

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2015/004387/NS

Ve smyslu § 2201 a § 1746/2 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 000 75 370
DIČ CZ00075370
primátor: Martin Zrzavecký

2) nájemce: **AW Přeštice s.r.o.**
zastoupená jednatelem
Komenského 75
334 01 Přeštice
IČO 29157579
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni,
oddíl C, vložka 27528
jednatel: Miroslav Wuchterle
IDDS: wy7dvy6

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem pozemků:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá výměra	plocha pozemku	druh pozemku dle KN
745/12	Radčice u Plzně	52 m ²	52 m ²	ostatní plocha – ostatní komunikace
745/9	Radčice u Plzně	37 m ²	37 m ²	ostatní plocha – ostatní komunikace
773/3	Radčice u Plzně	39 m ²	39 m ²	orná půda
745/6	Radčice u Plzně	114 m ²	114 m ²	ostatní plocha – ostatní komunikace
745/11	Radčice u Plzně	54 m ²	54 m ²	ostatní plocha – ostatní komunikace

a částí pozemků:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá výměra	plocha pozemku	druh pozemku dle KN
----------------	-------------------	------------------	----------------	---------------------

762/1	Radčice u Plzně	2294,77 + 18,08 m ²	4879 m ²	ostatní plocha, jiná plocha
745/1	Radčice u Plzně	80,29 m ²	4340 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
745/43	Radčice u Plzně	1,67 m ²	2 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
745/10	Radčice u Plzně	211,81 m ²	334 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
762/6	Radčice u Plzně	25,76 m ²	198 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
509/2	Radčice u Plzně	5,53 m ²	1834 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
745/8	Radčice u Plzně	62,98 m ²	73 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
516/3	Radčice u Plzně	2,72+5,67 m ²	22 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
515/4	Radčice u Plzně	10,32 m ²	258 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace

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

Mapový list s označením dotčených pozemků (dále jen předmětné pozemky) tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné pozemky k výstavbě a provozování dopravní a technické infrastruktury (komunikace vč. odvodnění, chodníky, parkovací stání, veřejné osvětlení, kanalizace, plynové, vodovodní a elektro přípojky vč. přeložek) vč. vegetačních úprav v rámci realizace stavby „Bydlení Na Hůrce – Radčice“ (dále jen „Stavba“), vyznačené na situaci, jež tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájem předmětných pozemků se sjednává na dobu určitou, do majetkoprávního vypořádání Stavby mezi pronajímatelem a nájemcem, nejdéle však do 31. 7. 2023.

Nájemní smlouvu lze 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 bodu 5 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 bodu 5 článku VIII. smlouvy.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. , vedeném u Komerční banky, a. s., variabilní symbol **3011005462**. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 1131 ze dne 29. 10. 2015, ve výši:

59,- Kč/m²/rok

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 3 015,60 m² celkem činí:

177 920,- Kč

Poměrná část nájemného za rok, v němž nabyde tato smlouva účinností, bude splatná připsáním na účet pronajímatele ve čtvrtletních splátkách, 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 účinností, 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. např. 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. roku následujícího po roce, kdy tato smlouva nabyde účinností, 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. např., 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 předmětné pozemky 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. písm. b) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 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 dle čl. VII. písm. b) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- c) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětným pozemkům užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechávání předmětných pozemků k užívání smluvním partnerům nájemce (např. zhotovitelům díla) při realizaci účelu této smlouvy, tj. při realizaci stavby „Bydlení Na Hůrce – Radčice“. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VII. písm. b) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- d) Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na předmětných pozemcích. 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 předmětným pozemkům. V případě, že nájemce nesplní povinnost dle tohoto odstavce, náleží pronajímateli bez dalšího smluvní pokuta dle čl. VII. písm. c). Nájemce je odpovědný za znečištění předmětných pozemků, případně kontaminaci půdy a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminace půdy.
- e) Nájemce je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňující užívání předmětných pozemků způsobem a k účelu sjednaným touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou nájemci tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydává.
- f) Nájemce je povinen dodržet veškeré podmínky technických stanovisek pronajímatele a/nebo SVSMP k předkládané projektové dokumentaci. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle čl. VII. písm. b) této smlouvy.
- g) Nájemce s pronajímatelem se dohodli na těchto podmínkách:
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětného pozemku.

- Veškeré náklady na běžnou údržbu předmětného pozemku nese nájemce.
- Veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětných pozemků nese nájemce.
- h) Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2021 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále je povinen do 31. 12. 2021 podat u příslušného stavebního úřadu řádné žádosti o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro oznámení o zahájení užívání, stanoví právní předpisy. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného platného ke dni 31. 12. 2021, přičemž tato pokuta je splatná na účet pronajímatele č. do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádostí o vydání kolaudačního souhlasu. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě nedodržení termínu dokončení Stavby do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy do 31. 12. 2021.
- i) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání Stavby, nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč.
- j) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý účelu nájmu.
- k) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětných pozemků odstranit ty jím vybudované stavby, které nebudou ke dni skončení nájmu zkolaudovány nebo užívány na základě řádného oznámení o zahájení jejich užívání, pozemky uvést do původního stavu a protokolárně je předat pronajímateli. Za nedodržení termínu vyklizení a předání pozemků je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu. Uvedenou povinnost má pak nájemce i v případě těch staveb, které budou v okamžiku skončení nájmu sice zkolaudovány, avšak nebude doposud provedeno jejich majetkoprávní vypořádání mezi pronajímatelem a nájemcem.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran v období před vydáním stavebního povolení

- a) Nájemce je povinen všechny stupně projektové dokumentace v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení SVSMP.
- b) V případě, že nájemce nesplní podmínky, které město Plzeň uplatní ke stavebnímu řízení o povolení Stavby, má pronajímatel právo odstoupit od této nájemní smlouvy.
- c) Nájemce je povinen podat nejpozději do 31. 3. 2016 u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na Stavbu nebo Stavbu řádně ohlásit, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost či ohlášení 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 nebo ohlášení, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 44 480,- Kč splatnou na účet pronajímatele

do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 3. 2017 nebude na Stavbu vydáno stavební povolení nebo Stavba jinak povolena, přestože takovému povolení podle stanoviska příslušného stavebního úřadu podléhá.

- d) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání povolení na Stavbu nebo její ohlášení včetně seznamu příloh k žádosti připojených a dále kopii stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, a to nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč.

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:

- 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), c) a f) V. článku této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý jednotlivý případ,
- c) 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,
- d) za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč.
- e) v případě porušení povinnosti nájemce dle čl. V. písm. k), uvést při ukončení nájemní smlouvy předmětné pozemky do původního stavu a protokolárně jej 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 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.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 1131 ze dne 29. 10. 2015.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 13. 10. 2015 do 29. 10. 2015.
- 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 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 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 předmětných pozemků k územnímu či stavebnímu řízení (územnímu souhlasu) ani vyjádření obce jako účastníka územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy.
- 9) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení občanského zákoníku.
- 10) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 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 oběma smluvními stranami.

- 14) Nájemní vztah nabývá účinnosti dnem nabytí právní moci stavebního povolení na Stavbu, nejdéle však 31. 3. 2017.
- 15) Článek VI. této nájemní smlouvy nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

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

AW Přeštice s.r.o.
Miroslav Wuchterle
jednatel