

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a následující zákona  
č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění, takto:

## 1. Účastníci

1.1. **Obec Lužec nad Vltavou**, se sídlem 1. máje 176, Lužec nad Vltavou, 277 06

IČ: 00237035, DIČ CZ00237035,

dále jen „pronajímatel“

1.2. **ČR – Krajské ředitelství policie Středočeského kraje** se sídlem Na Baních 1535, 156 00 Praha 5

IČ: 75151481

dále jen „nájemce“

## 2. Preambule

- 2.1. Pronajímatel je zapsán ve veřejném seznamu, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník pro obec a katastrální území Mělník jako výlučný vlastník.
- 2.2. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem stavby čp. 112 (objekt občanské vybavenosti) stojící na pozemku parc. č. st. 47/2, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Lužec nad Vltavou a obec Lužec nad Vltavou (ulice 9.května)

## 3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nebytové prostory hodnotě 1.500.000,- Kč a to v objektu č.p. 112, ul. 9.května, Lužec nad Vltavou, prostory v prvním nadzemním podlaží, o celkové výměře 60,9m<sup>2</sup>, (sestavující výslechové místnosti vč serveru o výměře 30,24m<sup>2</sup>, sociálního zařízení o výměře 8,25 m<sup>2</sup>, kanceláře s kuchyňkou o výměře 12,54 m<sup>2</sup> a místnosti s celou o výměře 9,88 m<sup>2</sup> podlahové plochy) k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem umístění služebny Policie ČR (dále jen „prostor“ nebo „prostory“), a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 3.2. Účelem nájmu je umístění služebny Policie ČR, v nebytovém prostoru, již výše specifikovaném.
- 3.3. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost, nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
- 3.4. Nájemce není oprávněn využít předmět nájmu jako místo podnikání fyzické osoby či jako sídlo právnické osoby, pakliže nedojde se souhlasem pronajímatele k jiné dohodě.

## 4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu neurčitou, počínaje dnem 10.06.2024
- 4.2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 10.06.2024 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

## 5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Výše nájemného byla sjednána v částce [REDACTED] za jeden měsíc. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně nejpozději do 15. dne daného měsíce na účet [REDACTED] případně v hotovosti do pokladny obecního úřadu. Zálohy za služby jako jsou dodávky teplé a studené vody, tepla, elektřiny, odvádění odpadních vod se neplatí. Bude vystaveno roční vyúčtování skutečné spotřeby viz článek 5.5.
- 5.2. Výše nájemného za měsíc červen, bude adekvátně poníženo, dle skutečného předání prostor, uhrazeno bude nejpozději s nájmem na následující měsíc.
- 5.3. Odvoz komunálního odpadu zajistí nájemce sám a doloží doklad o uzavřené smlouvě s firmou, která má oprávnění na odvoz a likvidaci odpadů.
- 5.4. Sjednaná výše nájemného se počínaje rokem 2025 každoročně k 1. dubnu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem ze předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé koruny, bude platit od 1. dubna daného roku do 31. března následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce.
- 5.5. Výše měsíčních plateb za služby může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu, či změnu cen dodávaných médií, eventuálně souvisejících právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude také uvedena v Předpisu nájmu a služeb. Pronajímatel se zavazuje vždy po skončení kalendářního roku vyúčtovat přijaté zálohy za služby po té, co obdrží od dodavatelů jednotlivých služeb podklady pro toto vyúčtování, a to nejpozději do 30.09. následujícího roku.
- 5.6. Pronajaté prostory jsou opatřeny samostatnými odpočtovými hodinami na elektrickou energii, podle, kterých se bude počítat skutečná spotřeba.
- 5.7. Pronajaté prostory jsou opatřeny samostatným měřičem spotřeby teplé a studené vody, podle kterého se bude počítat skutečné vodné a stočné
- 5.8. Dodávka tepla bude rozpočítána poměrnou částkou mezi všechny nájemníky, dle velikosti pronajatých prostor.
- 5.9. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

## 6. Práva a povinnosti účastníků

- 6.1. Pronajímatel je povinen:

