

Nájemní smlouva**Č.j.: KRPL-101753-3/ČJ-2024-1800SU**

dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
(dále jen „ObčZ“)

1. Smluvní strany**1.1. Pronajímatel:****FKP Frýdlant s.r.o.**

Zastoupená:

Sídlo: Černousy 50, Habartice u Frýdlantu, PSČ 463 73

IČ: 27261883

DIČ: CZ27261883

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 115-555450267/0100

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu
v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 21280

(dále jen „pronajímatel“)

a

1.2. Nájemce:**Česká republika - Krajské ředitelství policie Libereckého kraje**

Zastoupená: plk. Mgr. Liborem Špráchalem, ředitelem

Sídlo: Nám. Dr. Edvarda Beneše 584/24, Liberec 1, PSČ 460 32

IČ: 72050501

Bankovní spojení: ČNB pobočka Ústí n. Labem

Číslo účtu: 84548881/0710

Kontaktní osoba: ppor. Bc. Vít Hálek, DiS., ved. oddělení hipologie

E-mail: vit.hak@pcr.cz

Tel: 974 473 320, 606 870 772, 606 831 326

(dále jen „nájemce“)

2. Předmět smlouvy

2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy bez čp/če, zemědělská stavba, která stojí na pozemku p. č. st. 2/3, budovy bez čp/če, zemědělská stavba, která stojí na pozemku p. č. st. 2/4, pozemků p. č. 662, ostatní plocha, p. č. 663, ostatní plocha, p. č. 762, trvalý travní porost a dále pozemků p. č. 707, trvalý travní porost, a p. č. 765, trvalý travní porost (dále jen „objekt“) v k. ú. Černousy, obci Černousy, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrálním pracovištěm Frýdlant na LV 121.

2.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání níže specifikované nebytové prostory.

Předmětem nájmu, který bude ve výlučném užívání nájemce, jsou tyto nebytové prostory umístěné v objektu, v budově bez čp/če, na st. p. č. 2/3:

- box s napáječkou	(č. 1)	9,00 m ²
- box s napáječkou	(č. 2)	9,00 m ²
- box s napáječkou	(č. 3)	9,00 m ²
- box s napáječkou	(č. 4)	9,00 m ²
- box s napáječkou	(č. 5)	9,00 m ²
- box s napáječkou	(č. 6)	9,00 m ²
- vrchní část stáje	(č. 7)	169,00 m ²
- technická místnost	(č. 8)	29,00 m ²
- suchý sklad	(č. 9)	6,30 m ²

c e l k e m		258,30 m ²

(dále jen „pronajaté prostory“)

Nájemce je spolu s výše uvedenými pronajatými prostorami oprávněn spoluužívat následující společné prostory v objektu, v budově bez čp/če, na st. p. č. 2/3:

- umývárna se společným sociálním zařízením pro muže a ženy
- kuchyňka
- skladové prostory pro uskladnění krmiva a podestýlky

a dále následující společné prostory v objektu:

- přístupové a příjezdové cesty v areálu pronajímatele
- venkovní kruhová písková jízďárna (na p. č. 662)
- venkovní písková jízďárna 20/70 m (na p. č. 663 a 762)
- krytá kruhová jízďárna s průměrem 18,5 m (v budově bez čp/če, na st. p. č. 2/4)
- parkoviště (na p. č. 663) - parkování služebních vozidel, služebních přepravníků koní a soukromých osobních vozidel zaměstnanců

(dále jen „společné prostory“)

Nájemce je spolu s užíváním pronajatých prostor a společných prostor oprávněn na základě souhlasu pronajímatele, vyjádřeného touto smlouvou, užívat výběhy určené pro pastvu koní, a to v letním období vyhrazenou část pozemku p.č. 765 o výměře 2 ha nebo v zimním období vyhrazenou část pozemku p.č. 707 o výměře 2 ha jako zimoviště bez údržby.

Pronajímatel se zavazuje v uvedených výběžích zajistit elektrické ohradníky a na pastvě koní na části pozemku p.č. 765 zajistit přístup koní k pitné vodě.

2.3. Nájemce se seznámil se stavem pronajatých prostor a společných prostor, souhlasí, že jsou způsobilé ke sjednanému účelu a zavazuje se platit pronajímateli za jejich užívání nájemné ve výši uvedené v čl. 4 této smlouvy.

2.4. Pronajímatel prohlašuje, že na pronajatých prostorách a společných prostorách nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jejich řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.

3. Účel nájmu

3.1. Nájemce bude pronajaté prostory a společné prostory užívat za účelem provozování služební hipologie a zabezpečování činností s tím spojených.

