


Smlouva o nájmu nebytových prostor

Čl. I.

Smluvní strany


Město Hodkovice nad Mohelkou

se sídlem: nám. T. G. Masaryka 1, 463 42 Hodkovice nad Mohelkou
IČ: 00262820
zastoupené: Ing. Markétou Khauerovou, starostkou města
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Liberec
číslo účtu: 19-0984945399/0800
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: 

(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. 253 o výměře 427 m² – zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „pozemek“), jehož součástí je stavba domu čp. 217 (objekt občanské vybavenosti), na adrese nám. T. G. Masaryka 217, Hodkovice nad Mohelkou (dále jen „objekt“), to vše v k. ú. Hodkovice nad Mohelkou, obec Hodkovice nad Mohelkou, zapsáno na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do výlučného užívání nebytové prostory umístěné v objektu 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 předmětu nájmu:

- Kancelář č. 2.01 1. NP o výměře 55,68 m²
- Chodbička 1. NP o výměře 3,10 m²

Celkem plocha o výměře 58,78 m²

Spolu s předmětem nájmu ve výlučném užívání může nájemce spoluužívat související prostory, tzn. WC a přístupové chodby.

3. Pronajímatel prohlašuje, že je mu předmět nájmu dobře znám a že tento je ve stavu způsobilém k užívání za účelem uvedeným odst. 4 tohoto článku.
4. Účel nájmu - nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozování služebny 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 neváznou 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. července 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 o výměře 58,78 m² platit pronajímateli nájemné ve smluvní výši 160,- Kč/m²/rok, to je 9 405,- Kč za rok.

Za rok 2025 (tj. za období od 1.7.2025 do 31.12.2025) uhradí nájemce pronajímateli nájemné v poměrné výši 4 702,50 Kč.

2. Náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, konkrétně na elektrickou energii, teplo, vodné a stočné a odvoz odpadu, hradí pronajímatel.

Veškeré ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu, například úklid 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 jednou ročně, a to vždy nejpozději do 31.7. příslušného kalendářního roku, za který je nájemné placeno, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., **č. ú.: 0984945399/0800, variabilní symbol: 21792025**, 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 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. Zvýšení nájemného pronajímatel nájemci oznámí písemně (bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě) nejpozději do 31.5. příslušného kalendářního roku a nájemce je povinen toto zvýšené nájemné platit za období od měsíce července příslušného kalendářního roku.

Čl. V

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci k užívání ve stavu způsobilém k ujednanému účelu (o přenechání předmětu nájmu nájemci k užívání nebude sepsován předávací protokol, neboť nájemce předmět nájmu dosud užívá), 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 ztěžují. 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 předmětu nájmu (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.
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 nájemcem 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 je oprávněn provádět nezbytné nestavební úpravy předmětu nájmu tak, aby vyhovovaly nutným potřebám pro jeho činnost, a je rovněž oprávněn si předmět nájmu vybavovat vlastními zařízeními.
7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele.
8. 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.
9. Při provádění veškerých činností spojených s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen dodržovat veškeré předpisy v oblasti BOZP a PO a hygienické předpisy.
10. Nájemce není povinen platit nájemné, pokud nemohl užívat předmět nájmu pro vady, které nezavinil.
11. 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.

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 nese 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 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 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 30. června 2025 bude zrušena smlouva o nájmu nebytových prostor, evidovaná pod č. j. KRPL-38650-2/ČJ-2011-1800SU, uzavřená dne 14.9.2011 mezi pronajímatelem a nájemcem, jejímž předmětem je pronájem nebytových prostor v objektu (mj. i předmětu nájmu dle této smlouvy) na dobu neurčitou.
2. Vzhledem k tomu, že bylo na základě smlouvy uvedené v odst. 1 tohoto článku uhrazeno roční nájemné ve výši 39 774,- Kč předem na celý rok 2025, bude poměrná část nájemného za období od 1.7.2025 do 31.12.2025 ve výši 19 887,- Kč vrácena do 14 dnů na základě dobropisu, vystaveného pronajímatelem, na bankovní účet nájemce, uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemce je povinen vyklidit nebytové prostory pronajaté na základě smlouvy uvedené v odst. 1 tohoto článku, vyjma nebytového prostoru, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, a vrátit je pronajímateli do 30. června 2025, 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. 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 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 nájmní smlouvou neupravené se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
8. Tato smlouva byla schválena Radou města Hodkovice nad Mohelkou, usnesením č. 713/10MRM/06/2025 ze dne 26.6.2025.

V Hodkovicích nad Mohelkou dne 26.06.2025

V Liberci dne - 1-07- 2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:



Ing. Ivana Knauerová
starostka města



nár.

MĚSTO HODKOVICE n. M.
OKRES LIBEREC 

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