

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2016/002291/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  
IČO: 00 07 53 70  
DIČ: CZ 00075370  
bankovní spojení:  
č. účtu:  
primátor: Martin Zrzavecký
- 2) nájemce: **JANÁK BROS, spol. s r. o.**  
zastoupená zmocněncem, na základě plné moci ze dne 9. 1. 2015  
Ledecká 2207/19, 323 00 Plzeň  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Plzni  
oddíl C, vložka 7525  
IČO: 64833593  
zmocněnec:  
IDS: yphdf3m

### I.

#### Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem části pozemku:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku
6530	Plzeň	63 m <sup>2</sup>	14683 m <sup>2</sup>	ostatní plocha, ostatní komunikace

Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením pronajaté části pozemku tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen předmětný pozemek).

### II.

#### Účel nájmu

Předmětný pozemek pronajímá pronajímatel nájemci k podnikatelským účelům – umístění restaurační předzahrádky s celoročním provozem při objektu Americká č.p. 229/38 na pozemku p. č. 5882/1, k. ú. Plzeň, u restaurace PI.JEZ.PI.

### III.

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

Nájem předmětného pozemku se sjednává od 15. 7. 2016 na dobu neurčitou.

Nájemní smlouvu lze ukončit:

1. vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran,
2. výpovědí v měsíční výpovědní lhůtě, přičemž počátek lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla doručena výpověď a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce,
3. 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 odst. 4 článku VII. smlouvy.

4. 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 odst. 4 článku VII. smlouvy,

Smluvní strany se dohodly, že se v případě nájemního vztahu založeného touto smlouvou neuplatní výpovědní doba ve smyslu ust. § 2312 občanského zákoníku.

### IV.

#### Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele, variabilní symbol **3011005528**. Nájemné se platí na kalendářní rok dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení RMO Plzeň 3 č. 162 ze dne 9. 5. 2016 ve výši:

1. za období od 1. 4. do 31. 10. běžného roku ve výši:

**1 500 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH**

Nájemné při pronajaté výměře 63 m<sup>2</sup> celkem činí:

základ daně	sazba daně	daň	celkem Kč
55 125 Kč	21%	11 576 Kč	66 701 Kč

/Výpočet:

63 m<sup>2</sup> x 1 500 Kč = 94 500 Kč

94 500/12 x 7 = 55 125 Kč + 11 576 Kč (DPH 21%) = 66 701 Kč za období od 1.4. do 31.10. běžného roku/

2. za období od 1. 11. do 31. 3. běžného roku ve výši:

**400 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH**

Nájemné při pronajaté výměře 63 m<sup>2</sup> celkem činí:

<b>základ daně</b>	<b>sazba daně</b>	<b>daň</b>	<b>celkem Kč</b>
<b>10 500 Kč</b>	<b>21%</b>	<b>2 205 Kč</b>	<b>12 705 Kč</b>

/Výpočet:

$$63 \text{ m}^2 \times 400 \text{ Kč} = 25\,200 \text{ Kč}$$

$$25\,200/12 \times 5 = 10\,500 \text{ Kč} + 2\,205 \text{ Kč (DPH 21\%)} = 12\,705 \text{ Kč za období od 1.11. do 31.3. běžného roku/}$$

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 15. 7. 2016, ale předmětný pozemek užíval od 1. 6. 2016 (tj. užívání pozemku do 31. 5. 2016 bylo řešeno Dohodou o technických podmínkách č. 2015/004870), náleží městu Plzeň, na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 3 č. 162 ze dne 9. 5. 2016, finanční náhrada ve výši 1 500 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Finanční náhrada za užívání předmětného pozemku v období od 1. 6. 2016 do 14. 6. 2016 činí:

**11 490 Kč**

/Výpočet:

$$63 \text{ m}^2 \times 1\,500 \text{ Kč} = 94\,500 \text{ Kč}$$

$$94\,500/12 = 7\,875 \text{ Kč} \quad (01.06.2016 - 30.06.2016)$$

$$94\,500/366 \times 14 = 3\,615 \text{ Kč} \quad (01.07.2016 - 14.07.2016)$$

$$\text{Celkem} \quad 11\,490 \text{ Kč/}$$

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 15. 7. 2016, náleží pronajímateli za období od 15. 7. 2016 do 31. 12. 2016 nájemné ve výši:

<b>základ daně</b>	<b>sazba daně</b>	<b>daň</b>	<b>celkem Kč</b>	<b>poznámka</b>
<b>28 014 Kč</b>	<b>21%</b>	<b>5 883 Kč</b>	<b>33 897 Kč</b>	(15.07.2016 – 31.10.2016)
<b>4 200 Kč</b>	<b>21%</b>	<b>882 Kč</b>	<b>5 082 Kč</b>	(01.11.2016 – 31.12.2016)

