SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTI

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mezi

SMLUVNÍMI STRANAMI:

1. **OBEC VELKÁ POLOM**
   se sídlem **Velká Polom, Opavská 58, PSČ: 74764**
   IČ: **00300829**
   DIČ: **CZ00300829**
   zastoupená: [redacted]
   bankovní spojení: **Komerční banka a.s., pobočka Opava**
   číslo účtu: **4022821/0100**
   (dále také „**pronajímatel**")

a

2. **Česká republika – Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje**
   se sídlem **30. dubna 1682/24, PSČ: 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava**
   IČ: **75 15 15 02**
   DIČ: **CZ75151502**
   Zastoupená: **Ing. Tomášem Rychtarem, náměstkem ředitele Krajského ředitelství policie Moravskoslezského kraje pro ekonomiku**
   bankovní spojení: **ČNB Ostrava**
   číslo účtu: **28933881/0710**
   (dále také „**nájemce**").

I.
Předmět nájemní smlouvy

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:
   - pozemku parc. č. 591 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Velká Polom, č. p. 137, objekt občanské vybavenosti; stavba stojí na pozemku parc.č. 591.
   - pozemku parc.č. 592/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 110 m^2,
   - pozemku parc.č. 637/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1092 m^2,
   - pozemku parc.č. 1595/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1342 m^2.

   Předmětné nemovitosti jsou zapsány na LV č. 938 pro katastrální území a obec Velká Polom u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Na základě této smlouvy a za podmínek v ní stanovených pronajímatel přenechává nájemci do užívání nemovitosti uvedené v článku I. odst. 1. této smlouvy a to následujícím způsobem: pozemek parc.č. 591- zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba: Velká Polom, č.p. 137, objekt občanské vybavenosti se všemi součástmi a příslušenstvím, a to za **účelem provozování služebny Policie ČR**, včetně nezbytného zázemí s ní spojeného. Nájemce má také právo užívat manipulační plochy na

pozemku par. č. 591 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc.č. 592/2 a část pozemku parc. č. 637/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace (v rozsahu cca 120 m^2 – plocha umístěná po levé straně budovy – viz. zákres na snímku KM) a část pozemku parc. č. 1595/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace (v rozsahu cca 50 m^2 – plocha umístěná v chodníkovém tělese po pravé straně budovy – viz. zákres na snímku KM) k parkování vozidel. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci nemovitosti ve stavu způsobilém smluvenému užívání a v tomto stavu se pronajímatel zavazuje nemovitosti přenechávané do nájmu udržovat svým nákladem.

2. Nájemce se zavazuje za užívání pronajatých nemovitostí platit pronajímateli dále v této smlouvě sjednané nájemné. Nájemce se zavazuje nemovitosti užívat za podmínek v souladu s touto smlouvou.

II.
Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat nemovitosti přenechávané touto smlouvou do nájmu za účelem provozování **služebny Policie ČR Velká Polom.** K jinému účelu užívání nájemce n e n í oprávněn pronajaté nemovitosti užívat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

III.
Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran v celkové roční výši **120.000,00 Kč** (slovy: jedno sto dvacet tisíc korun českých) za kalendářní rok.
   Nájemce se v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, nepovažuje za osobu povinnou k dani.
2. Nájemné, příp. i jiné platby s nájmem spojené je nájemce povinen platit pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., pobočky v Opavě, číslo účtu **4022821/0100**, nejpozději **do 10. dne prvního měsíce kalendářního roku**, na které je nájemné placeno. Platba nájemného bude označena **variabilním symbolem 0000103613**.
3. Každou změnu ve vztahu k platbám daně z přidané hodnoty je povinen nájemce nahlásit pronajímateli do sedmi dnů ode dne registrace. Kopii listiny Osvědčení o registraci k DPH nebo jeho zrušení či změny předloží nájemce pronajímateli nejpozději do 7 dnů od jeho obdržení od svého správce DPH.
4. Smluvní strany se dohodly, že stanovené nájemné může být zvyšováno pravidelně vždy po skončení kalendářního roku o míru inflace zjištěnou v České republice, která je mezi smluvními stranami definována tak, že odpovídá přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v České republice vyhlašovanému Českým statistickým úřadem (nebo v případě jeho neexistence jiným příslušným orgánem veřejné správy) a vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za uplynulý kalendářní rok oproti předchozímu kalendářnímu roku. Poprvé může být zvyšováno nájemné o míru inflace od 1. ledna roku následujícího po roku, v němž započal nájem, a poté může být zvyšováno o míru inflace vždy po uplynutí dalšího roku trvání nájmu. Měsíční nájemné bude zvyšováno tak, že do té doby platné nájemné se zvýší o míru inflace odpovídající přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlašovanému Českým statistickým

