

Česká republika - Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje

sídlem Plzeň 3, Nádražní 2, PSČ 306 28

zastoupená: plk. Mgr. Jitkou Berkovou, náměstkyní ředitele krajského ředitelství pro ekonomiku

IČ: 75151529 DIČ: CZ75151529

DS: ID 5ixai69

bankovní spojení: ČNB Plzeň,

(dále jen "pronajímatel")

a

Rehabilitace Kdyně s.r.o.

se sídlem Kout na Šumavě č.p. 219, 345 02 Kout na Šumavě

IČ: 04705831

DS: ID bqag5qa

zastoupená Ilonou Šmejkalovou, jednatelkou společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 32152

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento

Nájemní smlouvy **Č. j. KRPP-135014-6/ČJ-2023-0300SU**

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Česká republika je vlastníkem a Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje je příslušné hospodařit s tímto majetkem státu na základě Opatření o určení příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva vnitra ČR: MV-91487-1/OSM/2009 ze dne 22. 12. 2009. Předmětem nájmu je nebytový prostor v objektu občanské vybavenosti Komenského 250, Kdyně, zapsaného na listu vlastnictví č. 3269 jako součást pozemku st.p.č. 127/4 pro k.ú. a obec Kdyně u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.
2. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nebytové prostory v 1. NP v objektu dle čl. I. odst. 1 této smlouvy o celkové rozloze 153,40 metrů čtverečních. Jedná se o prostory blíže specifikované v plánu a rozpisu místností, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“).
3. Nájemce bude dále užívat společné prostory chodby (místnost č. 128 a 129) a výměňkové stanice (místnost č. 3). Vzhledem k užívání těchto prostor společně s pronajímatelem budou započteny v poloviční rozloze, tj. 51,55 metrů čtverečních.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu dle čl. I odst. 2, popř. další prostory specifikované v této smlouvě, za účelem provozování rehabilitačního zařízení.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav užívaných prostor a zařízení dobře znám, neboť již prostory užíval a je seznámen s jejich stavem.

II.

Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává nebytové prostory do nájmu nájemci **na dobu určitou od 1. ledna 2024 do 30. června 2024** s možností prodloužení při splnění podmínek zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

2. Nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před uplynutím doby nájmu lze nájem ukončit dohodou obou smluvních stran s vyrovnáním vzájemných závazků vyplývajících z této smlouvy, nebo výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou.
3. Dle ustanovení § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v platném znění může pronajímatel odstoupit od smlouvy před uplynutím doby nájmu v případě, že nájemce bude potřebovat nebytové prostory k plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, a to s okamžitou účinností. Nájemce je v tomto případě povinen nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli do 10 dnů po doručení odstoupení. Pro tento případ nájemce výslovně prohlašuje, že nebude po pronajímateli požadovat náhradu ušlého zisku či škody, případně vzniklé v souvislosti s takovým ukončením nájmu.
4. Smluvní strany si dále výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, stane-li se předmět nájmu nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání – viz čl. IV. odst. 10. I v tomto případě je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli do 30 dnů od doručení odstoupení. Pro tento případ nájemce výslovně prohlašuje, že nebude po pronajímateli požadovat náhradu ušlého zisku či škody, případně vzniklé v souvislosti s takovým ukončením nájmu.
5. Smluvní strany se dohodly, že uplynutím sjednané doby nájmu nájem končí. Nájemní vztah nelze prodloužit dle ustanovení § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., a to ani v případě, pokud nájemce předmět nájmu i po skončení sjednané doby nájmu nadále užívá.

III.

