

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR NESLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

---

(dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá ve smyslu § 2201a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
(dále jen „**Občanský zákoník**“) mezi:

**REKTOR s.r.o.**

IČO: 285 98 849

se sídlem Pavlouskova 4457/24, Poruba, 708 00 Ostrava

společnost zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 33920

zastoupen

e-mail:

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Česká republika - Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje**

IČO: 75151502

se sídlem: 30. dubna 1682/24, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupena náměstkem ředitele KŘP Msk pro ekonomiku Ing. Tomášem Rychtarem

bankovní spojení: ČNB, pobočka Ostrava, číslo účtu: 28933881/0710

e-mail:

DS: n5hai7v

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Strany**“ nebo „**Strana**“)

### 1. PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE a PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 700/1, jehož součástí je stavba č. p. 2353, nacházející se v obci Ostrava, katastrálním území Moravská Ostrava (dále jen „**Dům**“)
- 1.2. Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci k dočasnému užívání 4. nadzemní podlaží Domu o velikosti 660 m<sup>2</sup>, 5. nadzemní podlaží Domu o velikosti 639 m<sup>2</sup> a část 1. nadzemního podlaží o velikosti 27 m<sup>2</sup>, a to dle situačního nákresu, který je nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“) za účelem provozování nepodnikatelské činnosti a závazek Nájemce přijmout Předmět nájmu do dočasného užívání a platit za to Pronajímateli nájemné.
- 1.3. Předmětem této Smlouvy je dále závazek Pronajímatele přenechat Nájemci k dočasnému užívání deset (10) parkovacích míst na pozemku parc. č. 700/1 nacházející se v obci Ostrava, katastrálním území Moravská Ostrava (dále jen „**Parkovací místa**“).

## 2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu jako prostory pro kanceláře a zázemí pro plnění služebních úkolů policie dle zákona č. 273/2008., o Policii České republiky.
- 2.2. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu k provozování nepodnikatelské činnosti a výhradně ke sjednanému účelu, a to způsobem dodržujícím příslušné právní předpisy.

## 3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 3.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2025.
- 3.2. V případě zájmu o prodloužení Smlouvy Nájemce toto sdělí písemně Pronajímateli alespoň tři (3) kalendářní měsíce před skončením nájmu s uvedením délky prodloužení nájmu, o kterou má zájem, nejméně však o měsíc.

## 4. NÁJEMNÉ A SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

- 4.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši 180 Kč měsíčně za každý pronajatý m<sup>2</sup>, tj. ve výši **238.680 Kč měsíčně** (dále jen „**Nájemné za Předmět nájmu**“).
- 4.2. V souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty je Nájemné za Předmět nájmu osvobozeno od daně.
- 4.3. Nájemce se dále zavazuje platit Pronajímateli nájemné za užívání Parkovacích míst ve výši 2.000 Kč měsíčně za jedno (1) parkovací místo, tj. celkem **20.000 Kč měsíčně** (dále jen „**Nájemné za Parkovací místa**“) K Nájemnému za Parkovací místa bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši.
- 4.4. Nájemné za Předmět nájmu a Nájemné za Parkovací místa je společně dále ve Smlouvě označeno jako „**Nájemné**“.
- 4.5. Po dobu trvání nájmu bude Nájemné podléhat indexaci založené na růstu indexu spotřebitelských cen v České republice a bude upravováno Pronajímatelem ke každému 1. dubnu příslušného kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace odpovídající přírůstku indexu spotřebitelských cen předchozího kalendářního roku v České republice vyhlášenou Českým statistickým úřadem k datu 31. ledna předcházejícího relevantnímu 1. dubnu. Nejdříve však o míru inflace za rok 2025.
- 4.6. V případě, že Pronajímatel provede rekonstrukci Předmětu nájmu, a to po předchozí dohodě s Nájemcem. Na rozsahu a podobě rekonstrukce, je Pronajímatel oprávněn jednostranně přiměřeným způsobem navýšit Nájemné za Předmět nájmu. Nájemce je povinen hradit

zvýšené Nájemné za Předmět nájmu počínaje prvním kalendářním měsícem následujícím po měsíci, ve kterém mu Pronajímatel oznámil navýšení Nájemného za Předmět nájmu.

