

JID: PCR18ETRpo43241246

**Nájemní smlouva**  
**č.j. KRPL-116988-5/ČJ-2024-1800SU**  
**NSN/3001/2025**  
**(dále jen „smlouva“)**

**Pronajímatel:** Česká republika - Krajské ředitelství policie Libereckého kraje  
se sídlem: náměstí Dr. E. Beneše 24, 460 32 Liberec  
jednající: plk. Ing. Vladimír Libnar, náměstek ředitele pro ekonomiku  
IČ: 72050501  
DIČ: CZ72050501  
bankovní spojení: ČNB Ústí nad Labem, č.ú. 19-0084548881/0710

(dále jen „pronajímatel“ či „KŘP-L“)

a

**Nájemce:** ČEZ Distribuce, a. s.  
se sídlem: Teplická 874/8, 405 02 Děčín – Děčín IV-Podmokly  
zastoupena:

IČ: 24729035  
DIČ: CZ24729035

Bankovní spojení:

Nájemce je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2145.

(dále též „nájemce“)

uzavírají podle § 2302 a násl. a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „ObčZ“), a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu.

**Čl. I.**  
**Předmět smlouvy**

1. Česká republika je vlastníkem pozemku p. č. 3870/3 v katastrálním území Liberec, jehož součástí je stavba: Liberec IV – Perštýn, U Opatrovny č. p. 361 (dále jen „objekt“), vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném na Katastrálním úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovišti Liberec, na listu vlastnictví č. 1730. Krajské ředitelství policie Libereckého kraje je na základě § 9 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. příslušné s objektem hospodařit.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání nebytové prostory umístěné v 1. podzemním podlaží objektu, specifikované v čl. I. odst. 4 této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“).

JID: PCR18ETRpo43241246

3. Nebytové prostory jsou pro pronajímatele na základě rozhodnutí ředitele Krajského ředitelství policie Libereckého kraje č. j. KRPL-116988-1/ČJ-2024-1800SU dočasně nepotřebné k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
4. Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory:  
místnost č. 021      22,00 m<sup>2</sup>  
  
Umístění nebytových prostor je patrné z půdorysného plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
5. Nájemce má přístup k nebytovým prostorům samostatným vchodem z ulice U Opatrovny. Nájemce disponuje klíči od tohoto vchodu.
6. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory jsou mu dobře známy a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy. Fyzické předání a převzetí nebytových prostor není proto po vzájemné dohodě nutné.
7. Pronajímatel prohlašuje, že na nebytových prostorech neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily jejich řádnému užívání dle této smlouvy.

## Čl. II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je provozování trafostanice a technologie ve vlastnictví nájemce (dále jen „zařízení“), umístěné v nebytových prostorech, pro zajištění činnosti nájemce.

## Čl. III. Doba nájmu a možnosti ukončení nájemního vztahu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **od 1. února 2025 do 31. ledna 2033**, tj. na dobu osmi let.
2. Dnem uplynutí doby uvedené v odst. 1 tohoto článku nájemní vztah končí, přičemž je vyloučeno, že by nájem po tomto dni, bez uzavření nové smlouvy, pokračoval. Je tedy vyloučeno použití § 2230 odst. 1 ObčZ.
3. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, s výpovědní dobou 24 měsíců, která začíná běžet první den měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby:
  - a) provede-li nájemce změny na nebytových prostorech bez souhlasu pronajímatele a neuvede nebytové prostory na žádost pronajímatele do původního stavu (§ 2220 odst. 2 ObčZ);
  - b) užívá-li nájemce nebytové 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); hrozí-li naléhavé nebezpečí z prodlení, může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě (§ 2228 odst. 3 ObčZ);
  - c) porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu pronajímateli (§ 2232 ObčZ);
  - d) přestane-li být plněna podmínka uvedená v čl. I. odst. 3 této smlouvy, tzn. nebytové prostory přestanou být dočasně nepotřebné k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti pronajímatele nebo stanoveného předmětu jeho činnosti;

JID: PCR18ETRpo43241246

- e) nájemce dá nebytové prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele – nájem lze v tomto případě vypovědět pouze po předchozím písemném upozornění nájemce a stanovení přiměřené lhůty k nápravě.

5. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět:

- a) s výpovědní dobou 24 měsíců, má-li být objekt, v němž se nebytové prostory nachází, odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání nebytových prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat (§ 2309 písm. a/ ObčZ);
- b) s výpovědní dobou 3 měsíců, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 ObčZ, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním nebytových prostor (§ 2309 písm. b/ ObčZ).

Výpovědní doba začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Vypovězení nájmu se nedotýká zejména nároku na náhradu škody a nároku na zaplacení úroku z prodlení.

6. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby:

- a) neodstraní-li pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemcem řádně a včas oznámenou vadu a ztěžuje-li tato vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li užívání zcela (§ 2208 ObčZ);
- b) provádí-li pronajímatel nezbytnou opravu nebytových prostor a v době jejího provádění není možné nebytové prostory vůbec užívat (§ 2210 odst. 3 ObčZ);
- c) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu nájemci (§ 2232 ObčZ);

7. Nájemce je dále oprávněn nájem vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíců:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou nebytové prostory určeny (§ 2308 písm. a/ ObčZ);
- b) přestanou-li být nebytové prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor (§ 2308 písm. b/ ObčZ);
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci (§ 2308 písm. c/ ObčZ).

Výpovědní doba začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Vypovězení nájmu se nedotýká zejména nároku na náhradu škody a nároku na zaplacení úroku z prodlení.

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

9. Účinky vypovězení nájmu bez výpovědní doby nastávají okamžikem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Vypovězení nájmu se nedotýká zejména nároku na náhradu škody a nároku na zaplacení úroku z prodlení.

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

JID: PCR18ETRpo43241246

## Čl. IV. Výše a splatnost nájemného

### 1. Výše nájemného

- a) Roční nájemné za užívání nebytových prostor bylo dohodnuto ve výši 26.464,- Kč (slovy: dvacetšesttisícčtyřistašedesátčtyřikorunyčeské). V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, bude pronajímatel nájemci k nájemnému účtovat DPH v zákonem stanovené výši.
- b) **Inflační doložka** - pronajímatel je oprávněn nájemné vždy jednou ročně zvýšit, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Vyčíslení nájemného na příslušný kalendářní rok včetně míry inflace bude uvedeno v daňovém dokladu viz odst. 2 tohoto článku.

V případě, že faktura bude obsahovat nesprávné stanovení výše nájemného nebo nebude obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu podle příslušných právních předpisů, je nájemce oprávněn vrátit fakturu k přepracování. Do doby vystavení řádné faktury, obsahující správné cenové údaje, není nájemce v prodlení s úhradou nájemného.

### 2. Splatnost nájemného

Nájemné bude nájemce hradit jednou ročně na základě daňového dokladu vystaveného ze strany KŘP-L a doručeného nájemci vždy nejpozději do konce prvního čtvrtletí příslušného kalendářního roku se splatností 30 dnů od data doručení daňového dokladu nájemci. DUZP nastává dnem vystavení daňového dokladu – faktury. Nájemné bude hrazeno na účet KŘP-L č. 19-84548881/0710, pod variabilním symbolem 924008843. Faktura se považuje za uhrazenou dnem připsání příslušné finanční částky na účet pronajímatele.

**První úhrada nájemného souvisejícího s užíváním nebytových prostor dle odst. 1 tohoto článku je za období od 1. 2. 2025 do konce kalendářního roku 2025 a bude uhrazena v poměrné výši na základě daňového dokladu, vystaveného ze strany KŘP-L a doručeného nájemci nejpozději do 31. března 2025.**

### 3. Sankční ujednání

V případě prodlení s placením faktur uhradí nájemce pronajímateli úrok z prodlení dle platných právních předpisů.