Úhrada za nájemné

1. Nájemné bylo stanoveno s přihlédnutím k vypracovanému znaleckému posudku č. [redacted] ze dne 31. října 2023 [redacted] činí 89 525,00 Kč /šest měsíců (slovy: osmdesátdevět tisíc pět set dvacet pět korun českých) bez DPH. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku č. [redacted] ze dne 31. října 2023 ve výši 6 655,00 Kč včetně 21% DPH (slovy: šest tisíc šest set padesát pět korun českých) budou uhrazeny spolu s první úhradou nájemného.
2. Nájemce bude nájemné hradit v měsíčních splátkách ve výši 14 920,83 Kč (slovy: čtrnáct tisíc devět set dvacet korun českých 83/100), a to vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele [redacted] vedený u ČNB Plzeň, VS [redacted]. Za den úhrady je považován vždy den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
3. Pronajímatel se zavazuje, že pro účely zajištění provozu předmětu nájmu specifikovaných v čl. I této smlouvy umožní nájemci odběr tepla, ohřev teplé vody a dodávky vody.
4. Vyúčtování nákladů za poskytovaný odběr tepla bude pronajímatelem prováděno jednou měsíčně, a to nejpozději do 14 dnů od obdržení faktury od příslušného distributora, následujícím způsobem:
 - 4.1. V době mimo topnou sezónu (zpravidla od 1 června do 31. srpna kalendářního roku) bude spotřeba tepla účtovaného nájemci odpovídat plné výši měřitelné dodávky tepla do objektu, fakturované příslušným distributorem, neboť nájemce v tuto dobu využívá veškeré dodané teplo k ohřevu teplé vody. Fakturovanou částku uhradí nájemce na účet pronajímatele [redacted].
 - 4.2. V době topné sezóny bude z důvodu absence podružného měřidla z celkové měřitelné dodávky tepla do objektu nájemci účtována:
 - 4.2.1. Dodávka tepla k ohřevu teplé vody ve výši 5,333 GJ stanovená na základě dlouhodobě měřitelné spotřeby nájemce; fakturovanou částku uhradí nájemce na účet pronajímatele [redacted]. V případě dodatečné montáže podružného měřidla bude spotřeba tepla k ohřevu teplé vody účtována dle skutečných stavů tohoto měřidla.
 - 4.2.2. Dodávka tepla k vytápění pronajímaných prostor, která bude rozpočtena ze zbytku měřitelné dodávky tepla do objektu (tj. po odečtení položky 4.2.1.) poměrem dle užívané podlahové plochy mezi pronajímatele a nájemce;

fakturovanou částku uhradí nájemce na účet pronajímatele [REDACTED]

5. Vyúčtování nákladů za poskytovaný odběr tepla bude pronajímatelem prováděno formou faktur vystavených a doručených nájemci. Splatnost faktur se stanovuje na 21 dní ode dne vystavení. Za den úhrady faktury je považován vždy den připsání fakturované částky na příslušný účet pronajímatele.
 6. Vyúčtování uskutečněných revizí (čl. IV. odst. 8) bude nájemci taktéž prováděno formou faktur za podmínek uvedených v čl. III. odst. 5. Fakturovanou částku uhradí nájemce na účet pronajímatele [REDACTED]
 7. Vyúčtování nákladů za dodávku vody a odvádění odpadních vod (včetně odvádění srážkové vody) bude prováděno průběžně, a to nejpozději do 14 dnů po obdržení faktury od příslušného distributora, následujícím způsobem:
 - 7.1. Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod budou nájemci účtovány z celkové dodavatelem fakturované částky pro objekt Komenského 250, ponížené o spotřebu pronajímatele, stanovenou dle přílohy č. 12 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.
 - 7.2. Náklady na odvádění srážkové vody budou účtovány na základě procentuálního podílu pronajaté plochy objektu Komenského 250, Kdyně, započtené dodavatelem vody jako „Druh plochy A“, stanovené dle přílohy č. 16 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.
- Fakturované částky uhradí nájemce na účet pronajímatele [REDACTED]
8. Nezaplatí-li nájemce sjednané úhrady řádně a včas, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroku z prodlení.
 9. Odvoz a likvidaci domovního odpadu a úklid pronajatých prostor není předmětem poskytovaných služeb a nájemce si zabezpečí stanovené služby na vlastní náklady.
 10. Nájemce si zajistí odběr elektrické energie samostatnou smlouvou přímo u dodavatele těchto služeb.
 11. Výše nájemného stanovená znaleckým posudkem (čl. III. odst. 1) byla určena pro rok 2023; z tohoto důvodu je pronajímatel oprávněn počínaje rokem 2024 každoročně k datu 1. ledna zvyšovat nájemné o průměrnou roční míru inflace za předchozí kalendářní rok publikovanou Českým statistickým úřadem. Vzhledem k tomu, že k vyhlášení míry inflace dochází během prvního čtvrtletí roku, bude zvýšení nájemného nájemci sděleno písemným oznámením pronajímatele s tím, že nájemce doplatí inflační rozdíl od 1. ledna příslušného kalendářního roku v nejbližší trvalé platbě.

IV.