úřadem za uplynulý kalendářní rok, který vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny uplynulého roku oproti roku, který jej předcházel. Zvýšené nájemné je nájemce zaplatit nejdříve poté, co k jeho zaplacení bude pronajímatelem vyzván, a to i s případným doplatkem zvýšení za již uplynulé měsíce. V případě, že bude zrušen Český statistický úřad (nebo přestane zjišťovat míru inflace) bude míra inflace stanovena podle údajů jiného orgánu veřejné správy nebo subjektu, na který přejde tato působnost. Pokud působnost Českého statistického úřadu nepřejde na jiný orgán veřejné správy nebo subjekt, bude míra inflace, o kterou se zvýší nájemné stanovena podle údajů orgánu nebo subjektu, který bude zjišťovat míru inflace na území České republiky a který si zvolí pronajímatel.

5. V ceně nájmu nejsou zahrnuty žádné služby.
6. Pronajímatel nezajišťuje nájemci do předmětu nájmu:
    a) dodávky tepla,
    b) dodávky elektrické energie,
    c) dodávky vody,
    d) odvoz odpadu,
    e) čistění komínu,
    f) čištění a vybírání septiku,

    neboť tyto si zajistí nájemce na základě vlastního smluvního vztahu s jejich dodavateli.
7. Pokud po uzavření této smlouvy vznikne pronajímateli jakákoliv dodatečná povinnost zabezpečit jakékoliv služby či dodávky významné pro možnost nájemce užívat předmět nájmu a provozovat činnost, k jejímuž účelu byla sjednána tato smlouva, zavazuje se nájemce takové náklady zaplatit pronajímateli, pokud je pronajímatel bude povinen platit přímo dodavateli nebo poskytovateli služeb. Pokud bude pronajímatel zatížen v budoucnu jakoukoliv daní, poplatkem nebo podobnou dávkou v souvislosti s přenecháním předmětu nájmu do užívání nájemci, zavazuje se nájemce pronajímateli takovou daň, poplatek nebo podobnou dávkou zaplatit. V případě, že by zavedení výše uvedených dodávek nebo služeb nebo daní, poplatků či jiných dávek znamenalo podstatnou změnu poměrů a nájemce by je odmítl pronajímateli platit, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.
8. Nájemce je povinen platit místní poplatky v souladu s příslušným zákonem a obecně závaznými vyhláškami obce Velká Polom. Nájemce je povinen sám platit koncesionářské poplatky za rozhlas či televizi, pokud je bude užívat při provozování své činnosti a je také povinen platit poplatky příslušným svazům zastupujícím autory či výkonné umělce, pokud mu bude vznikat taková povinnost v rámci provozování jeho činnosti. Nájemce je povinen zabezpečit si na základě vlastního smluvního vztahu odvoz a ekologickou likvidaci komunálního odpadu, jakož i veškerého odpadu vzniklého při jeho činnosti v předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy, a je povinen platit cenu za tyto služby přímo jejich poskytovateli.

IV.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci nemovitosti označené v čl. I. bodu 1 a 2. této smlouvy k užívání za účelem ujednaným v čl. II. této smlouvy a zavazuje se zajistit nájemci nerušené užívání nemovitostí po sjednanou dobu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat nemovitosti v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty.

3. Pronajímatel oznámí nájemci vstup do pronajatých nemovitostí za účelem jejich údržby, oprav, kontroly a kontroly plnění povinností nájemce 24 hodin předem. Toto oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy účastníci smlouvy věděli a která nebrání užívání nemovitostí.