## Čl. V. Práva a povinnosti smluvních stran

### 1. Práva a povinnosti nájemce

- 1.1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory řádně a k ujednanému účelu a dbát, aby při jeho činnosti nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že si nájemce bude sám na vlastní náklady hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nebytových 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 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 10 000 Kč vč. DPH. Jakékoliv úpravy vnitřního prostoru nájemcem nebo vybavení

JID: PCR18ETRpo43241246

- elektrospotřebiči lze provádět jen se souhlasem pronajímatele.
- 1.2. Nájemce je oprávněn využívat nebytové prostory v rozsahu daném touto smlouvou.
  - 1.3. Všechny úpravy nebytových prostor (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy nebo zásahy do jejich současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí), které si vyžádá jejich přizpůsobení smluvenému účelu nájmu, musí být předem projednány oběma smluvními stranami a schváleny pronajímatelem. Veškeré tyto úpravy budou zachyceny v projektové dokumentaci, kterou nájemce předloží pronajímateli ke schválení a při realizaci úprav nebytových prostor k smluvenému účelu musí být respektovány platné technické normy a právní předpisy. Náklady na tyto úpravy uhradí nájemce, pokud nebude v jednotlivém konkrétním případě dohodnuto písemně jinak.
  - 1.4. Provede-li nájemce změny na nebytových prostorech bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést nebytové prostory do předchozího stavu, a to na vlastní náklady.
  - 1.5. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu.
  - 1.6. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele poskytnout nebytové prostory do užívání třetím osobám.
  - 1.7. Nájemce odpovídá ze bezpečnost práce při provozu, údržbě a opravách svého zařízení. Nájemce je dále povinen při provádění veškerých činností spojených s užíváním předmětu nájmu dodržovat veškeré předpisy v oblasti požární ochrany a hygienické předpisy.
  - 1.8. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení zákona ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a dalších souvisejících předpisů a norem po dobu trvání nájemního vztahu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí sdělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodů jím porušených výše uvedených předpisů. Případnou sankci uhradí pronajímateli ve lhůtě do 30 dnů poté, co od pronajímatele obdrží pravomocné rozhodnutí vážící se na meritorní rozhodnutí k věci samé.
  - 1.9. Nájemce je povinen na vlastní náklady likvidovat odpady, které případně vzniknou jeho činnostmi, a to v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. V případě pochybností je nájemce povinen doložit pronajímateli doklady o nakládání s odpady.
  - 1.10. Nájemce nesmí v objektu nakládat se závadnými látkami, uvedenými v příloze č. 1 k zákonu č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
  - 1.11. Nájemce si bude dle ČSN zajišťovat na vlastní náklady revize svých el. instalací a zařízení.
  - 1.12. Nájemce není povinen platit nájemné, pokud nemohl užívat nebytové prostory pro vady, které nezavinil.
  - 1.13. Nájemce má právo na poměrnou slevu nájemného, pokud dojde bez jeho zavinění k omezenému užívání nebytových prostor. Toto právo zaniká, není-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládající.
  - 1.14. Nájemce si je vědom toho, že pojištění vlastního zařízení a věcí vnesených do objektu je jeho záležitostí. Nájemce je dále povinen sjednat si odpovídající pojištění pro případ poškození či zničení majetku pronajímatele svou činností.
  - 1.15. Nájemce se zavazuje nahradit škody, které vzniknou jeho zaviněným jednáním, resp. zaviněným jednáním jeho pracovníků, na majetku pronajímatele a případně třetích osob. Nájemce neodpovídá za škody, které vzniknou pronajímateli v souvislosti s působením vyšší moci.