- 4.7. V případě, že Nájemce neuhradí Nájemné řádně a včas, vzniká Pronajímateli nárok na zaplacení úroku z prodlení v zákonem stanovené výši. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vzniklé prodlením Nájemce.
- 4.8. Pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s užíváním Předmětu nájmu: dodávka elektrické energie, dodávka plynu, vodné + stočné a ostatní služby (úklid společných prostor, úklid sněhu, vstup do budovy) (dále jen „**Služby**“). Svoz odpadu a úklid si Nájemce zajišťuje sám na své náklady.
- 4.9. Strany se dohodly, že Nájemce bude Pronajímateli hradit náklady na poskytnuté Služby ve výši 94 Kč měsíčně za každý pronajatý m<sup>2</sup>, tj. ve výši **124.644 Kč měsíčně** (dále jen „**Náklady na služby**“). K Nákladům na služby bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši. Náklady na služby nejsou součástí Nájemného.
- 4.10. Náklady na služby jsou splatné společně s Nájemným na daný měsíc.
- 4.11. Strany se dohodly, že Náklady na služby nebudou vyúčtovány podle skutečné spotřeby.
- 4.12. Strany pro úplnost prohlašují, že součástí poskytovaných Služeb není úklid Předmětu nájmu a poskytnutí internetového připojení. Tyto služby si Pronajímatel zajistí sám svým jménem.

## 5. ZPŮSOB ÚHRADY

- 5.1. Zároveň s touto Smlouvou si Strany sjednávají splátkový kalendář, který obsahuje rozpis měsíčních plateb Nájemného a Nákladů na služby včetně uvedení DUZP a dat splatnosti na daný kalendářní rok (dále jen „**Splátkový kalendář**“). Splátkový kalendář slouží jako daňový doklad. Splátkový kalendář je přílohou č. 2 této Smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel se zavazuje předložit Nájemci Splátkový kalendář na následující kalendářní rok vždy nejpozději do 31. 12. daného kalendářního roku. Nájemce se zavazuje Splátkový kalendář převzít a podepsat.
- 5.3. Nájemné a Náklady na služby bude Nájemce hradit bezhotovostním převodem na bankovní účet uvedený ve Splátkovém kalendáři v termínu splatnosti vždy do 20. dne následujícího kalendářního měsíce. Jako variabilní symbol Nájemce uvede své IČO.

## 6. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 6.1. Pronajímatel má povinnost umožnit Nájemci řádné užívání Předmětu nájmu a Parkovacích míst v souladu s touto Smlouvou.