V.
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu a v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
2. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor nájemce. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s úklidem, obvyklým udržováním a udržovat pronajaté nebytové prostory v řádném provozuschopném stavu při důsledném dodržování bezpečnostních předpisů.
3. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce provádí nezbytné opravy a odstraňuje závady na pronajatých nebytových prostorech svým nákladem do výše 15.000,- Kč jednorázově.
4. Nájemce oznámí pronajímateli, že pronajaté nebytové prostory mají vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku pronajatých nebytových prostor, jakož i přístup k ní do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby.
5. Nájemce je povinen při užívání pronajatých nebytových prostor dodržovat bezpečnostní, požární, hygienické a jiné obecně závazné právní předpisy vztahující se na užívání pronajatých nebytových prostor. Nájemce je povinen ve věci zabezpečit splnění povinností dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, dále dle vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, a dle jiných obecně závazných právních předpisů vztahujících se k ochraně zdraví osob a majetku, bezpečnosti práce, dodržování hygienických, požárních a příp. jiných platných závazných předpisů.
6. Nájemce není oprávněn provádět změny pronajatých nemovitostí, ať již stavební a ani jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Udělí-li pronajímatel souhlas ke stavebním či jiným úpravám, tyto případné úpravy provede nájemce na vlastní náklady. Za stavební úpravy se považují všechny změny užívaných nemovitostí, zejména pak stavební nebo technické úpravy a úpravy nebo zásahy do rozvodných sítí pronajaté budovy. O veškerých úpravách nemovitostí musí být zpracována písemná dokumentace skutečného provedení s technickou zprávou a výkresovou dokumentací, a to v souladu s obecně závaznými stavebními nebo technickými předpisy. Jedno jejich vyhotovení nebo kopie bude vždy předána pronajímateli. Tato povinnost se netýká těch úprav nebo zásahů, při kterých nebude zasahováno do nemovitostí pronajímatele, ale pouze do zařízení služebny, které bude vlastnit nájemce.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně, veškeré změny nebo vady na předmětu nájmu, které zjistil, a to ať se jedná změny či vady, které má svým nákladem odstranit nájemce nebo o změny či vady, které má odstranit pronajímatel. Nájemce je povinen tyto vady oznámit pronajímateli ihned poté, kdy je zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli

prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby.

8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Pronajímatel prohlašuje, že má pronajímané nemovitosti pojištěny proti zkáze a zničení. Nájemce je oprávněn na svůj náklad pojistit věci a věci ve svém vlastnictví, které se nacházejí v pronajatých nemovitostech.
10. Nájemce je povinen na svůj náklad si zajistit odstraňování odpadů v souladu s platným zákonem.
11. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny změny, které nastaly v důsledku užívání pronajatých nebytových prostor, a to i tehdy, nastaly-li bez zavinění nájemce.
12. Nájemce je povinen pořídit si vlastním nákladem kontejnerovou nádobu na odvoz komunálního odpadu.
13. S ohledem na skutečnost, že nájemce si zajišťuje na základě vlastních smluvních vztahů poskytování výše označených služeb, nenese pronajímatel odpovědnost za jejich neposkytnutí dodavatelem.
14. Nájemce je oprávněn označit nemovitosti vlastními nápisy, tabulemi a schránkami za podmínek, že budou odpovídat obecně platným předpisům a že případné náklady nebo poplatky s tím spojené zaplatí nájemce. O jejich konkrétním umístění na budově rozhodne samostatně nájemce. Po skončení nájmu je nájemce povinen nápisy, tabule nebo schránky umístěné na nemovitostech na svůj vlastní náklad odstranit.

VI.
Skončení nájmu

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí v plném rozsahu na případné právní nástupce obou smluvních stran, pokud tomu nebudou bránit obecně platné předpisy. Pronajímatel a nájemce jsou povinni se vzájemně informovat, kdo je jejich právním nástupcem.
2. Nájem skončí:
   a) písemnou dohodou smluvních stran, nebo
   b) výpovědí.
3. Výpověď této smlouvy musí být písemná. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď nemusí být odůvodněna. Účastníci se dohodli, že vylučují použití ust. § 2312 občanského zákoníku pro jejich vztah založený touto smlouvou.
4. Pronajímatel nebo nájemce jsou oprávněni vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech stanovených v § 2232 občanského zákoníku nebo také pokud:
   a) užívá-li nájemce nemovitosti k jinému než sjednanému účelu; nebo
   b) přenechá – li nájemce nemovitosti nebo jejich část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; nebo
   c) provede-li nájemce změny nemovitostí nebo jejich stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

   Pokud má být dána druhé straně výpověď bez výpovědní doby, musí být tato výpověď odůvodněna.

5. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nemovitosti v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí předání vyklizených a uklizených nemovitostí a jejich prostor.
6. Zanechá – li nájemce v nemovitostech po skončení nájmu jakékoliv své či cizí movité věci, je mezi smluvními stranami nesporné, že tyto movité věci jsou odpadem, který je pronajímatel oprávněn odstranit nebo využít dle vlastního uvážení.