/výpočet:

$$94\,500/366 \times 17 = 4\,389 \text{ Kč} + 922 \text{ Kč (DPH 21\%)} = 5\,311 \text{ Kč za období od 15.07.2016 do 31.07.2016}$$

$$94\,500/12 \times 3 = 23\,625 \text{ Kč} + 4\,961 \text{ Kč (DPH 21\%)} = 28\,586 \text{ Kč za období od 01.08.2016 do 31.10.2016}$$

$$25\,200/12 \times 2 = 4\,200 \text{ Kč} + 882 \text{ Kč (DPH 21\%)} = 5\,082 \text{ Kč za období od 01.11.2016 do 31.12.2016/}$$

Nájemné za období od 15. 7. 2016 do 31. 12. 2016 a finanční náhrada za období od 1. 6. 2016 do 14. 7. 2016 jsou splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných ve splátkovém kalendáři, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy (příloha č. 2).

<b>splatnost</b>	<b>základ daně</b>	<b>sazba daně</b>	<b>daň</b>	<b>celkem Kč</b>	<b>poznámka</b>
<b>25. 08. 2016</b>	<b>11 490 Kč</b>			<b>11 490 Kč</b>	finanční náhrada
<b>25. 09. 2015</b>	<b>20 139 Kč</b>	<b>21 %</b>	<b>4 229 Kč</b>	<b>24 368 Kč</b>	15.07.2016 – 30.09.2016
<b>25. 10. 2015</b>	<b>12 075 Kč</b>	<b>21 %</b>	<b>2 536 Kč</b>	<b>14 611 Kč</b>	01.10.2016 – 31.12.2016

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2017 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 2017 bude nájemné roku 2016 zvýšeno o inflaci roku 2016 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2017 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. 2017 do 31. 12. 2017 bude nájemci zaslán do 15. 1. 2017 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**

1. 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 a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty dle článku VI. odst. 2 této smlouvy a odstoupit od 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 pronajímatele výzvu nebude respektovat, je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odst. 2 této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
3. 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 předmětného pozemku návštěvníkům nájemce a uživatelům restauračního zařízení. Porušení této podmínky je hrubým porušením smlouvy a opravňuje pronajímatele k vyměření smluvní pokuty dle článku VI. odst. 2 této smlouvy. Pronajímatel je nadto oprávněn odstoupit od smlouvy.
4. Nájemce je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňující užívání předmětného pozemku způsobem a k účelu sjednaným touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou nájemci tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydá.
5. Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
  - nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětného pozemku.

- veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy povrchu předmětného pozemku a využití předmětného pozemku nese po dobu trvání nájmu nájemce.
  - 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.
  - nájemce je povinen dbát oprávněných pokynů a požadavků pronajímatele, směřujících k řádnému užívání předmětného pozemku.
6. Dle platného územního plánu se jedná o pozemek s funkcí smíšené území centrální (SC).
7. Dle podmínek Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně platných od 9/2012 se nájemce zavazuje dodržet při umístění předzahrádky na předmětném pozemku následující podmínky:
- na mobiliář musí být použito dřevo, kov, přírodní materiály (např. ratan), sklo, vyloučeny jsou celoplastové výrobky (přípustné jsou části z umělých vláken, např. materiál hularo, mirotex, wittex, apod.). Mobiliář lze doplnit textilními doplňky (podušky, sezónní přikrývky).
  - v městské památkové rezervaci budou výsuvné markýzy odsouhlaseny OPP MMP. Nepřípustné je zakrýt boční a čelní stěny předzahrádky neprůhledným materiálem. V případě zakrytí při zimním provozu bude řešení posuzováno individuálně, v případě umístění předzahrádky v městské památkové rezervaci je jakékoli zakrytí vyloučeno. V rámci jedné předzahrádky lze použít pouze jeden typ slunečníku nebo markýzy. Pro logo nebudou použity reflexní barvy.
  - barevné provedení stínících prvků bude shodné pro celý prostor předzahrádky. V rámci jedné předzahrádky lze použít pouze jeden typ slunečníku nebo markýzy. Stínící prvky musí být součástí celkového designu provozovny. Na slunečníku či markýze je možno umístit pouze logo nebo název příslušného restauračního zařízení. Zvolená barevnost musí akceptovat řešení fasády. Slunečník či markýza mohou mít max. dvě základní podkladové barvy. Plné plošné logo nesmí přesahovat 1/3 plochy markýzy či výšeče slunečníku. Velikost loga se vypočte vynásobením jeho nejdelší a nejširší části.
  - reklama na slunečníku či markýze je přijatelná ve formě loga/nápisu umístěného v ploše prvku nebo jeho převisu, obě možnosti zároveň jsou povoleny pouze při jednobarevném provedení loga/nápisu. Velikost samostatně umístěného loga či loga s nápisem bude maximálně ¼ plochy výšeče slunečníku nebo markýzy. Velikost loga se vypočte vynásobením jeho nejdelší a nejširší části. Umístění loga/nápisu v hlavní ploše stínícího prvku při použití plných sytých barev je povoleno pouze při provedení v liniích nikoli plochách. Provedení plošně pojatého loga/nápisu v hlavní ploše stínícího prvku je možné pouze tón v tónu k podkladové barvě.
  - Slunečník či markýza musí mít max. jednu základní podkladovou barvu, která bude v odstínech bílé, béžové či ve světlých pastelových barvách, dále je povolena tmavě modrá, tmavě zelená.
  - konstrukci předzahrádky je nutné osadit na větší dřevěné podložky, které roznesou zátěž konstrukce na plochu dlažby. Při vytvoření dřevěného podia budou boční strany podia zakryta obdobným materiálem, jako jeho podlaha. Schody budou umístěny v rámci půdorysu předzahrádky, nesmí zasahovat do profilu přilehlého chodníku.