- 6.2. Nájemce má mimo jiné povinnost:
- a. nahradit Pronajímateli veškeré škody, které způsobí on příp. jeho zaměstnanci či návštěvníci na Předmětu nájmu a škody vzniklé nesplněním povinností vyplývajících z této Smlouvy;
  - b. provádět na svůj náklad běžnou údržbu, úklid a likvidaci odpadů, drobné a běžné opravy Předmětu nájmu, jejich součástí a příslušenství, přičemž běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 1.000 Kč; Nájemce je povinen rozsah těchto oprav předem oznámit Pronajímateli; Pronajímatel mu v souladu s touto Smlouvou uděluje souhlas k jejich provedení;
  - c. dodržovat při užívání Předmětu podnájmu provozní řád a veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a ochrany životního prostředí;
  - d. řádně a včas oznámit Pronajímateli vadu věci, kterou má Pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti; v případě provádění oprav a údržby věci, které má provést Pronajímatel, je povinen snášet omezení užívání prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostor; opravy proběhnou v termínu vzájemně odsouhlaseném;
  - e. umožnit Pronajímateli ve své provozní době na jeho žádost vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění nutných oprav apod.; strpět pravidelné kontroly a revize Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství;
  - f. nejpozději v den skončení nájmu opustit Předmět nájmu a předat jej Pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným stavebním úpravám.
- 6.3. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu či umožnit jeho užívání jiným osobám.
- 6.4. Nájemce je oprávněn na Předmětu nájmu realizovat stavební úpravy, vylepšení a technické zhodnocení Předmětu nájmu (dále jen „**Stavební úpravy**“) po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. V případě, že Nájemce předloží Pronajímateli veškerou dokumentaci související se Stavebními úpravami a z těchto dokumentů bude zřejmé zvýšení kvality Předmětu nájmu, není Pronajímatel oprávněn bezdůvodně odepřít souhlas s takovými změnami.
- 6.5. Strany prohlašují, že provedené Stavební úpravy provedené Nájemcem, či na jeho náklady, je Nájemce oprávněn dle § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, odepisovat jako technické zhodnocení Předmětu nájmu.
- 6.6. V případě skončení nájmu má Nájemce vůči Pronajímateli nárok na úhradu zůstatkové ceny technického zhodnocení Předmětu nájmu. Výše zůstatkové ceny technického zhodnocení se určí jako cena, kterou Nájemce vynaložil na technické zhodnocení ponížená o částky již odepсанé z daně z příjmu.
- 6.7. Pronajímatel je povinen zaplatit Nájemci zůstatkovou cenu technického zhodnocení Předmětu nájmu nejpozději do čtrnácti dnů ode dne, kdy jej k tomu Nájemce vyzve. V případě neuhrazení

této částky ani do třiceti (30) dnů ode dne zaslání výzvy, má Nájemce právo odstranit technické zhodnocení Předmětu nájmu, a to na náklady Pronajímatele.

## **7. SKONČENÍ NÁJMU**

7.1. Nájem dle této Smlouvy může skončit následovně:

- a. uplynutím doby, na kterou byla Smlouva sjednána;
- b. písemným odstoupením od Smlouvy;
- c. písemnou výpovědí;
- d. dohodou Stran.

7.2. Nájemce má právo vypovědět Smlouvu z následujících důvodů:

- a. Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k plnění účelu dle této Smlouvy po dobu delší než třicet (30) dnů;
- b. Pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči Nájemci a nesjednává nápravu ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) dnů ode dne písemného upozornění ze strany Nájemce.

7.3. Pronajímatel může vypovědět Smlouvu z následujících důvodů:

- a. Dům má být odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, přičemž není rozhodné, zda Pronajímatel toto mohl při uzavírání Smlouvy předvídat, nebo ne;
- b. Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči Pronajímateli a nesjednává nápravu ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) dnů ode dne písemného upozornění ze strany Pronajímatele.

7.4. Hrubým porušením povinností Nájemce dle této Smlouvy se rozumí zejména (nikoli však výlučně):

- a. Prodlení s úhradou Nájemného o více než třicet (30) kalendářních dnů;
- b. Nájemce svým užíváním Předmětu nájmu závažným způsobem poškozuje Předmět nájmu nebo Dům nebo výrazným způsobem ruší nebo omezuje ostatní uživatele Domu a ani v dodatečně lhůtě poskytnuté Pronajímatelem nesjednává nápravu;

## **8. DORUČOVÁNÍ**

8.1. Veškerá oznámení (nebo jiná sdělení) mezi Stranami v souvislosti s touto Smlouvou nebo podle této Smlouvy musí být učiněna písemně a doručena do datové schránky druhé Strany. Výjimečně mohou Strany použít jinou formu doručení, a to osobně, doporučenou poštou nebo e-mailem na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy.

8.2. Oznámení dle předchozího článku se považují za doručena dnem jejich přijetí adresovanou Stranou, případně dnem odmítnutí jejich přijetí.

