

## Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen "smlouva")

### Článek 1

#### Strany smlouvy

1.1.

**Vodňanská drůbež, a.s.**

sídlo: Radomilická 886, Vodňany II, 389 01 Vodňany

datová schránka: 9ksjxp6

IČ: 25396480 DIČ: CZ25396480

zapsaná u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1953, datum zápisu 15. Dubna 1998

Zastoupená: Ing. Milanem Říhou, členem přestavenstva

Ing. Pavlou, Bublíkovou, členem představenstva

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 43-5658760287/0100

(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

1.2.

Česká republika – Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje,

se sídlem Lannova tř. 193/26, 370 74 České Budějovice,

datová schránka: eb8ai73

IČ: 75151511, DIČ: CZ75151511,

zastoupená: plk. Mgr. Bc. Ludkem Procházkou, ředitelem krajského ředitelství

číslo účtu: 

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

(strany sub 1.1. a 1.2. dále též označovány jako „strany této smlouvy“ nebo „smluvní strany“).

## Článek 2

- 2.1. Strany této smlouvy se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplňků, na této

### nájemní smlouvě


## Článek 3

### Předmět smlouvy

- 3.1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy při sjednaných podmínkách a v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 3.2. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci níže specifikovaný Předmět nájmu a nájemce ho od pronajímatele najímá.

## Článek 4

### Předmět nájmu

- 4.1. Předmětem nájmu jsou prostory o celkové výměře  které jsou podrobně specifikovány v dokladu č. 1 této smlouvy a jsou umístěny v 1. nadzemním podlaží budovy číslo popisné 22/II, ulice Dr. Hajného, na pozemku parc. č. 421/3 katastrální území Vodňany, obec Vodňany a 2 parkovací místa, která jsou podrobně specifikována v dokladu č.1 této smlouvy a jsou umístěna za pobočkou, na pozemku parc. č. 421/1 katastrální území Vodňany, obec Vodňany (dále jen "Předmět nájmu"). Pronajímatel dále prohlašuje, že je jediným a výlučným vlastníkem výše uvedené budovy (dále jen "Budova"), resp. pozemku, /na němž je Budova umístěna/jehož je součástí. Vlastnictví k uvedeným nemovitým věcem pronajímatel dokládá výpisem z katastru nemovitostí, LV č. 42, který je dokladem č. 2 této smlouvy. K nemovitým věcem zapsaných na LV č. 42 a pozemkové parcele č. 421/1 pronajímatel prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s výše uvedenými nemovitými věcmi není ničím omezena.
- 4.2. Účastníci výslovně ujednávají, že nájemce je oprávněn v rámci pronájmu Předmětu nájmu spolužívat příjezd a všechny přístupové cesty v Budově vedoucí k Předmětu nájmu.

## Článek 5

### Účel nájmu

- 5.1. Účelem nájmu je užívání prostor pro výkon činnosti základního útvaru Policie ČR ve Vodňanech.

## Článek 6

### Nájemné

- 6.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem Předmětu nájmu nájemné ve výši a způsobem níže uvedeným.
- 6.2. Nájemné bylo sjednáno dohodou a činí ~~1200 Kč~~. V souladu s ust. § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004, o DPH, v platném znění, nebude k nájemnému účtována DPH.
- 6.3. Nájemné dle ustanovení čl. 10. 2. se platí čtvrtletně ve čtyřech totožných splátkách ve výši ~~1200 Kč~~ Kč, se splatností vždy nejpozději **do 10. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí**, za které je nájemné placeno.
- 6.4. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., číslo účtu 43-5658760287/0100.
- 6.5. Pronajímatel je oprávněn valorizovat výši nájemného zpětně vždy k 1. 1. kalendářního roku, a to maximálně do výše míry inflace dle Indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Pronajímatel bude povinen oznámit nájemci novou výši nájemného písemně, a to nejpozději do 28. 2. příslušného kalendářního roku; pokud tak neučiní, nebude nájemce povinen brát na zvýšení nájemného zřetel.

## Článek 7

### Služby souvisejících s nájemním vztahem

- 7.1. Pronajímatel zajistí nájemci služby spojené s užíváním najatých prostor, zálohová platba je odvozená od nákladů předešlých let a poměru užívaných ploch k celkovým plochám budovy a činí
- vytápění a dodávka teplé vody
  - elektrická energie
  - studená voda včetně stočného
- Součty .....