VII.
Závěrečná ustanovení

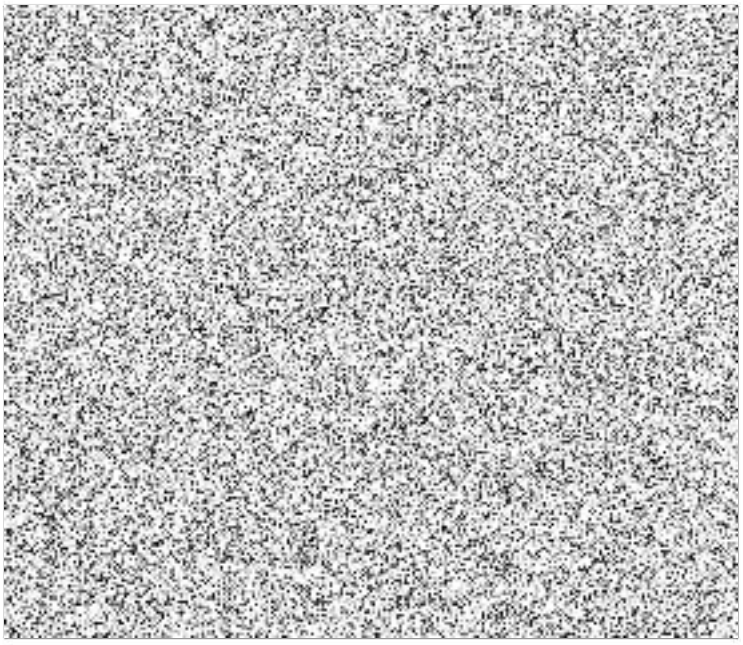
1. Tato Smlouva o nájmu nemovitosti je vyhotovena ve čtyřech exemplářích, každá ze smluvních stran obdrží dva exempláře.
2. Pronajímatel prohlašuje, že požaduje uzavření smlouvy písemnou formou a že jí nechce být vázán, nebude-li písemná forma smluvními stranami dodržena. Totéž platí o veškerých případných dodatcích k této smlouvě či změnám této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že má zájem na uzavření smlouvy s nájemcem, jen bude-li mezi nimi dosaženo shody o všech náležitostech v nabídce na uzavření této smlouvy uvedených a/nebo smluvními stranami v rámci jednání o uzavření smlouvy navržených. Dosažením shody o jen některé náležitosti a/nebo o jen některých náležitostech není smlouva uzavřena a ujednání, na nichž již bylo dosaženo shody, smluvní strany nezavazují.
4. Pronajímatel a nájemce si poskytli při jednání o smlouvě údaje a sdělení, o kterých má každá ze stran právo vést záznamy. Údaje a sdělení mající důvěrný charakter mohou být použity jen v rozsahu a v souladu s platnými právními předpisy.
5. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že pokud bude jakákoliv písemnost zaslána doporučeným dopisem prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla nebo bydliště druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou smluvní strana písemně sdělí druhé straně jako adresu pro doručování dle této smlouvy, a tento dopis bude odesílateli vrácen jako nedoručený, je dnem doručení písemnosti den vrácení dopisu odesílateli.
6. Smluvní strany prohlašují, že předmětné prostory nájemce již užívá na základě smlouvy uzavřené dne 5. 4. 2005, kdy užívání předmětných prostor bude kontinuálně pokračovat po nabytí účinnosti této smlouvy. Smluvní strany současně prohlašují, že dnem nabytí účinnosti této smlouvy se ruší smlouva uzavřená dne 5. 4. 2005, včetně všech jejích dodatků.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem 1.6.2023 a účinnosti dnem jejího zveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, nejdříve však 1.6.2023. Zaslání smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajistí nájemce.
8. Účastníci se dohodli, že právní vztah účastníků založený touto Smlouvou o nájmu nemovitostí se v otázkách výslovně neupravených řídí ustanovením § 2201 a násl. a § 2302 a násl. občanského zákoníku.
9. Osoby podepisující tuto smlouvu svými podpisy stvrzují platnost svého oprávnění k podpisu této smlouvy. Svými podpisy stvrzují, že si tuto smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a že nebyla sjednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

10. Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení):
    S uzavřením této smlouvy o nájmu nemovitosti vyslovila souhlas Rada obce Velká Polom svým usnesením č. RO/2226/13/210 dne 29. 3. 2023.