- u předzahrádky nesmí být použito masivní plné oplocení, naopak bude vytvořeno ze subtilních kovových nebo dřevěných prvků. Způsob osazení oplocení musí být volen takový, aby nezpůsobil překážku v chůzi, a zároveň nesmí být porušen stávající povrch. Na oplocení je nepřípustné umísťovat reklamní zařízení nesouvisející s provozovnou.
- při zajištění přívodu elektrické energie lze akceptovat pouze řešení bez provizorního zásahu do fasády objektu, s důrazem na estetiku prostředí. Osvětlení nesmí narušovat světelnou atmosféru prostoru – příliš ostré osvětlení, osvětlení vyzařující do okolí. Vytápění předzahrádky pouze sálavá topná tělesa – plynová/elektrická.
- restaurační předzahrádku je vhodné doplnit květinovou výzdobou v závěsných a přenosných nádobách, stále zelenými dřevinami v přenosných kontejnerech. Umístění nádob či kontejnerů je však možné pouze na schváleném půdorysu předzahrádky.

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.

8. Nájemce bere na vědomí, že se v zájmovém území nacházejí kabelové trasy a lampa veřejného osvětlení. Při patě domu po celé délce předzahrádky je vedeno cca 22 m kabelu přívodu elektřiny do domu. Souběžně s přívodním kabelem elektřiny ve vzdálenosti 2,2 m od zdi domu je veden kabel napájení veřejného osvětlení. V případě opravy zařízení veřejného osvětlení je nájemce povinen umožnit její provedení.
9. Nájemce bere na vědomí, že se na předmětném pozemku mohou nacházet další zařízení, která pronajímateli nejsou známa.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemci při skončení nájmu výpovědí nenáleží náhrada za převzetí zákaznické základny (pozn.: smluvní odchylka od ustanovení § 2315 obč. z.)
11. Nájemce konstatuje, že ke dni podpisu této smlouvy je předmětný pozemek v řádném stavu a plně způsobilý účelu nájmu.
11. V případě ukončení nájmu vyzve pronajímatel nájemce v přiměřené lhůtě k protokolárnímu předání předmětného pozemku. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je nájemce povinen na vlastní náklady předzahrádku včetně souvisejících přípojek z předmětu nájmu odstranit, předat pronajímateli předmětný pozemek vyklizený (bez stavebních zbytků a kamenů), jeho povrch uvést do původního stavu, případně do stavu způsobilého předání, nebude-li uvedení v původní stav vhodné, nebo účelné (např. z důvodu úpravy nových povrchů) a protokolárně předat pronajímateli ke dni skončení nájmu. Za nedodržení termínu vyklizení a předání předmětného pozemku je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odst. 4 této 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 a násl. 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. v případě, že nájemce nebude ve smyslu článku V. odst. 5, čtvrtá odrážka této smlouvy udržovat na předmětném pozemku pořádek a/nebo čistotu a/ nebo dojde v souvislosti

s účelem nájmu ke znečištění na komunikacích, chodnicích nebo veřejném prostranství (i zeleni) přilehlých k předmětnému pozemku, pokutu ve výši 500 Kč za každý den znečištění/nepořádku do jeho odstranění nájemcem,

4. při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení pronajatého pozemku a jeho protokolárního předání 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 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč.

Smluvní pokuty podle odst. 2 a 3 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 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. 162 ze dne 9. 5. 2016.
2. Záměr města Plzně pronajmout část pozemku p. č. 6530, k. ú. Plzeň, byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Plzeň 3 od 16. 3. 2016 do 1. 4. 2016.
3. Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
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 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.

5. Nájemce souhlasí se zasíláním veškerých 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 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.

8. Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
9. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
10. Smlouva má osm stran a jednu přílohu. Vyhotovuje se 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. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 15. 7. 2016.

V Plzni dne

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

---

JANÁK BROS, spol. s r. o.

na základě plné moci ze dne 9. 1. 2015