NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2010/000584/NS

Ve smyslu § 663 a následujících právních ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů se uzavírá tato nájemní smlouva mezi:

Smluvní strany,

1) pronajímatel: **Plzeň, statutární město**
zastoupené primátorem města Plzně
náměstí Republiky 1
301 16 Plzeň
IČ 000 75 370
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 4819490237/0100
primátor: Ing. Pavel Rödl

2) nájemce: **Veleslavínova obchodní s.r.o.**
zastoupená jednatelem
Hlavní třída 261/116
353 01 Mariánské Lázně
IČ 280 45 343
jednatel: Mgr. Michal Hodan

I.
Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem pozemku

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá část	výměra pozemku	druh pozemku	využití pozemku
197	Plzeň	237 m²	237 m²	ostatní plocha	zeleň

a částí pozemků:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá část	výměra pozemku	druh pozemku	využití pozemku
5255/1	Plzeň	32 m²	5 470 m²	ostatní plocha	ostatní komunikace
5263	Plzeň	2 m²	4 681 m²	ostatní plocha	ostatní komunikace

Pozemky parc. č. 197, 5255/1 a 5263 v k.ú. Plzeň, jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň – město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

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

4 /

II.
Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá předmětné pozemky k podnikatelským účelům – výstavbě a provozování vícepodlažního domu v rámci realizace investičního záměru „Dostavba severního čela bloku 16, Veleslavínova – Sedláčkova – sady Pětatřicátníků".

III.
Doba nájmu

Nájem předmětných pozemků se sjednává na dobu určitou, a to do doby prodeje předmětných pozemků nájemci, to je do dne právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí, nejdéle do 31. 12. 2015.

Před uplynutím této doby lze nájemní smlouvu ukončit:
- vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran,
- odstoupením od smlouvy ze zákonných důvodů a dalších níže uvedených důvodů.

Odstoupení od smlouvy má právní účinky ex nunc, tj. smlouva se ruší ke dni doručení dopisu obsahujícího oznámení o odstoupení (viz. VII. čl. této smlouvy).

IV.
Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č. **4819490237/0100** u Komerční banky, a.s. Jako variabilní symbol uvádějte číslo **3011004321**.
Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran v souladu s § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění a činí:

123 Kč/m²/rok.

Roční nájemné při pronajaté výměře 271 m² celkem činí:

33.333 Kč.

Roční nájemné je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři za období od 1.3.2010 do 31.3.2011:

Splatnost	částka
15.03.2010	2.778 Kč
15.04.2010	8.333 Kč
15.07.2010	8.333 Kč
15.10.2010	8.334 Kč
15.01.2011	8.333 Kč

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2011 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 2011 bude nájemné roku 2010 zvýšeno o inflaci roku 2010 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku bude s účinností od 1.4.2011 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 1.4. roku v němž bude splátkový kalendář vystaven do 31.3. roku následujícího, zašle pronajímatel nájemci vždy do 1.4. roku, v němž počíná splátkovým kalendářem upravované období (tzn., že splátkový kalendář na období od 1.4.2011 do 31.3.2012 bude nájemci zaslán do 1.4.2011 atd.). Splátka splatná k 15.4. bude vždy zahrnovat poměrnou část inflačního navýšení připadajícího na I. čtvrtletí roku v němž bude splátkový kalendář vystaven.

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.
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 a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty a odstoupit od smlouvy.

b) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele dále pronajímat či jiným obdobným způsobem umožnit jeho užívání třetí osobě. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty.

c) Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat činnost nájemce na předmětných pozemcích. Zjistí-li, že nájemce provádí činnosti v rozporu s jednotlivými ustanoveními této smlouvy nebo právními předpisy, je oprávněn požadovat ústní nebo písemnou výzvou na nájemci odstranění vad vzniklých nesprávným užíváním a požadovat provádění činnosti řádným způsobem. Zároveň je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty.

d) Nájemce se zavazuje, že v případě změny vlastnictví nemovitosti umístěné na předmětu nájmu o této skutečnosti písemně informuje pronajímatele a současně odkáže nového vlastníka této nemovitosti na pronajímatele, za účelem řešení nájemního vztahu k zastavěným částem pozemků. O uzavření převodní smlouvy informuje nájemce pronajímatele do 14-ti dnů ode dne právních účinků jejího vkladu do katastru nemovitostí. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty.

e) Nájemce s pronajímatelem se dohodli:
   - Nájemce předloží Správě veřejného statku města Plzně projektovou dokumentaci (dále jen PD) k odsouhlasení. PD musí být zpracována v souladu s podmínkami regulativu Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně z r. 2005.