8.3. Při prokazování doručení bude dostačující prokázat, že došlo k doručení, nebo že obálka obsahující oznámení nebo jiné sdělení byla řádně adresována a předána poštovní službě jako předplacená doporučená poštovní zásilka. Při prokazování doručení e-mailu, se e-mail považuje za doručení následující pracovní den po dni odeslání na e-mailovou adresu uvedenou

v této Smlouvě. Při prokazování doručení do datové schránky se datová zpráva považuje za doručenou uplynutím 10. dne ode dne, kdy bude zpráva dodána do datové schránky adresáta, případně dnem, kdy se adresát do datové schránky dostane, podle toho, co nastane dříve.

8.4. Běžná komunikace mezi Stranami vč. oznámení dle bodu 3.2. Smlouvy probíhá e-mailem.

## **9. OCHRANA ÚDAJŮ**

9.1. Strany se dohodly, že jakékoliv a všechny informace, které si poskytly v rámci uzavírání a plnění této Smlouvy a dále informace tvořící její obsah a informace, které si poskytnou, či které jinak vyplnou jejího plnění, zůstanou dle jejich vůle důvěrné.

9.2. Strany se zavazují, že nebudou v souvislosti s ochranou údajů podle této Smlouvy jednat tak, aby svým jednáním způsobily druhé Straně škodu, pokud mohly důvodně předpokládat, že takováto škoda může druhé straně vzniknout.

9.3. Strany se dohodly, že tyto informace nikomu neprozradí a zajistí takové opatření, které znemožní jejich přístupnost třetím osobám. Ustanovení předcházející věty se nevztahuje na případy, kdy:

- a. Strany mají opačnou povinnost stanovenou zákonem; a/nebo
- b. tyto informace poskytnou fyzickým/právníckým osobám, které mají ze zákona stanovenou povinnost mlčenlivosti; a/nebo
- c. se tyto informace stanou veřejně známými či dostupnými, jiným způsobem nežli porušením ustanovení tohoto článku.

## **10. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

10.1. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Stran týkající se předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré jiné dohody a smlouvy tohoto předmětu se týkající, uzavřené před jejím podepsáním, ať již písemné či ústní.

10.2. Pokud se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení tím zůstane nedotčena. Strany nahradí takové neplatné nebo neúčinné ustanovení novým ustanovením, obsah, kterého bude odpovídat úmyslu obsaženému v původním ustanovení a v této Smlouvě jako celku.

10.3. Strany se dohodly, že veškeré spory vyplývající z této Smlouvy nebo s ní související, pokud je nelze vyřešit smírně, budou řešeny příslušnými veřejnými soudy v České republice a dle platného práva České republiky.

10.4. Veškeré změny této Smlouvy musí být učiněny písemnou formou vzestupně číslovaných dodatků, odsouhlasených a podepsaných oběma Smluvními stranami.

10.5. Je-li Smlouva uzavřena v listinné podobě, vyhotovuje se ve dvou stejnopisech s originálními podpisy Stran, z nichž každá obdrží po jednom vyhotovení. V případě elektronické podoby Smlouvy se Smlouva vyhotovuje v jednom elektronickém vyhotovení s připojenými digitálními podpisy obou Stran, tj. podepsána způsobem, se kterým zvláštní předpis (zák. č. 297/2016 Sb., zák. č. 300/2008 Sb.) spojuje účinky vlastnoručního podpisu.

10.6. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami. V souladu s § 6 zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registraci smluv (zákon o registru smluv), nabývá tato Smlouva účinnosti jejím uveřejněním v registru smluv, nejdříve však 1. 11. 2024.