4. Výše a splatnost nájemného

4.1. Nájemné stanovuje pronajímatel paušální částkou ve výši 44 600,- Kč měsíčně bez DPH, tj. **53 966,- Kč měsíčně vč. 21 % DPH.**

Nájemné bude hrazeno nájemcem na základě faktur vystavovaných pronajímatelem měsíčně, vždy do desátého dne příslušného kalendářního měsíce se splatností 14 dní ode dne jejich doručení objednateli prostřednictvím datové zprávy nebo e-mailem na adresu: michaela.jerinicova@pcr.cz.

4.2. Pronajímatel bude sám či svým prostřednictvím poskytovat nájemci tyto služby spojené s užíváním pronajatých prostor a společných prostor - elektrickou energii, teplo, vodné a stočné, odpady a likvidaci koňského trusu z hromadné deponie v objektu. Náklady na tyto služby jsou zahrnuty v nájemném.

4.3. Inflační doložka - pronajímatel je oprávněn nájemné vždy jednou ročně (počínaje rokem 2025) zvýšit, a to nejvýše o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně a nájemce je povinen toto zvýšené nájemné platit od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém mu bude zvýšení oznámeno, bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě.

5. Doba nájmu a způsoby ukončení nájmu

5.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou ode dne 1.11.2024.

5.2. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, s výpovědní dobou 4 měsíců, která začíná běžet první den měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

5.3. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby:

- a) provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách či společných prostorách bez souhlasu pronajímatele a neuvede tyto na žádost pronajímatele do původního stavu (§ 2220 odst. 2 ObčZ);

- b) užívá-li nájemce pronajaté prostory či společné prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a nájemce po výzvě pronajímatele toto nenapraví (§ 2228 odst. 2 ObčZ);
- c) nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a nájemce po výzvě pronajímatele toto nenapraví (§ 2228 odst. 4 ObčZ);
- d) porušuje-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu pronajímateli (§ 2232 ObčZ).

5.4. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby, po předchozím písemném upozornění a stanovení přiměřené lhůty k nápravě, pokud:

- a) nájemce dá pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele;
- b) nájemce poruší jakoukoliv povinnost stanovenou v čl. 7. této smlouvy.

5.5. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby:

- a) neodstraní-li pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemcem řádně a včas oznámenou vadu na pronajatých prostorách či společných prostorách a ztěžuje-li tato vada zásadním způsobem jejich užívání, nebo znemožňuje-li jejich užívání zcela (§ 2208 ObčZ);
- b) stanou-li se pronajaté prostory či společné prostory nepoužitelnými ke sjednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce (§ 2227 ObčZ);
- c) provádí-li pronajímatel takovou opravu, že v době jejího provádění není možné pronajaté prostory či společné prostory vůbec užívat (§ 2210 odst. 3 ObčZ);
- d) porušuje-li pronajímatel zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu nájemci (§ 2232 ObčZ).

5.6. Nájemce je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby, po předchozím písemném upozornění a stanovení přiměřené lhůty k nápravě, pokud pronajímatel poruší jakoukoliv povinnost stanovenou v čl. 6. této smlouvy.

5.7. Pokud má smluvní strana právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby, výpověď musí být odůvodněná.

5.8. Účinky vypovězení nájmu bez výpovědní doby nastávají okamžikem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Vypovězení nájmu se nedotýká zejména nároku na náhradu škody.

5.9. Smlouvu je též možno ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

6. Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci pronajaté prostory k užívání ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu, v tomto stavu je po dobu trvání nájmu společně se společnými prostorami svým nákladem udržovat a odstraňovat vady, pro které je nelze řádně užívat, nebo které takové užívání ztěžují. Smluvní strany sepíší o předání a převzetí pronajatých prostor k užívání předávací protokol, kde budou uvedeny jejich případné vady.

6.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor a společných prostor po dobu trvání nájmu.

6.3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním pronajatých prostor a společných prostor, uvedených v čl. 4.2 této smlouvy.

6.4. Pronajímatel je povinen sdělit nájemci nejméně 30 dnů předem nutnost větších oprav, při nichž by bylo zasaženo do užívání pronajatých prostor a společných prostor nájemcem.

6.5. Pronajímatel se zavazuje nahradit nájemci škodu, která vznikne na majetku nájemce v důsledku vady pronajatých prostor či společných prostor nebo která bude způsobena pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za škodu, která vznikne nájemci v souvislosti s působením vyšší moci.

6.6. Pronajímatel nemá právo k uspokojení pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce umístěny v pronajatých prostorách či společných prostorách.

6.7. Pronajímatel neodpovídá za ošetřování, veterinární péči a krmení koní nájemce.

6.8. Pronajímatel neodpovídá za škody a zdravotní újmu koní a personálu nájemce během krmení, ošetřování a výcviku koní, vyvádění do výběhu, pokud tato nevznikla v důsledku vady pronajatých prostor či společných prostor nebo nebyla způsobena pronajímatelem.

7. Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory a společné prostory jako řádný hospodář ke sjednanému účelu, udržovat je v čistotě, chránit je před poškozením a zničením a platit nájemné.

7.2. Smluvní strany se dohodly, že si nájemce bude sám na vlastní náklady hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor (pro určení, co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami, bude přiměřeně užito nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Smluvní strany se dohodly, že za drobnou opravu bude považována jakákoliv oprava, jestliže náklad na ni nepřesáhne částku 4 000 Kč.

7.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav pronajatých prostor, které má provádět pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

7.4. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s užíváním pronajatých prostor a společných prostor, ať už jsou způsobeny nájemcem samým, jeho zaměstnanci, nebo třetími osobami, které by se zdržovaly v pronajatých prostorách či společných prostorách s vědomím nebo souhlasem nájemce.

7.5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné podstatné změny pronajatých prostor bez písemného souhlasu pronajímatele.

7.6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory či jejich část do podnájmu třetí osobě.

7.7. Při provádění veškerých činností spojených s užíváním pronajatých prostor a společných prostor je nájemce povinen dodržovat veškeré předpisy v oblasti BOZP a PO a hygienické předpisy.

7.8. Nájemce není povinen platit nájemné, pokud nemohl užívat pronajaté prostory či společné prostory pro vady, které nezavinil.

7.9. Nájemce má právo na poměrnou slevu z nájemného, pokud dojde bez jeho zavinění k omezenému užívání pronajatých prostor či společných prostor. Toto právo zaniká, není-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládající.

7.10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav, jakož i odstraňování následků poruch, havárií a živelných událostí.

7.11. Nájemce je povinen zajišťovat dle ČSN na vlastní náklady revize svých el. instalací a zařízení umístěných v pronajatých prostorách či společných prostorách.

7.12. Nájemce je povinen do sedmi (7) dnů od skončení nájmu předat pronajímateli vyklizené pronajaté prostory v řádném stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

8. Závěrečná ustanovení

8.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv nájemce.

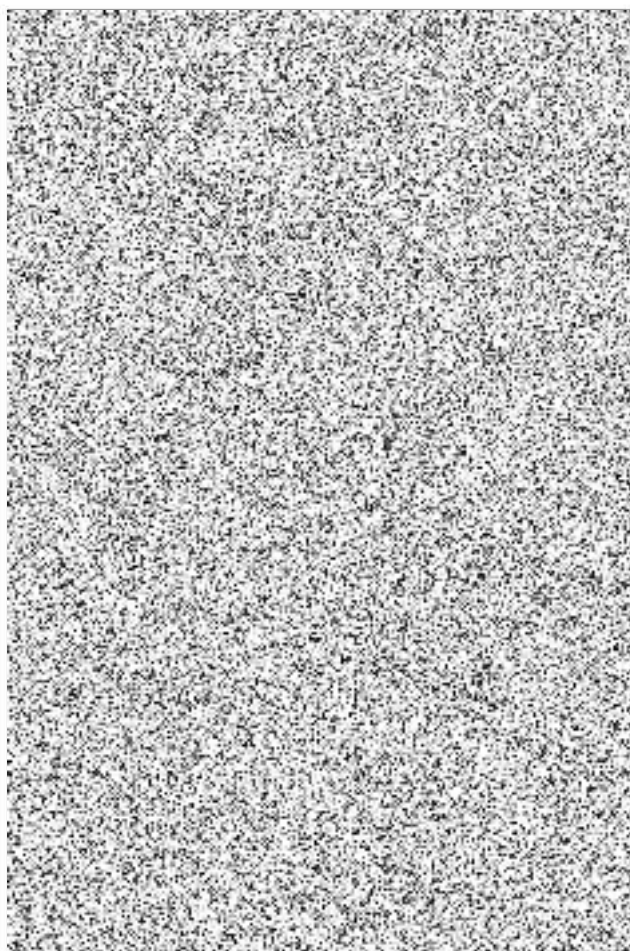
8.2. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ a ostatními obecně závaznými právními předpisy ČR.

8.3. Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit pouze formou písemných, vzestupně očíslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

8.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

8.5. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po 1 vyhotovení. V případě, že zástupci obou smluvních stran budou moci smlouvu podepsat elektronicky, bude smlouva vyhotovena pouze v elektronické podobě – souboru ve formátu pdf.

V Černousích dne 28. 10. 2024



V Liberci dne 3. 1. - 10. 2024

Za nájemce:



plk. ing. Ervíl Sprácha, ředitel

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE
LIBERECKÉHO KRAJE
460 32 LIBEREC, NÁM. Dr. E. BENEŠE 24



