

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

Obec Lužec nad Vltavou, se sídlem 1. máje 176, Lužec nad Vltavou, 277 06
IČ: 00237035, DIČ CZ00237035,
bankovní spojení: [REDACTED]
zastoupena starostou [REDACTED]
dále jen „pronajímatel“

a

ČR – Krajské ředitelství policie Středočeského kraje se sídlem Na Baních 1535, 156 00
Praha 5
IČ: 75151481, DIČ CZ75151481
bankovní spojení [REDACTED]
zastoupena plk. [REDACTED] jského ředitelství pro
ekonomiku

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 pozemku p.č. 47/2, jehož součástí je stavba čp. 112 (objekt občanské vybavenosti), 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 72,03 m², (sestavující z výlechové místnosti 27,65 m², serveru 2,40 m², sociálního zařízení 4,88 m², předsínky 3,00 m², kanceláře s kuchyňkou 13,24 m², kanceláře 10,73 m², místnosti s celou 10,13 m²) 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. Dále je součástí smlouvy prostor pro Polpoint o výměře 4,88 m², který není součástí stanovené výše nájemného a je poskytován bezúplatně.
- 3.3. Účelem nájmu je umístění služebny Policie ČR, v nebytovém prostoru, již výše specifikovaném.
- 3.4. 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.
- Nájemce není oprávněn využít předmět nájmu jako místo podnikání fyzické osoby či jako sídlo právnické osoby, pakliže nedojde se souhlasem pronajímatele k jiné dohodě.
- Doba trvání nájmu
- 3.5. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu neurčitou, počínaje dnem 01.09.2024
- 3.6. Předmět nájmu je nájemci znám na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 17.6.2024. O předání předmětu nájmu již nebude sepsán předávací protokol.

4. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 4.1. Výše nájemného byla sjednána v částce 6.002,50 Kč (slovy šesttisícdvěkorunyčeské a 50/100 Kč) za jeden měsíc. K částce nebude, dle zákona o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 Sb. v platném znění, § 56, odst a) připočítána DPH. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně nejpozději do 15. dne daného měsíce na účet vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu 51-6478170217/0100 variabilní symbol 112, 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 4.7.
- 4.2. Odvoz komunálního odpadu zajistí nájemce sám a doloží doklad o uzavřené smlouvě s firmou, která má oprávnění na odvoz a likvidaci odpadů.
- 4.3. Sjednanou výši nájemného je možné, počínaje rokem 2025, každoročně k 1. dubnu upravit 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. Tuto informaci pronajímatel oznámí nájemci písemnou formou do datové schránky 2dtai5u.

- 4.4. Pronajaté prostory jsou opatřeny podružným elektroměrem na elektrickou energii, podle kterých se bude počítat skutečná spotřeba.
- 4.5. Pronajaté prostory jsou opatřeny samostatným měřičem spotřeby teplé a studené vody, podle kterého se bude počítat skutečné vodné a stočné
- 4.6. Dodávka tepla bude rozpočítána poměrnou částkou mezi všechny nájemníky, dle velikosti pronajatých prostor.
- 4.7. Pronajímatel se zavazuje vždy po skončení kalendářního roku přeučtovat služby poté, co obdrží od dodavatelů jednotlivých služeb podklady pro toto vyúčtování, a to nejpozději do 30.09. následujícího roku.
- 4.8. 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.

5. Práva a povinnosti účastníků

5.1. Pronajímatel je povinen:

- 5.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- 5.1.2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- 5.1.3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- 5.1.4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- 5.1.5. sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození
- 5.1.6. provádět revize vyhrazených technických zařízení, nainstalovaných pronajímatelem.

5.2. 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.

5.3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou část nemovitosti měnit.

5.4. Nájemce je povinen:

- 5.4.1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- 5.4.2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a zajištění úklidu předmětu nájmu

- 5.4.3. provádět drobné opravy předmětu nájmu; za drobné opravy se považují zejména:
 - 5.4.3.1. 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,
 - 5.4.3.2. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles
 - 5.4.3.3. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a la-pačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsa-vačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umy-vadel, van, výlevek, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní,
 - 5.4.3.4. výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bo-dech,
- 5.4.4. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit proná-jímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání prostoru zjistit mohl
- 5.4.5. 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 pro-vedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostoru
- 5.4.6. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v ne-zbytném rozsahu prohlídku prostoru, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostoru. Předchozí oznámení se ne-vyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen ne-podstatné, má právo na slevu z nájemného,
- 5.4.7. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené pří-slušnými státními a správními orgány
- 5.4.8. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- 5.4.9. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu
- 5.5. Účastníci sjednali pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:
 - 5.5.1. kontaktní osoba pronajímatele: 
 - 5.5.2. kontaktní osoba nájemce: 
- 5.6. 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.
- 5.7. Nájemce je oprávněn:
 - 5.7.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu prostoru, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže ná-jemce 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 započít 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.

- 5.7.2. 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
- 5.7.3. 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,
- 5.7.4. 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.

6. Změna vlastnictví

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

7. Skončení nájmu

- 7.1. 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.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.

- 7.4. 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.
- 7.5. 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.
- 7.6. 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.
- 7.7. 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 poslední stanovené čtvrtletní platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 7.8. 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. Nepřevzme-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.
- 7.9. Vyklidí-li nájemce nebytový prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

8. Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

- 8.1. 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
- 8.1.1. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - 8.1.2. poškozuje-li prostor nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - 8.1.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatních prostorech
 - 8.1.4. je tak ujednáno v této smlouvě.
- 8.2. 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.

- 8.3 Nájemní vztah může zaniknout písemnou dohodou obou smluvních stran, nebo písemným odstoupením od smlouvy. Nájemné je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jedné z nich doručenou straně druhé. V případě výpovědi počíná dvouměsíční výpovědní doba běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně a končí posledním dnem druhého měsíce poté.

9. Firemní štít

- 9.1. 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.

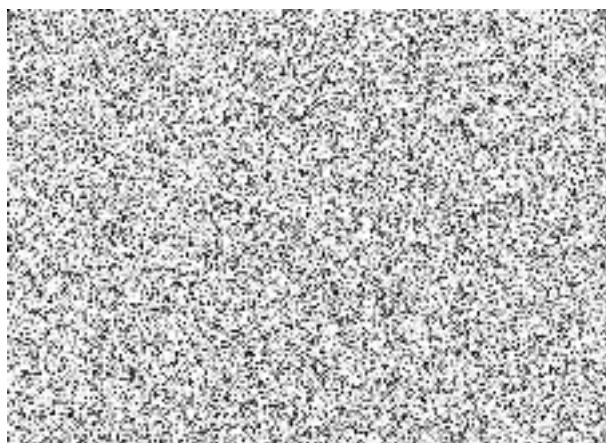
10. Veřejnoprávní povinnosti účastníků

- 10.1. 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.
- 10.2. ... 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.

11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, nejdříve dnem 1.9.2024. Zveřejnění zajistí nájemce a oznámení zašle na vědomí pronajímateli emailem.
- 11.2. 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.
- 11.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 11.4. 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.
- 11.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 11.6. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží dvě vyhotovení.
- 11.7. Touto smlouvou se ruší Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 17.6.2024, č.j. KRPS-144262/ČJ-2024-0100AP.
- 11.8. Nedílnou součástí této smlouvy je situační plán s výměry.

V Lužci nad Vltavou dne



V Praze dne