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za služby částku odpovídající skutečné spotřebě stanovené na základě stavu instalovaných podružných zařízení. Platba bude probíhat formou čtvrtletních záloh, každá ve výši ~~1200 Kč~~. Zálohy za služby jsou splatné spolu s nájemným bankovním převodem ve čtyřech totožných čtvrtletních splátkách k datu uvedenému v ustanovení článku 6. 3. a na účet uvedený v článku 6.4. Roční vyúčtování bude provedeno na základě zúčtovací faktury, vystavené dle skutečné spotřeby a zasláné pronajímatelem následující kalendářní rok, nejpozději do 31.3. Platba nedoplatku/přeplatku za služby zjištěného po ročním vyúčtování je splatná 30 dní od oznámení jeho výše, není-li dohodnuta lhůta delší. Pronajímatel je povinen na vyžádání Nájemci poskytnout podklady



potřebné pro provedení vyúčtování. V případě prodlení Pronajímatele s provedením ročního vyúčtování je Nájemce oprávněn pozastavit platby záloh za služby až do doby doručení vyúčtování.

- 7.2. Nájemné ve výši [REDAKCE] za měsíc září 2017 bude nájemcem zapláceno spolu se splátkou za 4. čtvrtletí 2017 tedy do 10. 10. 2017.

## Článek 8

### Práva a povinnosti pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu ke dni 1.9.2017, a to ve stavu, v jakém se Předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí Předmětu nájmu, včetně jeho stavu, závad a vybavení, stavu elektroměru, plynoměru, vodoměru, počtu předaných klíčů, atd. bude uvedeno v předávacím protokolu, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran, a tento protokol bude tvořit součást dokumentů této smlouvy.
- 8.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu dle této smlouvy.
- 8.3. Pronajímatel není odpovědný za škody, jež vznikly v důsledku instalace a provozování určitého zařízení (např. klimatizace) nájemcem, poté co došlo k převzetí Předmětu nájmu. Pronajímatel není odpovědný za škody, jež vznikly v důsledku prováděných stavebních oprav a úprav objektu, např. výpadky elektřiny, nadměrný hluk apod.  
Případné závady budou pronajímatelem odstraněny tak, aby k omezení výkonu této smlouvy nájemcem formou užívání Předmětu nájmu buď nedošlo vůbec, nebo jen v míře nezbytně nutné.
- 8.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni po předchozím písemném upozornění učiněném minimálně 2 dny předem vstoupit do Předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo s nájemcem pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i kontroly provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického (elektrické instalace), plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 9 hod. do 16 hod. (v případě potřeby lze rozmezí specifikovat jinak), jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v Předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to nezbytně vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost, která by měla za důsledek vznik škody. Při takovémto vstupu do Předmětu nájmu je však pronajímatel a s ním vstupující osoba povinen chovat se tak, aby nedošlo ke škodě na majetku nájemce, a je povinen zajistit, aby byla učiněna veškerá možná opatření zabraňující vzniku či způsobení škody nebo úniku informací soustředěných na jakýchkoli nosičích. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

- 8.5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat běžný úklid a čistotu přístupových cest a prostranství kolem Budovy, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby je bylo možné nerušeně užívat v souladu s účelem této smlouvy a aby odpovídaly postavení nájemce a reprezentovaly jej v souvislosti s provozovanou činností.
- 8.6. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce byl registrován u správce telekomunikačních služeb jako majitel telefonních stanic.
- 8.7. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání.
- 8.8. Pronajímatel v Předmětu nájmu neumístí, nebude v něm používat, ani nevnese do Předmětu nájmu a Budovy, ve které se Předmět nájmu nachází, žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály, s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů (dále společně "Nebezpečné materiály") a toto nedovolí ani třetím osobám. Pronajímatel prohlašuje, že Budova a Předmět nájmu nejsou vybudovány s využitím Nebezpečných materiálů.
- 8.9. V případě zamýšleného převodu vlastnictví Předmětu nájmu nebo nemovité věci, jejíž součástí je Předmět nájmu, se pronajímatel zavazuje kupujícího informovat o existenci nájemního vztahu dle této smlouvy a seznámit ho s podmínkami této smlouvy.

## Článek 9

### Práva a povinnosti nájemce

- 9.1. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhrady za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy.
- 9.2. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
- 9.3. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by v souvislosti s jeho činností rušila nebo mohla rušit noční klid, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních práv obyvatel nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře.
- 9.4. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v Předmětu nájmu, které nájemce zavinil. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 9.5. Nájemce se zavazuje při své činnosti v Předmětu nájmu a při své činnosti dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a řídit se jimi.