- 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- 6.1.2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- 6.1.3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- 6.1.4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- 6.1.5. sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození
- 6.1.6. provádět revize vyhrazených technických zařízení, nainstalovaných pronajímatelem.
- 6.2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostoru. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 6.3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou část nemovitosti měnit.
- 6.4. Nájemce je povinen:
  - 6.4.1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
  - 6.4.2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a zajištění úklidu předmětu nájmu
  - 6.4.3. provádět drobné opravy předmětu nájmu; za drobné opravy se považují zejména:
    - 6.4.3.1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
    - 6.4.3.2. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles
    - 6.4.3.3. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní,
    - 6.4.3.4. výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech,
  - 6.4.4. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání prostoru zjistit mohl
  - 6.4.5. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostoru
  - 6.4.6. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostoru, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostoru. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného,
  - 6.4.7. předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s přípojištěním věcí užívaných,

- 6.4.8. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- 6.4.9. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- 6.4.10. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu
- 6.5. Účastníci sjednali pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:
- 6.5.1. kontaktní osoba pronajímatele: [REDACTED]
- 6.5.2. kontaktní osoba nájemce: [REDACTED]
- 6.6. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.7. Nájemce je oprávněn:
- 6.7.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu prostoru, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může prostor užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- 6.7.2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání prostoru nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- 6.7.3. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,
- 6.7.4. nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou prostoru k jeho zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatém prostoru jakékoliv stavební úpravy. Provede-li však nájemce změnu prostoru bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a požadovat veškeré náklady na uvedení prostor do původního stavu.

## 7. Podnájem

- 7.1. Nájemce může zřídit třetí osobě k prostoru užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu; v důsledku toho pronajímatel

může nájem vypovědět bez výpovědní doby. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu prostoru.

- 7.2. Umožní-li nájemce užívat prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby prostor užíval sám.

## 8. Změna vlastnictví

- 8.1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
- 8.2. Účastník nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník prostoru.

## 9. Skončení nájmu

- 9.1. Při odevzdání nebytových prostor je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do prostoru vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
- 9.2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku 4 této smlouvy.
- 9.3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 9.4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 9.5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhému účastníkovi.
- 9.6. Nájemce může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Výpovědní lhůta činí v těchto případech tři měsíce, jinak šest měsíců.
- 9.7. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Výpovědní lhůta činí v těchto případech tři měsíce, jinak šest měsíců.
- 9.8. Účastníci mohou rovněž vypovědět nájem i z dalších důvodů, nebo bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Pokud je na straně vypovídajícího účastníka vážný důvod k výpovědi, který byl uveden jako důvod výpovědi, zároveň nájem trvá méně než pět let a druhý účastník není v situaci, v níž by tuto výpověď nemohl předpokládat, činí výpovědní lhůta tři měsíce.
- 9.9. Vypovídáný účastník má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídáný účastník námitky včas, ale vypovídající účastník do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídáný účastník právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 9.10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 9.11. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

- 9.12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 9.13. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 9.14. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 9.15. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3% z posledně stanovené čtvrtletní platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 9.16. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
- 9.17. Vyklidí-li nájemce nebytový prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

## **10. Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby**

- 10.1. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud
- 10.1.1. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
  - 10.1.2. poškozuje-li prostor nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - 10.1.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatních prostorech
  - 10.1.4. je tak ujednáno v této smlouvě.
- 10.2. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

## **11. Firemní štít**

- 11.1. Pronajímatel uděluje nájemci předběžný souhlas, aby opatřil objekt, kde se nalézá nebytových prostor v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením (dále jen „štít“); provedení štítu podléhá písemnému schválení pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro

případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním štítu.

## 12. Veřejnoprávní povinnosti účastníků

- 12.1. Záměr pronájmu byl schválen Rady obce usnesením číslo 2/5/2024 ze dne 27.02.2024 a pronájem (resp. uzavření této smlouvy) bylo schváleno Radou obce usnesením číslo 2/5/2024 ze dne 27.02.2024.
- 12.2. ... potvrzuje ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, že podmínky dle ustanovení § 39 odst. 1 citovaného zákona byly ... (jakožto pronajímatelem) řádně splněny, když záměr pronájmu byl vyvěšen na úřední desce od 09.02.2024 do 26.02.2024.

## 13. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu oběma účastníky a pokud se na ní vztahuje povinnost zveřejnění v registru smluv, toto zajistí nájemce a poté nabyde účinnosti.
- 13.2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 13.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 13.4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 13.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 13.6. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží dvě vyhotovení.
- 13.7. Nedílnou součástí této smlouvy je předávací protokol a Předpis nájmu a služeb

V Lužci nad Vltavou dne

V Praze dne



podepsáno elektronicky

podepsáno elektronicky