10.7. Strany tímto prohlašují, že nebyla žádným způsobem omezena jejich smluvní svoboda, že tuto Smlouvu neuzavřely v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek ani v omylu. Strany tímto prohlašují, že jsou způsobilé k právním úkonům, obsah této Smlouvy představuje jejich svobodnou a úplnou vůli, že si Smlouvu před podpisem přečetly, a že plně porozuměly jejímu obsahu a na důkaz čehož, ji dnešního dne, měsíce a roku ručně podepisují.

10.8. Nedílnou součástí této Smlouvy je:

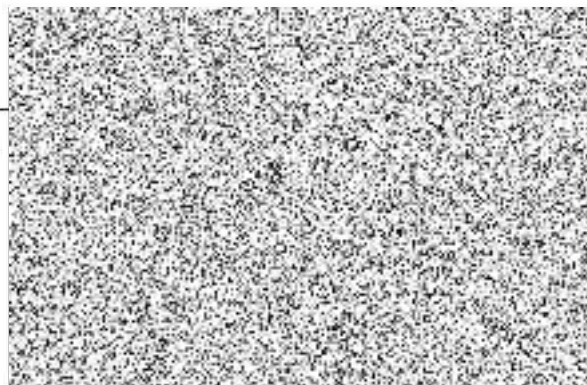
Příloha č. 1: Situační plán Předmětu nájmu