Ve Velké Polomi dne: 29.5.2023

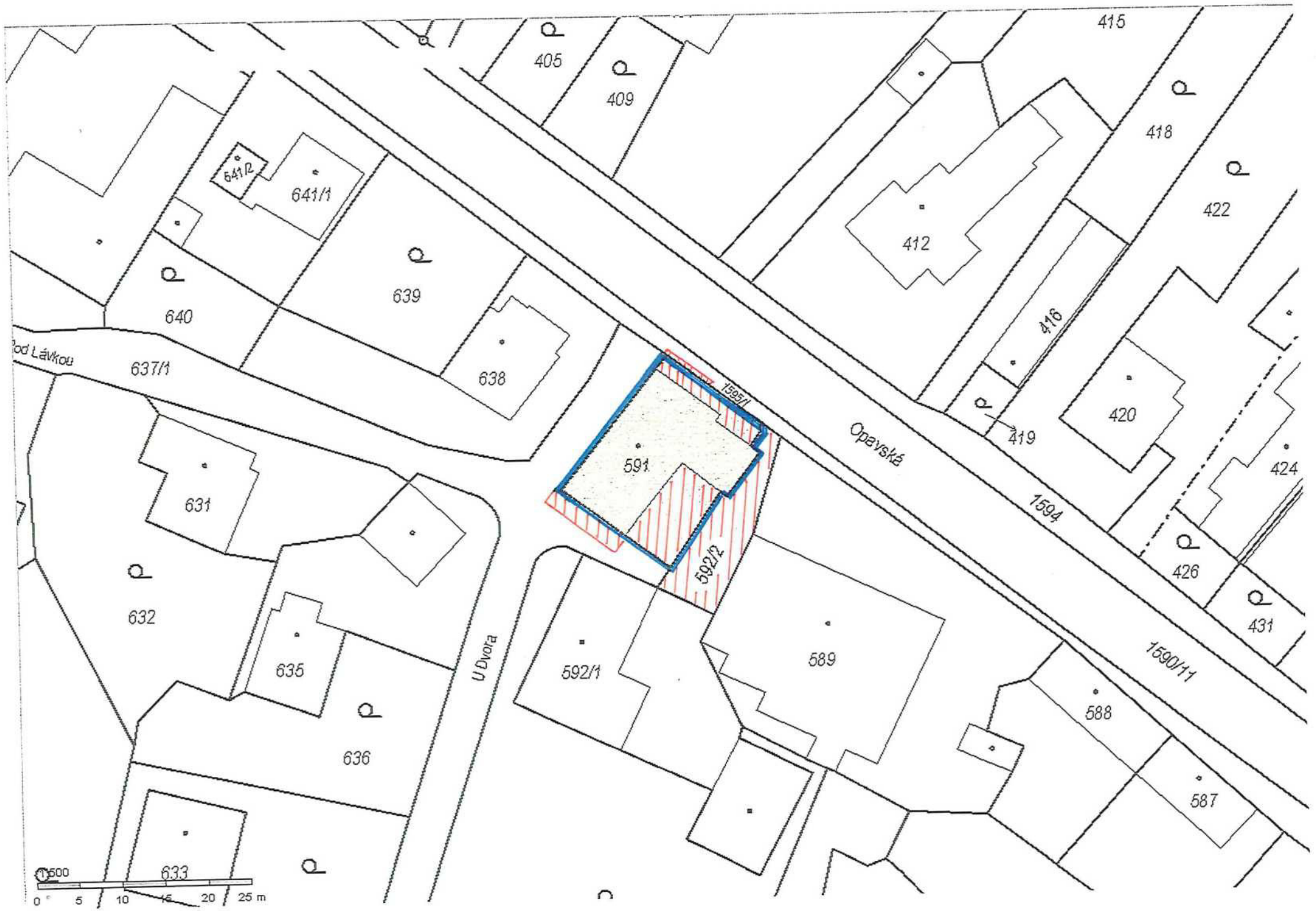
V Ostravě dne: 19 -05- 2023
KRPT: 59188/ČJ-2023-0700MN

Za obec Velká Polom:



Za Českou republiku – Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje:

Ing. Tomáš R
náměstek ře o ekonomiku



415
405
409
418
641/2
641/1
422
412
639
640
416
Pod Lávkou
637/1
638
1595/1
420
419
Opavská
591
424
631
1594
592/2
426
632
431
U Dvora
592/1
589
1590/11
635
588
636
587
633
1:500
0
5
10
15
20
25 m