- Nájemce je povinen dokumentaci k územnímu řízení konzultovat v rozpracovanosti s Odborem památkové péče MMP. Nájemce je povinen respektovat zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění.
- Stavba domu nesmí zasáhnout konstrukci Plzeňského historického podzemí (dále jen PHP). V PD musí být detailně zpracována koordinace stavby s PHP.
- Nájemce se zavazuje respektovat podmínky města Plzně k územnímu a stavebnímu řízení. V případě, že nájemcem tyto podmínky respektovány nebudou, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.
- Nájemce je povinen respektovat podmínky dané Útvarem koncepce a rozvoje města Plzně, odbornými útvary Technických úřadů Magistrátu města Plzně popř. dalšími dotčenými odbory Magistrátu města Plzně a dále je povinen respektovat podmínky zástavby pozemků vyplývající z regulačních podmínek vydaných Útvarem koncepce a rozvoje města Plzně v roce 2005 pro dostavbu bloku 16 Veleslavínova – Sedláčkova – sady Pětatřicátníků.V případě nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- Nájemce zajistí na vlastní náklady přeložení stávajících parkovacích automatů, a to dle pokynů pronajímatele.
- Nájemce je povinen při realizaci výstavby na předmětných pozemcích respektovat veškerou technickou infrastrukturu, která se v daném území nachází vč. ochranného pásma.
- Nájemce provede realizaci přeložky optické trasy na pozemku parc.č. 5263 v k.ú. Plzeň ve správě Správy informačních technologií města Plzně dle daného projektu, a to bez přerušení.
- Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním pronajatých pozemků.
- Veškeré náklady na běžnou údržbu, opravy povrchu úpravu, využití předmětu nájmu a péči o zeleň na předmětu nájmu nese po dobu trvání nájmu nájemce.

f) Nájemce je povinen zajistit do 31. 12. 2012 na stavbu pravomocné stavební povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. V případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

g) Nájemce je povinen zajistit do 31. 12. 2014 na stavbu kolaudační rozhodnutí souhlas ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb. V případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn nájemci vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty.

h) Nájemce bere na vědomí, že se v předmětné lokalitě nacházejí inženýrské sítě včetně ochranných pásem, které je povinen respektovat. Jakékoliv případné škody či vícenáklady, které mu v souvislosti s existencí uvedených inženýrských sítí vzniknou, jdou k jeho tíži.

i) V případě odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy je nájemce povinen uvést předmětné pozemky do původního stavu. Tuto povinnost nemá, bude-li stavba domu ke dni odstoupení pravomocně zkolaudována, nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak. Za nedodržení termínu vyklizení a předání pozemků je pronajímatel oprávněn nájemci vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty. Toto

ujednání se nevztahuje na případ skončení nájmu z důvodu splynutí práv a povinností ve smyslu § 584 občanského zákoníku.

VI.
Smluvní pokuty

Smluvní strany se dohodly, že v níže uvedených případech zaplatí nájemce pronajímateli následující smluvní pokuty ve smyslu § 544 a § 545 občanského zákoníku:

a) v případě, že neprovede platbu nájemného v dohodnutém termínu nebo výši, zaplatí za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky,

b) v případě, že jedná v rozporu s ustanovením bodů a), b), c), d) a e) článku V. této smlouvy, zaplatí jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý jednotlivý případ,

c) v případě, že nedodrží termín vyklizení a předání předmětu nájmu, zaplatí za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 2000 Kč,

d) za každý neoprávněný zásah do komunikace, pozemku nebo veřejného prostranství, které nejsou předmětem nájmu této smlouvy, zaplatí jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý jednotlivý případ,

e) v případě, že dojde ke znečištění přilehlého veřejného prostranství v souvislosti s účelem nájmu této smlouvy, zaplatí smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každý den znečištění,

f) v případě nedodržení termínu vydání kolaudačního souhlasu ve smyslu § 119 zák. č. 183/2006 Sb. /viz čl. V. bod g) smlouvy/ zaplatí smluvní pokutu ve výši 210.000 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná připsáním na účet pronajímatele, vždy do 15. dne po uplynutí kalendářního měsíce, v němž došlo k prodlení.

Smluvní pokutu podle písmene b) a d) tohoto článku 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-ti dnů po doručení písemné výzvy připsáním na účet pronajímatele. Zaplacením smluvních pokut nezaniká pronajímateli právo na náhradu škody v plném rozsahu.

VII.
Závěrečná ustanovení

- Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 1699 ze dne 26.11.2009.
- Záměr města Plzně pronajmout předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 9.11.2009 do 25.11.2009.
- Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.

- Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
- V případě, že nebude možné doručit na adresu uvedenou na první straně této smlouvy v označení nájemce, považuje se za den doručení, den uložení zásilky u poštovního úřadu vyznačený na doručence opětovně odeslaného dopisu.
- 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.
- Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka pozemků k územnímu, případně stavebnímu řízení ani vyjádření obce jako účastníka územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k odstoupení od této smlouvy.
- Smlouva má šest stran a dvě přílohy. Vyhotovuje se ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží nájemce, Magistrát města Plzně - majetkový odbor, Městský obvod Plzeň 3 a Správa veřejného statku města Plzně.
- 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.
- Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu.
- Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 3. 2010.

V Plzni dne 01.03.2010

pronajímatel

primátor Ing. Pavel Rödl
na základě plné moci č. j. ZM – 145/2008
ze dne 5. 12. 2008
Ing. Milan Sterly
ředitel Správy veřejného statku města Plzně

SPRÁVA VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ
příspěvková organizace
KLATOVSKÁ 10-12, 301 26 PLZEŇ
Zpracovala: [illegible]

nájemce

Veleslavínova obchodní s.r.o.
Mgr. Michal Hodan
jednatel


GS Web - SVS " 29.03.2010 - 17:11:12
SIT
5265/41
5265/59
5265/4
5265/56
Veleslavínov
197
196
195
193
194
192
201
200
199
203
182
181
180
177
176
202
205/1
0 m
50 m