

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2018/003359/NS

Ve smyslu § 2201 a § 2302 zákona č. 89/2012Sb., 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
IČO 000 75 370
DIČ CZ00075370
bankovní spojení:
číslo účtu:
primátor:
- 2) nájemce: **ENHAEN s. r. o.**
zastoupená jednatelem společnosti
Borská 629/3
301 00 Plzeň
IČO 05498376
DIČ CZ05498376
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni,
oddíl C, vložka 33368
jednatel společnosti:
IDDS: 4uc44hc

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části místní komunikace III. třídy chodník – pravý C0301 (Americká) v rozsahu 44 m² na pozemku p. č. 6530 o celkové výměře 14 683 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k. ú. Plzeň.

Pozemek p. č. 6530, k. ú. Plzeň, je zastavěn místní komunikací III. třídy pod označením C0301 a svěřen do správy SVSMP.

Komunikace je ve vlastnictví města Plzně a je umístěna na výše uvedeném pozemku, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením výše uvedené části komunikace a pozemku (dále jen předmět nájmu) tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II. Účel nájmu

Předmět nájmu uvedený v článku I. smlouvy pronajímá pronajímatel nájemci k umístění restaurační předzahrádky k Bistru Nguyen Fasfood s celoročním provozem.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 5-ti let, tj. do 1. 8. 2023.

Nájemní smlouvu lze ukončit:

- vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran,
Smluvní strany se dohodly, že se v případě nájemního vztahu založeného touto smlouvou neuplatní výpovědní doba ve smyslu ustanovení § 2312 občanského zákoníku.
- 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 5) článku VII. 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 5) článku VII. smlouvy.
- nájemní smlouva pozbývá rovněž účinnosti ke dni ukončení činnosti Bistra Nguyen Fastfood v objektu Americká 229/38, Plzeň.

IV. Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. u Komerční banky, a. s., variabilní symbol. 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. 247 ze dne 11. 6. 2018:

a) za období od 1. 4. do 31. 10. ve výši:

1 511 Kč/m²/rok

což při pronajaté výměře 44 m² činí:

38 782 Kč/7 měsíců bez DPH

b) za období od 1. 11. do 31. 3. ve výši:

403 Kč/m²/rok

což při pronajaté výměře 44 m² činí:

7 388 Kč/5 měsíců bez DPH

Roční nájemné při pronajaté výměře 44 m² celkem činí:

46 170 Kč

Nájemné je splatné vždy k **25. 1., 25. 4., 25. 7. a 25. 10.** příslušného kalendářního roku připsáním na výše uvedený účet pronajímatele.

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 8. 2018, ale od 21. 5. 2018 prokazatelně užíval předmět nájmu o výměře 44 m² bez právního důvodu, náleží pronajímateli finanční náhrada, která je stanovena na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 3 č. 200 ze dne 7. 5. 2018 ve výši 1 511 Kč/m²/rok.

Finanční náhrada za období od 21. 5. 2018 do 31. 7. 2018 činí:

13 085 Kč

Výpočet:

$44 \text{ m}^2 \times 1 511 \text{ Kč} = 66 484 \text{ Kč}$

$21. 5. 2018 - 31. 5. 2018 (11 \text{ dní}): 66 484 \text{ Kč} / 365 \text{ dní} \times 11 \text{ dní} = 2 004 \text{ Kč}$

$1. 6. 2018 - 31. 7. 2018 (2 \text{ měsíce}): 66 484 \text{ Kč} / 12 \text{ měsíců} \times 2 \text{ měsíce} = 11 081 \text{ Kč}$

Celkem: 13 085 Kč

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 1. 8. 2018, náleží pronajímateli za období od 1. 8. 2018 do 31. 12. 2018 nájemné ve výši:

23 687 Kč

Výpočet:

za období od 1.8.2018 do 31.10.2018 (3 měsíce)

$44 \text{ m}^2 \times 1 511 \text{ Kč} = 66 484 \text{ Kč}$

$66 484 \text{ Kč} : 12 \text{ měsíců} \times 3 \text{ měsíce} = 16 621 \text{ Kč} + 3 490,41 \text{ Kč} (\text{daň } 21 \%) = 20 111 \text{ Kč}$

za období od 1.11.2018 do 31.12.2018 (2 měsíce)

44 m² x 403 Kč = 17 732 Kč

17 732 Kč : 12 měsíců x 2 měsíce = 2 955 Kč + 620,55 Kč (daň 21 %) = 3 576 Kč

za období od 1.8.2018 do 31.12.2018

nájemné celkem: 20 111 Kč + 3 576 Kč = 23 687 Kč

Finanční náhrada za období od 21. 5. 2018 do 31. 7. 2018 je splatná připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři. Nájemné za období od 1. 8. 2018 do 31. 12. 2018 je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných ve splátkovém kalendáři, a dále ve splátkovém kalendáři, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy:

splatnost	základ daně	sazba daně	daň	celkem	poznámka
25. 8. 2018	13 085 Kč	0 %	0 Kč	13 085 Kč	finanční náhrada
25. 9. 2018	11 081 Kč	21 %	2 327,01 Kč	13 408 Kč	III. čtvrtletí
25.10.2018	8 495 Kč	21 %	1 783,95 Kč	10 279 Kč	IV. čtvrtletí

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2019 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 2019 bude nájemné roku 2018 zvýšeno o inflaci roku 2018 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2019 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. 2019 do 31. 12. 2019 bude nájemci zaslán do 15. 1. 2019 atd.).