## **2. Práva a povinnosti pronajímatele**

- 2.1. Pronajímatel má právo vstupu k zařízení nájemce v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby apod.) a každý takový vstup neprodleně oznámí nájemci.
- 2.2. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které by mohly vést ke vzniku škody na majetku nájemce. Nesplní-li pronajímatel tuto povinnost, odpovídá nájemci za vzniklou škodu.

JID: PCR18ETRpo43241246

- 2.3. Pronajímatel není oprávněn provádět takové činnosti, které by ovlivnily funkci zařízení nájemce a ani provádět jiné činnosti, které by rušily nájemce v jeho oprávněné činnosti, bez souhlasu nájemce. Toto se netýká činností souvisejících s případnou údržbou a opravami nebytových prostor ze strany pronajímatele.
- 2.4. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu nebytových prostor za účasti zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní. Pronajímatel uvědomí nájemce o zamýšlené kontrole písemnou zprávou doručenou nájemci alespoň 5 pracovních dnů před konáním takové kontroly.
- 2.5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytových prostor, zejména zajistit, aby nájemce měl po celou dobu závaznosti této smlouvy přístup do nebytových prostor, a to sedm dní v týdnu po dobu 24 hodin denně.
- 2.6. Pronajímatel nemá právo k uspokojení pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce umístěny v nebytových prostorech.
- 2.7. V případě převodu vlastnického práva k objektu je pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k objektu prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k objektu a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou.
- 2.8. Pronajímatel se zavazuje nahradit škody, které vzniknou jeho zaviněným jednáním, resp. zaviněným jednáním jeho pracovníků, na majetku nájemce. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou nájemci v souvislosti s působením vyšší moci.

#### **ČI. VI.**

#### **Vypořádání při skončení nájmu**

1. Nájemce je povinen do 21 dnů od skončení nájmu nebytové prostory na svůj náklad vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházely ke dni podpisu této smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení i s případnými stavebními úpravami, které mu pronajímatel povolil a které nájemce provedl.
2. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájemného) bude provedeno do 60 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

#### **ČI. VII.**

#### **Ostatní ujednání**

1. Kontaktní osobou ve věcech této smlouvy je vedoucí oddělení správy nemovitého majetku, tel. 974 461 245.

Kontakt na nájemce:

Adresa pro doručování: Guldenerova 2577/19, 326 00, Plzeň.

Kontaktní telefonní linka: 800 850 860

Kontaktní e-mail: [info@cezdistribuce.cz](mailto:info@cezdistribuce.cz)

#### **ČI. VIII.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv.
2. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o

JID: PCR18ETRpo43241246

zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. O uveřejnění v registru smluv bude pronajímatel informovat nájemce bezodkladně zasláním potvrzení, které obdržel z registru smluv prostřednictvím datové schránky, a to nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

3. Pronajímatel vystaví do 30 dnů od zániku původní nájemní smlouvy č. j. KRPL-3171-3/ČJ-2017-1800SU-6 (číslo smlouvy nájemce NSN/3003/2017), uzavřené mezi smluvními stranami dne 31. 1. 2017 fakturu na poměrnou část ročního nájemného dle původní smlouvy, a to za měsíc leden roku 2025.
4. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen číslovanými písemnými dodatky, které podepíší obě smluvní strany.
5. Vlastníkem nainstalovaných zařízení realizovaných a financovaných nájemcem zůstává nájemce.
6. Ostatní práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy.
7. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně a po prozkoumání všech rozhodných skutečností, a proto potvrzují tuto smlouvu svým podpisem.
8. Tato smlouva je vyhotovena pouze v elektronické podobě.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – půdorysný plán nebytových prostor.

V Liberci dne .....

V Děčíně dne .....

Za pronajímatele:

**ČR – Krajské ředitelství policie  
Libereckého kraje**plk. Ing. Vladimír Libnar  
náměstek ředitele pro ekonomiku

Za nájemce:

**ČEZ distribuce, a.s.**

VODB Regionální správa Sever