Příloha č. 2: Splátkový kalendář

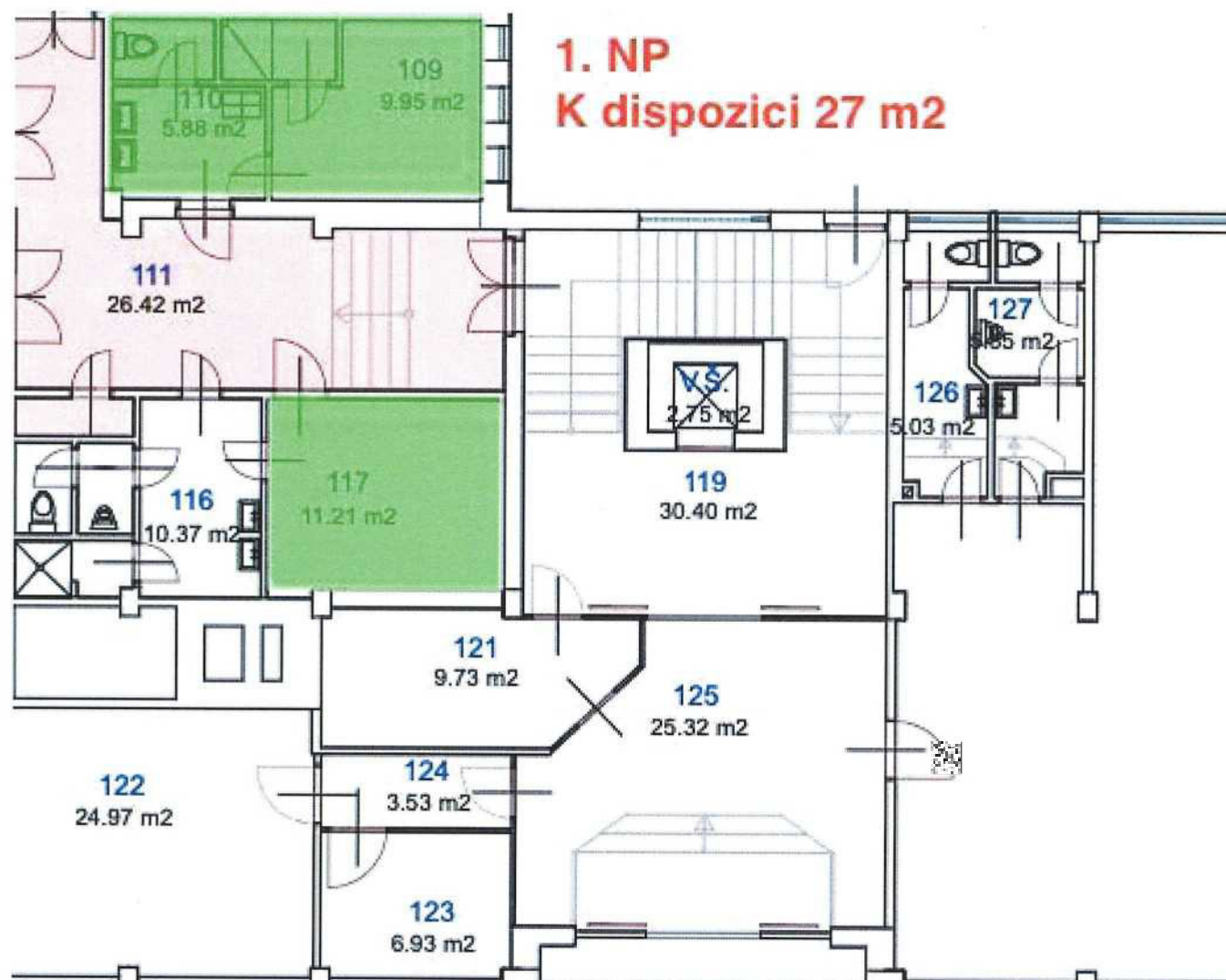
V OSTRAVĚ dne 27.10.2024



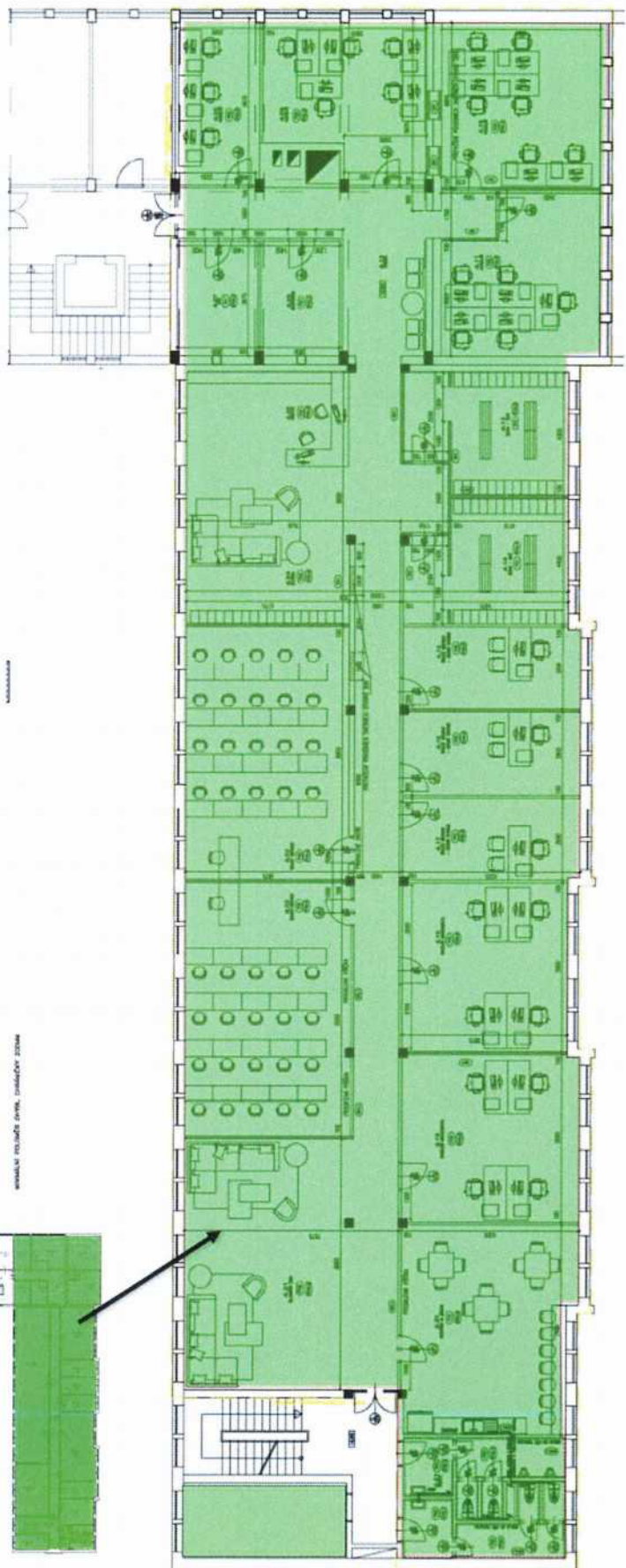
V OSTRAVĚ dne 22.10.2024



Příloha č.1: Situační plán předmětu nájmu



**4.NP**  
**K dispozici 660 m<sup>2</sup>**



STANOVISKO POUČAČŮ DĚTÍ, UČITELŮV ZEMĚN

LABORATORIA

**5.NP**  
**K dispozici 639 m<sup>2</sup>**



úroveň dispozície v rámci pracovného zónu 5. NP  
stavba vrátane vnútornej dispozície zón

úroveň dispozície v rámci pracovného zónu 5. NP



## Splátkový kalendář - daňový doklad

**Pronajímatel:** Rektor s.r.o.  
 Pavlouskova 4457/24  
 708 00 Ostrava-Poruba  
 IČ: 28598849  
 DIČ: CZ28598849  
 Č. účtu: 1387946734/2700

**Nájemce:** Česká republika - Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje  
 30. dubna 1682/24, Moravská Ostrava  
 702 00 Ostrava  
 IČ: 75151502

Na základě smlouvy o nájmu ze dne 1.11.2024 Vám předepisujeme měsíční platby za:  
**Pronájem nebytových prostor: Mlýnská č.p. 2353**

**Daňový doklad č. 75151502** (=variabilní symbol)

Datum uskutečnění zdan. plnění	Datum splatnosti	Základ daně 0 %	Základ daně 12 %	Daň 12 %	Základ daně 21 %	Daň 21 %	Celkem k úhradě v Kč
11/1/2024	11/15/2024	238680	73040	8764,8	71604	15036,84	407125,64
12/1/2024	12/15/2024	238680	73040	8764,8	71604	15036,84	407125,64
1/1/2025	1/15/2025	238680	73040	8764,8	71604	15036,84	407125,64
1/2/2025	2/15/2025	238680	73040	8764,8	71604	15036,84	407125,64
1/3/2025	3/15/2025	238680	73040	8764,8	71604	15036,84	407125,64
1/4/2025	4/15/2025	238680	73040	8764,8	71604	15036,84	407125,64
1/5/2025	5/15/2025	238680	73040	8764,8	71604	15036,84	407125,64
1/6/2025	6/15/2025	238680	73040	8764,8	71604	15036,84	407125,64
1/7/2025	7/15/2025	238680	73040	8764,8	71604	15036,84	407125,64
1/8/2025	8/15/2025	238680	73040	8764,8	71604	15036,84	407125,64
1/9/2025	9/15/2025	238680	73040	8764,8	71604	15036,84	407125,64
1/10/2025	10/15/2025	238680	73040	8764,8	71604	15036,84	407125,64

Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.

**Rozpis měsíčních plateb:**

	Základ daně 0 %	Základ daně 12 %	Daň 12 %	Základ daně 21 %	Daň 21 %	Celkem Kč
Nájemné	238680					238680,00
Parkovné				20000	4200,00	24200,00
Teplo		66410	7969,20			74379,20
Vodné, stočné		6630	795,60			7425,60
Elektrická energie				46604	9786,84	56390,84
Ostatní služby				5000	1050,00	6050,00
<b>Celkem Kč</b>	<b>238680</b>	<b>73040</b>	<b>8764,8</b>	<b>71604</b>	<b>15036,84</b>	<b>407125,64</b>

Dne: 21.10.2024  


...  