

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. §2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Bohumil Piešťanský, 1975,

a

Bc. Veronika Piešťanská, 1983,

Hranice

(dále jen „pronajímatelé“, není-li dále uvedeno jinak) společně a nerozdílně na straně jedné

a

Česká republika – Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje

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

IČ: 75151502

zastoupená: Ing. Tomášem Rychtarem – náměstkem ředitele pro ekonomiku

DS: n5hai7v

(dále jen „nájemce“, není-li dále uvedeno jinak) na straně druhé,

společně „smluvní strany“

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatelé a nájemce shodně prohlašují, že nájemce ke dni nabytí účinnosti této smlouvy užívá níže, v článku II. odst. 2 specifikovaný předmět nájmu na základě „Smlouvy o nájmu“ uzavřené dne 18. 1. 1999 se společností Agro Odersko a. s. jako předchozím vlastníkem předmětu nájmu.

2. Pronajímatelé prohlašují, že dnem 5.6.2024, tedy dnem vkladu jejich vlastnického práva do katastru nemovitostí, na ně, v souladu s ust. § 2221 občanského zákoníku, přešly veškerá práva a povinnosti z nájmu jako na nové vlastníky předmětu nájmu.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatelé výslovně prohlašují a podpisem této smlouvy potvrzují, že jsou výlučnými spoluvlastníky (SJM) nemovitých věcí – pozemku parc.č.1510/9 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Odry, č. p. 930 – zemědělská stavba (tato stavba samostatně dále jen „Budova“), a pozemku parc.č. 1510/13 – ostatní plocha, vše v k. ú. a obci Odry, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na LV č. 3141 (to vše shora uvedené společně dále jen „Nemovitosti“), a jsou oprávněni přenechat předmět nájmu nájemci do užívání v souladu s touto smlouvou.

2. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou:

- a) nebytové prostory nacházející se v I. NP budovy vpravo od vstupu do Budovy (viz. příloha č. 1.) o souhrnné výměře 227,03 m²
- b) nebytové prostory nacházející se v I. NP za schodištěm o výměře 29,15 m² (viz. příloha č. 2)
- c) dvě samostatné garáže o souhrnné výměře 33,64 m² podlahové plochy, umístěné v bočním křídle shora označené budovy (viz. příloha č. 3. – zakres)

(to vše shora uvedené společně dále jen „vymezené nebytové prostory“ nebo též „VNP“ či „předmět nájmu“).

3. Pronajímatelé se zavazují přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu řádně a včas hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

4. Pronajímatelé a nájemce prohlašují, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k níže uvedenému smluvenému užívání.

5. Předmět nájmu je graficky vymezen v situačním nákresu tvořícím nedílnou součást této nájemní smlouvy jako její Příloha č. 1, 2 a 3. Smluvní strany se dohodly, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy bude sepsán protokol, v němž bude popsán skutečný stav předmětu nájmu, včetně jeho součástí a příslušenství.

6. Klimatizace – údržbu a servis budou zajišťovat pronajímatelé na vlastní náklady.

Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat předmět nájmu jako prostory pro kanceláře a zázemí pro plnění služebních úkolů policie dle zákona č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování nepodnikatelské činnosti a výhradně ke sjednanému účelu.

Článek IV. Výše a placení nájemného

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání předmětu nájmu v celkové roční výši 440 008,80 Kč (slovy: čtyři sta čtyřicet tisíc a osm, 80 korun českých).
Výpočet ceny je stanoven:

plocha nebytových prostor 256,18 m² x 130,- Kč/m²/měsíc

plocha garáží 33,64 m² x 100 - Kč/m²/měsíc

V souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájemné za předmět nájmu osvobozeno od daně z přidané hodnoty.

2. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 36 667,40,-Kč na bankovní účet pronajímatelů vedený **v. s. 158**, a to vždy do 20. kalendářního dne v měsíci.

3. Sjednanou výši ročního nájemného jsou pronajímatelé oprávněni každoročně upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku, nejdříve však za rok 2025. Oznámení o změně výše nájemného takto upraveného jsou povinni pronajímatelé oznámit nájemci písemně vždy nejpozději do konce dubna příslušného kalendářního roku, a to doručením do datové schránky nájemce.

4. Pronajímatelé budou poskytovat nájemci po dobu trvání nájmu založeného touto smlouvou plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku tepelné energie a odvádění odpadních vod a odvoz a likvidace komunálních odpadů (dále jen „služby“), pokud tato smlouva anebo následně uzavřený dodatek smlouvy jejích účastníků nestanoví dále jinak. V této souvislosti se pronajímatel zavazuje, že zprostředkuje nájemci ke dni nabytí účinnosti této smlouvy možnost dodávek vody včetně teplé vody a dodávek elektrické energie prostřednictvím obchodní společnosti **na základě jakkoliv označené smlouvy o dodávce takovýchto médií, sjednané mezi nájemcem a touto společností s tím, že úplata za dodávky těchto médií bude nájemcem hrazena přímo**

Současně se pronajímatel zavazuje, že pokud bude kdykoliv v budoucnu zřízen ve shora označené Budově jakýkoliv vodoměr či jakýkoliv elektroměr na jméno jeho osoby, bude zajišťovat nájemci sám dodávky vody včetně teplé vody a nebo elektrické energie od okamžiku zřízení takového vodoměru či elektroměru, když pro tento případ uzavřou pronajímatel a nájemce tomu odpovídající dodatek k této smlouvě.

Článek V. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, nejdříve však od 1. 7. 2025.

