Kč</b>
25.7.2015	<b>92 156 Kč</b>	<b>21%</b>	<b>19 352,76 Kč</b>	<b>111 509 Kč</b>
25.10.2015	<b>92 157 Kč</b>	<b>21%</b>	<b>19 352,97 Kč</b>	<b>111 510 Kč</b>

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2016 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 2016 bude nájemné roku 2015 zvýšeno o inflaci roku 2015 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1.1.2016 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 15.1. příslušného roku (tzn., že splátkový kalendář na období od 1.1.2016 do 31.12.2016 bude nájemci zaslán do 15.1.2016 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 aktuální výši (tj. nájemné stanovené posledním splátkovým kalendářem, upravené o inflační navýšení za příslušný/é rok/y).

## V.

### Další ujednání

- a) 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 a odstoupit od této smlouvy za současného splnění podmínek ve smlouvě uvedených (zejména čl. III odst. 4).
- b) 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 a odstoupit od této smlouvy za současného splnění podmínek ve smlouvě uvedených (zejména čl. III odst. 4).
- c) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětnému pozemku užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání s výhradou přenechání předmětných částí pozemků k užívání klienty nájemce). Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu a odstoupit od této smlouvy za současného splnění podmínek ve smlouvě uvedených (zejména čl. III odst. 4).
- d) Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
- Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětného pozemku.
  - Nájemce se zavazuje dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětného pozemku.
  - Veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětného pozemku nese nájemce.
- e) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý ke sjednanému účelu nájmu.
- f) Nájemce je odpovědný za znečištění předmětného pozemku, případně kontaminaci půdy ropnými látkami vzniklé v souvislosti s účelem nájmu zákazníky a uživateli obchodního domu TESCO a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminací půdy, vyjma případů kdy ke znečištění / kontaminaci dojde činností, nečinností anebo opomenutím pronajímatele, případně z nedbalosti pronajímatele.
- g) Ke dni skončení nájemní smlouvy je nájemce povinen uvést předmět nájmu do řádného stavu, resp. do stavu způsobilého předání a protokolárně předat pronajímateli. Za nedodržení termínu předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu.
- h) Pronajímatel se zavazuje, že on, ani žádný z jeho statutárních orgánů, zaměstnanců nebo zástupců neporuší právní předpisy týkající se boje proti korupci a úplatkářství platné v rámci právního řádu, kterým se řídí Smluvní strany a ustanovení této smlouvy. Pronajímatel se dále zavazuje řídit Protikorupčními zásadami, které tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy a zajistit jejich dodržování ze strany svých statutárních orgánů, zaměstnanců a zástupců.

## 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:

- a) 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,
- b) v případě, že nájemce jedná v rozporu s ustanoveními bodů a), b) a c) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- c) dojde-li ke znečištění předmětu nájmu a jeho přilehlého okolí v souvislosti s účelem nájmu (vyjma případů kdy ke znečištění / kontaminaci dojde činností, nečinností anebo opomenutím pronajímatele, případně z nedbalosti pronajímatele), pokutu ve výši 500 Kč za každý den znečištění do jeho odstranění nájemcem,
- d) při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení pronajatého pozemku a jeho protokolárního předání za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500 Kč do předání,
- e) za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu této smlouvy (vyjma případů kdy k neoprávněnému zásahu dojde činností, nečinností anebo opomenutím pronajímatele, případně z nedbalosti pronajímatele) smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč.

Smluvní pokuty podle písmene b) a d) 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 nebo hotově v pokladně SVSMP. 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 3 č. 113 ze dne 16.3.2015.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout nemovitost uvedenou v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Plzeň 3 od 25.2.2015 do 13.3.2015.
- 3) 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 písemností zasílané obvykle, nebo
  - v den jejího uložení u poštovního úřadu – platí u písemností zasílané doporučeně, popř. s dodejkou, nebo
  - v den jejího navrácení zpět odesílateli – platí u písemností 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.

- 4) Nájemce souhlasí se zasláním veškerých 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 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.
- 7) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 8) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě. Odpověď strany této smlouvy, podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
- 9) Smlouva má šest stran a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 10) Smluvní strany prohlašují, že rozumí obsahu smlouvy, že smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a uzavírají ji prosty jakékoli tísně či nátlaku, považujíce ji za oboustranně výhodnou, což stvrzují svými podpisy.
- 11) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1. 6. 2015.

V Plzni dne 29-05-2015

Pronajímatel

Nájemce

primátor Martin Zrzavecký  
na základě plné moci č. j. ZM – 173/2014  
ze dne 7.11.2014  
Ing. Milan Sterly  
ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU  
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Tesco Stores ČR a.s.  
David Morris/  
předseda představenstva

Tesco Stores ČR a.s.  
Lucie Kováčová  
členka představenstva

Příloha č. 1

Anglické nábřeží

Denisovo nábřeží

Denisovo nábřeží

U Lázní

U Prazdroje

předmět nájmu

Americká

Sirková

Nádražní

Šumavská

Klicperova

Veverkova

Vocelova

Šumavská

Parisovská

erická

1:2 000

(c) SITMP

102  
5648/1

56