Vystavený splátkový kalendář se stává nedílnou součástí této smlouvy.

Dojde-li kdykoliv za účinnosti této nájemní smlouvy, resp. v období platnosti příslušného splátkového kalendáře, ke změně zákonné sazby DPH, změní se automaticky ke dni účinnosti změny sazby DPH odpovídajícím způsobem i celková výše nájemného.

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

- 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 článku VI. 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 VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 3) Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem, výpůjčka,...), s výhradou přenechání předmětu nájmu návštěvníkům nájemce a uživatelům restauračního zařízení. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 4) V předmětné části pozemku se nachází kabely veřejného osvětlení. V případě vzniku poruchy na zařízení veřejného osvětlení je nájemce povinen do 72 hodin od výzvy k odstranění předzahrádky, vyklidit nutný prostor pro výkopové práce.
- 5) Nájemce je povinen udržovat žulovou mozaiku v okolí své předzahrádky - bude dosypávat frakci 0/4 mm spáry mezi žulovou mozaikou, které časem vymele voda stékající z jejich předzahrádky.
- 6) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na níže uvedeném:
 - nájemce je povinen dodržovat hygienické podmínky a hlukové limity.
 - nájemce bude dodržovat veškeré protipožární a bezpečnostní právní předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - nájemce odpovídá za čistotu, estetickou úroveň a bezvadný technický stav předzahrádky a v tomto stavu ji bude udržovat.
 - nájemce bude po celou dobu nájmu udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na předmětném pozemku. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby po celou dobu nájmu nedocházelo v souvislosti s účelem nájmu ke znečištění komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětnému pozemku. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty dle článku VI. odst. 3 této smlouvy.
 - veškeré náklady vynaložené nájemcem na úpravu a využití předmětu nájmu nese nájemce.
 - nájemce se zavazuje dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu.
 - nájemce je povinen upozornit pronajímatele na veškeré závady, které se objeví na předmětu nájmu, pokud k nim došlo v důsledku instalace nebo užíváním či z jiných důvodů, až do protokolárního předání předmětu nájmu.
- 7) Nájemce je povinen, při umístění předzahrádky na předmětném pozemku, dodržet podmínky pod názvem „Vzhled a umístění restauračních předzahrádek v centru města Plzně – aktualizace 2012“ (ÚKRMP, 9/2012), které byly schváleny na základě

usnesení RMP č. 1615 ze dne 20. 12. 2012. Podmínky a usnesení tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Porušení každé z těchto podmínek opravňuje pronajímatele odstoupit od nájemní smlouvy, a to poté, co nájemce do 30 dnů po dni zaslání výzvy k nápravě neodstraní závadný stav. Jednou z těchto podmínek je použit mimo jiné pouze jeden typ slunečnicku nebo markýzy, ne jejich kombinaci (v případě umístění předzahrádky v původním provedení dle fotodokumentace přiložené k žádosti).

- 8) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- 9) Smluvní strany se dohodly, že nájemci při skončení nájmu výpovědí nenáleží náhrada za převzetí zákaznické základny (pozn.: smluvní odchylka od ustanovení § 2315 obč. z.)
- 10) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen předmět nájmu uvést do řádného stavu, tj. pozemek vyklidit (odstranit předzahrádku). Poté pozemek protokolárně předat pronajímateli ke dni skončení nájmu. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 4) smlouvy.

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 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 komunikace, chodníku nebo veřejného prostranství v souvislosti s účelem nájmu, smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den znečištění do jeho odstranění nájemcem,
- 4) při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení předmětného pozemku včetně odstranění předzahrádky a protokolárního předání předmětu nájmu, 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 smluvní pokutu ve výši 500 Kč.

Smluvní pokuty podle odstavce 2) a 5) 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. 247 ze dne 11. 6. 2018.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout nemovitost dle článku I. smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Plzeň 3 od 11. 4. 2018 do 27. 4. 2018.
- 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 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 doručenu:
 - třetí den po jejím odeslání – platí u písemnosti 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.
- 6) Nájemce souhlasí se zasíláním veškerých 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 územnímu či stavebnímu řízení (územnímu souhlasu) ani vyjádření obce jako účastníka územního 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) 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.
- 11) Smlouva má osm stran a dvě přílohy a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 12) 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.
- 13) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu.

14) Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 8. 2018, za předpokladu jejího uveřejnění v registru smluv.

V Plzni dne

pronajímatel

nájemce

primátor

ENHAEN s. r. o.

na základě plné moci č. j. ZM – 173/2014
ze dne 7.11.2014

jednatel společnosti

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Zpracovala: