

Nájemní smlouva

Čl. I.

Smluvní strany

Město Žandov

se sídlem: Náměstí 82, 471 07 Žandov
IČ: 00261131
zastoupené: Zbyňkem Polákem, starostou města
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Česká Lípa
číslo účtu: 3224421/0100
kontaktní osoba: 

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika – Krajské ředitelství policie Libereckého kraje

se sídlem: Nám. Dr. Edvarda Beneše 584/24, 460 32 Liberec 1 – Staré Město
IČ: 72050501
Zastoupená: plk. Ing. Vladimírem Libnarem, náměstkem ředitele pro ekonomiku
bankovní spojení: ČNB, pobočka Ústí nad Labem
číslo účtu: 84548881/0710
kontaktní osoba: Ing. Michaela Jeriničová, odbor správy majetku - oddělení správy nemovitého majetku

(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu s § 2201 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto nájemní smlouvu.

Čl. II

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 119/1 o výměře 370 m² – zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „pozemek“), jehož součástí je stavba domu čp. 136 (objekt občanské vybavenosti), na adrese Náměstí 136, Žandov (dále jen „objekt“), to vše v k. ú. Žandov u České Lípy, obec Žandov, zapsáno na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Česká Lípa.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do výlučného užívání pozemek, vč. dvou krytých parkovacích stání na něm umístěných, a objekt, vč. nebytových prostor v něm umístěných o celkové výměře **308,5 m²** v níže uvedeném rozsahu (dále jen „předmět nájmu“), a nájemce prohlašuje, že předmět nájmu do svého výlučného užívání přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu hradit touto smlouvou specifikované nájemné.

Specifikace nebytových prostor umístěných v objektu:

1.PP	název	m2	1.NP	název	m2	2.NP	název	m2	3.NP	název	m2
001	sklep	12,7	101	chodba, schodiště	19,9	201	chodba, schodiště	13,6	301	chodba, schodiště	13,4
002	chodba, schodiště	6,7	102	kancelář	18,2	202	kancelář	19,9			
			103	kancelář	14,9	203	kancelář	15,9			
			104	WC	2,3	204	úklidová místnost	2,5	303	šatna muži	14,3
			105	zadní vstup, chodba	4,2	205	předsín	3,9	304	úklidová místnost	1,7
			106	sklad	3,2	206	WC personál	1,6	305	umývárna muži	4,6
			107	bezbariérové WC	4,4	207	WC personál	1,6	306	WC muži	1,7
			108	čekárna	9,1	208	technická místnost	2,6	307	WC ženy	1,7
			109	výslechová místnost	12,8	209	technologická místnost	3,3	308	umývárna ženy	4,3
			110	garáž	20,5	210	kuchyňka	8,9	309	šatna ženy	9,3
						211	kancelář velitele	21,0	310	spisovna	19,2
1.PP	celkem	19,4	1.NP	celkem	109,5	2.NP	celkem	94,8	3.NP	celkem	84,8

(dále jen „nebytové prostory umístěné v objektu“)

3. Pronajímatel prohlašuje, že objekt vč. nebytových prostor v něm umístěných je ve stavu způsobilém k užívání za účelem uvedeným v čl. II. odst. 4 této smlouvy, a to na základě kolaudačního rozhodnutí - povolení trvalého užívání stavby MV-65205-13/OSM-2022 ze dne 23. října 2024, které nabylo právní moci dne 29. října 2024, pronajímatel dále prohlašuje, že ve stavu způsobilém k užívání za účelem uvedeným v čl. II. odst. 4 této smlouvy je též pozemek. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem celého předmětu nájmu a taktéž prohlašuje, že je způsobilý k užívání za účelem uvedeným v čl. II. odst. 4 této smlouvy.
4. Účel nájmu - nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozování obvodního oddělení, tedy k plnění úkolů Policie ČR dle § 2 zákona č. 273/2008, o Policii České republiky.
5. Užívání předmětu nájmu ze strany nájemce na základě této smlouvy je nezbytné pro zabezpečení výkonu jeho působnosti a činnosti.
6. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.

Čl. III

Doba trvání nájemního vztahu

Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou od 1.1.2025. Ke vzniku nájemního vztahu dle této smlouvy však nesmí dojít dříve, než dojde k nabytí účinnosti této smlouvy dle čl. XI.

odst. 1 této smlouvy.

Čl. IV

Nájemné a služby, platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné ve výši: 407 220,00 Kč / rok , tj. 33 935,00 Kč / měsíc.
2. Pronajímatel bude svým prostřednictvím zajišťovat nájemci dodávky vody (vodné a stočné), coby službu spojenou s užíváním předmětu nájmu. Vodné a stočné bude nájemci pronajímatelem vyúčtováváno na základě faktury, která bude vystavena vždy bez zbytečného odkladu po obdržení faktury od dodavatele. Na faktuře bude uvedena spotřeba vody v m³, fakturované období a bude splatná 14 dní od jejího doručení nájemci prostřednictvím datové zprávy nebo na e-mail michaela.jerinicova@pcr.cz. Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu si zajistí nájemce na vlastní náklady. Budou-li služby pro nájemce zajišťovány na smluvním základě externím poskytovatelem, dává pronajímatel předem souhlas nájemci k uzavření takové smlouvy a současně se pronajímatel zavazuje, že nájemci umožní provádění služeb jeho smluvním poskytovatelem.
3. **Nájemné** je splatné měsíčně, a to do 20. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. ú.: **3224421/0100, variabilní symbol 3612**, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
4. Nájemce je povinen hradit nájemné i v tom případě, že předmět nájmu nebude využívat z příčin, za něž pronajímatel neodpovídá.
5. V případě **prodlení nájemce** se zaplacením nájemného či faktury za poskytované služby má pronajímatel právo požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
6. **Inflační doložka** - pronajímatel je oprávněn nájemné vždy jednou ročně (počínaje rokem 2026) zvýšit, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok (nejdříve za rok 2026). Zvýšení nájemného pronajímatel nájemci oznámí písemně (bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě) a nájemce je povinen toto zvýšené nájemné platit od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém mu bude zvýšení oznámeno.

Čl. V

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci k užívání ve stavu způsobilém k ujednanému účelu, o čemž bude sepsán předávací protokol, v tomto stavu jej po dobu trvání nájmu svým nákladem udržovat a odstraňovat vady, pro které nelze předmět nájmu řádně užívat, nebo které takové užívání stěžují. Dále je pronajímatel po dobu trvání nájmu povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu a zabezpečovat řádné plnění dohodnutých služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

2. Pronajímatel je povinen sdělit nájemci nejméně 30 dnů předem nutnost větších oprav, při nichž by bylo zasaženo do užívání předmětu nájmu.
3. Pronajímatel nemá právo k uspokojení pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce umístěny v předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a k ujednanému účelu, dbát o jeho dobrý stav. Nájemce je povinen ze svých výdajů hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy nebytových prostor umístěných v objektu (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 podle výše nákladů (tedy drobnou opravu, která není uvedena v § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) bude považována jakákoliv oprava, jestliže náklad na ni nepřesáhne částku 5 000,- Kč. Ostatní opravy předmětu nájmu provádí pronajímatel. Jakékoliv úpravy vnitřního prostoru objektu nebo vybavení elektrospotřebiči nad 2,5 kW lze provádět jen na základě písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, změny či opravy předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují všechny změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, které by jej podstatně změnily, nebo pevná instalace či odstranění jakýchkoliv zařízení jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Reklamy, poutače a jiné věci na zevní stěně budovy (objektu) mohou být osazeny jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. To neplatí v případě osazení vnějšího označení Policie ČR dle platných právních předpisů a interních předpisů Policie ČR.
6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, jejichž provedení je povinen zajistit pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu po jejich zjištění nebo kdy je při pečlivém užívání věci zjistit mohl, a umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Při provádění veškerých činností spojených s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen dodržovat veškeré předpisy v oblasti BOZP a PO a hygienické předpisy.
9. Nájemce není povinen platit nájemné, pokud nemohl užívat předmět nájmu pro vady, které nezavinil.
10. Nájemce má právo na poměrnou slevu z nájemného, pokud dojde bez jeho zavinění k omezenému užívání předmětu nájmu. Toto právo zaniká, není-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím.
11. Nájemce je povinen zajišťovat dle ČSN na vlastní náklady revize všech el. instalací a zařízení umístěných v předmětu nájmu.

Čl. VI

Odpovědnost

1. Nájemce nese odpovědnost za případné škody na předmětu nájmu vzniklé pronajímateli v příčinné souvislosti s činností nájemce.
2. Pronajímatel nese odpovědnost za případné škody, které vzniknou na majetku nájemce v důsledku vady předmětu nájmu. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu, která vznikne nájemci v souvislosti s působením vyšší moci.

Čl. VII

Kontrola

Pronajímatel má právo kontrolovat stav předmětu nájmu prostřednictvím pověřeného zástupce či jeho doprovodu. Za tím účelem je nájemce povinen mu umožnit přístup do kontrolované části předmětu nájmu na základě předchozí písemné žádosti pronajímatele podané nejméně 14 dnů předem. To neplatí v případě hrozby havárie nebo poruchy takového druhu, která by mohla mít za následek jiné škody či závažné důsledky.