Práva a povinnosti

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zároveň zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s řádným užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat výhradně ke sjednanému účelu.
3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat osobně; bez vědomí a písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn předmět nájmu či jeho část dále pronajímat či jiným způsobem přenechávat k užívání třetím osobám.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat řádným a obvyklým způsobem s péčí řádného hospodáře, dbát o jeho dobrý stav a zabránit jeho znehodnocení. Pokud přesto dojde v souvislosti s užíváním předmětu nájmu ke škodám na majetku pronajímatele či jiných osob způsobených nájemcem, je nájemce povinen tyto škody nahradit.
5. Nájemce se po dobu trvání nájemní smlouvy zavazuje a přebírá zodpovědnost za porušení příslušných ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v

- pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy, nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí, vyhlášky č. 48/1982 Sb., kterou se stanoví základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení, zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady a dalších relevantních právních předpisů. Nájemce je povinen uhradit všechny poplatky a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodů porušení výše uvedených právních předpisů nájemcem. Pro případ porušení shora citovaných zákonných ustanovení se nájemce zavazuje, že případnou sankci z rozhodnutí příslušných orgánů státní správy uhradí pronajímateli ve lhůtě do 30 dnů poté, co od pronajímatele obdrží pravomocné rozhodnutí ve věci samé.
6. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není nijak pojištěn. Veškeré riziko spojené s užíváním předmětu nájmu nese nájemce. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé z jakéhokoliv důvodu (zejm. krádež či vyšší moc), na movitých předmětech uživatele, nacházejících se na (či v) předmětu nájmu.
 7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práva kontroly, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
 8. Periodické revidování zařízení (elektroinstalace prostorů) pevně zabudovaných v pronajatých prostorách, bude zajišťovat pronajímatel na náklady nájemce.
 9. Na zařízeních ve vlastnictví nájemce instalovaných v pronajatých prostorách je nájemce povinen sám provádět pravidelné prohlídky a revize. Za případné porušení této povinnosti nese zodpovědnost nájemce.
 10. Pronajímatel nemá ve svém rozpočtu zajištěny finanční prostředky na rozsáhlejší investice pro případ závažné poruchy zařízení výměňkové stanice či jiného zařízení ve vlastnictví pronajímatele; tuto skutečnost bere nájemce plně na vědomí. Smluvní strany se proto dohodly, že pronajímatel bude zajišťovat pouze běžné opravy zařízení. Nájemce se zavazuje zejména v případě nefunkčnosti zařízení výměňkové stanice si na vlastní náklady zajistit ohřev vody a vytápění jiným způsobem. Smluvní strany si výslovně dohodly, že v případě, stanou-li se pronajaté prostory dlouhodobě nezpůsobilými ke sjednanému účelu užívání v důsledku závažné poruchy, na jejíž odstranění nebude mít pronajímatel zajištěny finanční prostředky, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit (viz čl. II odst. 4).
 11. Veškeré stavební úpravy předmětu pronájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě písemné dohody s pronajímatelem. Součástí dohody musí být i ujednání o vzájemném finančním vypořádání.

V.

Vypořádání při skončení nájmu

1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pronajímatelem schváleným úpravám.
2. Vypořádání finančních a veškerých vzájemných závazků bude provedeno smluvními stranami nejpozději do 90 kalendářních dnů od skončení nájmu.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu. Předmět nájmu přebírá způsobilý k okamžitému užívání, což podpisem této smlouvy potvrzuje.
2. Jednotlivá ustanovení této smlouvy mohou být změněna pouze na základě souhlasného stanoviska smluvních stran formou uzavření písemného číslovaného dodatku k této smlouvě, odsouhlaseného podpisem obou smluvních stran.

3. V otázkách výslovně neupravených touto smlouvou se vztah smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
4. Tato smlouva nabývá platnosti po podpisu oběma smluvními stranami. Dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Pokud nebude uveřejněna v registru smluv ani do 3 měsíců ode dne uzavření, je zrušena od jejího počátku.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a nikoliv za podmínek nápadně pro ně nevýhodných.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, jeden výtisk obdrží nájemce a jeden výtisk obdrží pronajímatel. Každý výtisk má platnost originálu.

Přílohy:

Příloha č. 1 – plánek 1. NP nebytových prostor

- 7 -12- 2023

V Plzni dne



ředitelství pro ekonomiku

Ve Kdyni dne 5.12.2023





číslo místnosti	název místnosti	rozloha místnosti (m ²)	
110	vodoléčba	22,5	
109	odpočívárna vod. a el. léčby	14	
108	elektroléčebna	23,5	
113	ordinace lékaře	10,5	
112	čekárna lékaře	5,5	
124	lymfotrenaž	5,9	
125	magnetoterapie	7,7	
123	čekárna rehabilitace	10,6	
105	chodba	8	
107	úklidová komora	2,2	
106	WC personálu	1,1	
104	WC pacienti	2,2	
126	šatna (lékaři)	14,6	
127	sprcha	1,6	
111	sklad	12,4	
102	šatna pacienti	8,9	11,1
103	WC pacienti 2	2,2	
CELKEM		153,4	
128	chodba (společná)	50,9	57,3
129		6,4	
3	výměňňková stanice		45,8