2. Smlouvu lze ukončit:

- a) dohodou obou smluvních stran
- b) výpovědí kteroukoliv ze smluvních stran bez udání důvodů; výpovědní doba činí 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
- c) okamžitou výpovědí, jestliže:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatelů
 - nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 3 měsíce,

a tento závadný stav neodstraní bez zbytečného odkladu ani na písemnou výzvu druhé smluvní strany.

Článek VI. Sankční ujednání

1. Smluvní strana, která poruší jakékoliv své peněžitě povinnosti či závazky, je povinna uhradit druhé smluvní straně úrok z prodlení v zákonem stanovené výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2. Smluvní strana, která je v prodlení s plněním jakékoliv své nepeněžitě povinnosti a takové porušení neodstraní bez zbytečného odkladu ani na písemnou výzvu druhé smluvní strany, je povinna uhradit druhé smluvní straně veškerou škodu tím vzniklou.

3. Povinná smluvní strana je povinna úroky z prodlení uhradit do 14 dnů po doručení výzvy k úhradě oprávněné smluvní strany.

4. Úhradou úroků z prodlení není dotčena povinnost té smluvní strany, která smluvní povinnost či závazek porušila, k náhradě veškeré škody vzniklé druhé smluvní straně.

Článek VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen

- a) předmět nájmu užívat jen ke smluvenému účelu a je povinen si počínat tak, aby při jeho činnosti nedocházelo k poškození či zničení předmětu nájmu anebo jeho znečištění, a stejně tak ani k poškození či zničení anebo znečištění společných prostor Budovy;
- b) dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy protipožární, hygienické a ekologické, a předpisy na ochranu životního prostředí, a dále domovní řád vydaný pronajímateli či jiné předpisy vydané pronajímateli v souvislosti s užíváním shora označených nemovitostí či jakýchkoliv jejich částí jednotlivými nájemci, budou-li takovéto předpisy pronajímateli vydány, doručeny nájemci a nebudou v rozporu s činností nájemce;

- c) neprodleně sdělit pronajímateli veškeré závady a škody na předmětu nájmu; nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu způsobené činnostmi nájemce, jeho zaměstnanci nebo osobami, kterým umožnil vstup do Budovy;
- d) zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy. Pro účely vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy se subsidiárně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Smluvní strany se dohodly, že se odlišně od citovaného nařízení vlády stanovuje maximální výše nákladů na provedení oprav uvedených v § 4 tohoto nařízení vlády, a to tak, že: *Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které jsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 40.000,- Kč včetně DPH.* Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Ostatní údržbu a opravy předmětu nájmu zajišťují na vlastní náklady pronajímatelé;
- e) po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení za dobu trvání nájmu,
- f) provádět revizi vlastních technických zařízení umístěných v předmětu nájmu.

2. Nájemce je oprávněn umístit na vhodném místě na Budově a v prostoru Budovy tabuli s označením nájemce.

Článek VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit služby, k jejichž poskytování je zavázán touto smlouvou v souvislosti s předmětem nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, ořesy, prašností apod., to vše za podmínky, že takovéto činnosti bude provádět sám pronajímatel a nebo je bude pronajímatel provádět na základě smluvní součinnosti sjednanou se třetí osobou.
4. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat nájemce, a to ve lhůtě bez zbytečných průtahů poté, kdy se o příslušné mimořádné události sám průkazně dozví.
5. Pronajímatel zajišťuje požární ochranu a prevenci v předmětu nájmu v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů v oblasti požární ochrany.
6. Pronajímatel zajišťuje servis a revizi zařízení, u nichž je taková povinnost stanovena právními předpisy a která jsou jako majetek náležející do vlastnictví pronajímatele umístěna v předmětu nájmu.

Článek IX.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi jejími účastníky a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registraci smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů, nejdříve však dnem 1. 7. 2025. Řádné a včasné zveřejnění této smlouvy v registru smluv se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady sám nájemce, a o provedené registraci této smlouvy se nájemce zavazuje podat pronajímateli písemnou zprávu ve lhůtě bez zbytečných průtahů.
2. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem.
3. Písemná komunikace mezi smluvními stranami týkající se podstatných práv a povinností vyplývajících ze smlouvy bude probíhat přednostně prostřednictvím datových zpráv a nebo ve formě e-mailové korespondence.
4. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy budou učiněny formou písemných, postupně číslovaných, dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, s výjimkou úpravy ceny nájemného inflací nebo změnou výše sjednaných záloh na služby z důvodu zvýšení cen ze strany dodavatelů.
5. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývá platnosti „Smlouva o nájmu“, uzavřená dne 18. ledna 1999, ve znění veškerých dodatků, mezi předchozím vlastníkem předmětných nemovitostí,

společností Agro Odersko a. s., do jejichž práv a povinností vstoupili v celém rozsahu pronajímatelé s nájemcem.

6. Je-li smlouva uzavřena v listinné podobě, vyhotovuje se ve dvou stejnopisech s originálními podpisy smluvních 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 smluvních stran, tj. podepsána způsobem, se kterým zvláštní předpis (zák. č. 297/2016 Sb., zák. č. 300/2008 Sb.) spojuje účinky vlastnoručního podpisu.

7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jeho obsahu, což stvrzují svými podpisy.

V Hranicích dne 24.06.2025

V Ostravě 24.06.2025

Příloha: Situační náskres předmětu nájmu č.1, 2 a 3

Pronajímatel:

Za nájemce:

.....

.....

Bohumil Piešťanský

Ing. Tomáš Rychtar
náměstek ředitele pro ekonomiku

.....

Bc. Veronika Piešťanská