Čl. VIII

Ukončení smlouvy

1. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, s výpovědní dobou 1 (jednoho) roku, která začíná běžet první den měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby:
 - a) provede-li nájemce změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvede tyto na žádost pronajímatele do původního stavu (§ 2220 odst. 2 ObčZ);
 - b) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho 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 zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu pronajímateli (§ 2232 ObčZ).
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby, po předchozím písemném upozornění a stanovení přiměřené lhůty k nápravě, pokud:
 - a) nájemce dá předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - b) nájemce poruší jakoukoliv svou povinnost, stanovenou v čl. V. této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby:

- a) neodstraní-li pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemcem řádně a včas oznámenou vadu na předmětu nájmu a ztěžuje-li tato vada zásadním způsobem jeho užívání, nebo znemožňuje-li jeho užívání zcela (§ 2208 ObčZ);
 - b) stane-li se předmět nájmu nepoužitelným k ujednanému 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 předmět nájmu vůbec užívat (§ 2210 odst. 3 ObčZ);
 - d) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu nájemci (§ 2232 ObčZ).
5. Nájemce je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby, po předchozím písemném upozornění a stanovení přiměřené lhůty k nápravě, pokud pronajímatel poruší jakoukoliv svou povinnost, stanovenou v čl. V. této smlouvy.
6. Pokud má smluvní strana právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby, výpověď musí být odůvodněná.
7. Účinky vypovězení nájmu bez výpovědní doby nastávají okamžikem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Vypovězení nájmu se nedotýká zejména nároku na náhradu škody.
8. Smlouvu je též možno ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

Čl. IX

Následky ukončení smlouvy

1. Ukončení smlouvy má za následek vznik povinnosti nájemce ke dni ukončení smlouvy vyklidit předmět nájmu a vrátit jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je též povinen odstranit označení Policie ČR, kterým opatřil vnější plášť objektu, a uvést dotčenou část objektu do původního stavu. O vrácení předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
2. V případě vypovězení smlouvy bez výpovědní doby, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve lhůtě 30 kalendářních dnů od ukončení smlouvy, a to za podmínek uvedených v odst. 1 tohoto článku.

Čl. X

Zrušovací ustanovení

1. Smluvní strany se tímto dohodly, že ke dni vzniku nájemního vztahu dle čl. III. této smlouvy budou zrušeny tyto smlouvy:
- a) smlouva o nájmu nebytových prostor, evidovaná pod č. j. KRPL-55704-1/ČJ-2012-1800SU, ve znění pozdějších dodatků, uzavřená dne 20.12.2002 mezi pronajímatelem a Českou republikou – Ministerstvem vnitra, zastoupenou Policií ČR, Správou Severočeského kraje v Ústí nad Labem, jejímž právním nástupcem je v této věci Česká republika - Krajské ředitelství policie

Libereckého kraje, kdy předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor v objektu Žandov, Náměstí čp. 133;

- b) smlouva o nájmu nebytových prostor, evidovaná pod č. j. KRPL-55709-1/ČJ-2012-1800SU, ve znění pozdějších dodatků, uzavřená dne 22.01.1997 mezi pronajímatelem a Českou republikou – Ministerstvem vnitra, zastoupenou Policií ČR, Správou Severočeského kraje v Ústí nad Labem, jejímž právním nástupcem je v této věci Česká republika - Krajské ředitelství policie Libereckého kraje, kdy předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor v objektu Žandov, Dlouhá 121.
2. Nájemce je povinen vyklidit nebytové prostory pronajaté na základě smluv uvedených v odst. 1 písm. a) a b) tohoto článku a vrátit je pronajímateli do konce roku 2024, a to ve stavu, v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O vrácení těchto nebytových prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Čl. XI

Závěrečná ustanovení

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.
2. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnou dohodou obou smluvních stran, a to formou dodatku ke smlouvě.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce dva stejnopisy. V případě elektronického podpisu je smlouva vyhotovena pouze v elektronické podobě – souboru ve formátu pdf.
3. 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.
4. V případě, že pronajímatel předmět nájmu či jeho část v době trvání nájmu dle této smlouvy převede na třetí osobu odlišnou od nájemce, je pronajímatel povinen nového nabyvatele smluvně zavázat k převzetí a dodržování závazků pronajímatele vůči nájemci z této smlouvy.
5. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nemá to vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ustanovení ostatních. Pro takový případ se smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu po dni, kdy taková okolnost vyjde najevo, takové ustanovení nahradí ustanovením novým, platným, účinným a vykonatelným, které bude nejvíce odpovídat smyslu původního ustanovení smlouvy.
6. Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit pouze formou písemných, vzestupně očíslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

7. Vztahy mezi smluvními stranami touto nájemní smlouvou neupravené se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
8. Tato smlouva byla schválena Radou města Žandov, usnesením č. 24/13/2024 ze dne 4.11.2024.

V Žandově dne

V Liberci dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:



Zbyněk Polák
starosta města



plk. Ing. Vladimír Libnar
náměstek ředitele pro ekonomiku