- 9.6. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář, pouze k účelu stanovenému touto smlouvou.
- 9.7. Nájemce je oprávněn zabezpečit Předmět nájmu bezpečnostním zařízením a zámky dle svojí potřeby a výběru odpovídající charakteru prováděné činnosti.
- 9.8. Obvyklou údržbu Předmětu nájmu je povinen na své náklady provádět nájemce. K provádění obvyklé údržby Předmětu nájmu není třeba souhlasu pronajímatele.
- 9.9. Nájemce se zavazuje po ukončení provozní doby řádně zamykat Předmět nájmu.
- 9.10. Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v Předmětu nájmu výkon činnosti Policie ČR a zhoršila-li by tato změna podstatným způsobem poměry v Budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele Budovy, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas. Pronajímatel není oprávněn souhlas bez vážného důvodu odepřít.
- 9.11. Nájemce se zavazuje do 14 dnů od skončení nájmu dle této smlouvy odevzdat a pronajímatel převzít Předmět nájmu vyklizený, a to formou písemného zápisu, ve kterém bude uveden stav Předmětu nájmu, závady, vybavení, stav elektroměru, vodoměru počet předaných klíčů, atd. Při předání Předmětu nájmu bude přihlédnuto ke stupni běžného opotřebení Předmětu nájmu v době jeho užívání s tím, že v tomto stavu bude Předmět nájmu předán.
- 9.12. Nájemce si je při uzevření této smlouvy vědom a potvrzuje, že byl pronajímatelem informován, že pronajímatel započne po získání všech potřebných oprávnění s rekonstrukcí budovy, ve které se nachází předmět nájmu. I přes toto upozornění nájemce trvá na uzavření smlouvy a je připraven případná omezení způsobená přestavbou strpět, bez nároku na slevu z nájemného, případně náhradu škody nebo jiné újmy. Pronajímatel se zavazuje informovat minimálně 3 pracovní dny předem přímého uživatele prostor o rozsahu a termínech realizace stavebních úprav dotýkajících se bezprostředně Předmětu nájmu.

## **Článek 10**

### **Stavební a jiné úpravy**

- 10.1. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru pouze na základě výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu bude i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak bude předložena v žádosti nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že takovýto souhlas nebude bezdůvodně odepřen. Nájemce se při provádění stavebních úprav zavazuje dodržovat veškeré platné stavebně – technické předpisy, zejména se zavazuje zajistit si potřebná stavební povolení či ohlášení všem dotčeným orgánům státní správy a místní samosprávy ještě před započítím úprav.
- 10.2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, podstatně měnící Předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.

- 10.3. Nájemce je oprávněn, po předchozím souhlasu pronajímatele, umístí vně nebo uvnitř Předmětu nájmu (a to i na fasádách) své logo či informační zařízení (informační štít tabulky a podobně). Vhodné umístění loga nesmí pronajímatel odmítnout pod sankcí odstoupení nájemce od smlouvy. Nájemce si vyžádá souhlas příslušných úřadů.
- 10.4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen do 14 dnů od skončení nájemního vztahu odevzdat Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, vyjma technického zhodnocení Předmětu nájmu, které nelze od Předmětu nájmu oddělit bez vynaložení nepřiměřeně vysokých nákladů (např. rozvody elektřiny, vodovodní trubky, okna, dveře, omítky, dlažba a jiné materiály pokrývající podlahu, zdi z cihel, panelů či tvárnic).
- 10.5. Smluvní strany si sjednaly, že (i) pronajímatel souhlasí ve smyslu ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku s tím, že nájemce je oprávněn provést po předchozím písemném souhlasu pronajímatele technické zhodnocení Předmětu nájmu na své náklady, hrazené nad rámec nájemného; (ii) pronajímatel souhlasí ve smyslu ustanovení § 26, odst. 3 a § 28, odst. 3 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů s tím, že veškeré takto provedené technické zhodnocení Předmětu nájmu je oprávněn odepisovat nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu ke dni ukončení této smlouvy bez ohledu na její případné prodloužení.

## **Článek 11**

### **Doba nájmu**

- 11.1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou.
- 11.2. Každá ze stran této smlouvy je oprávněna nájem vypovědět i bez udání důvodu s dohodnutou výpovědní dobou, která činí 6 měsíců. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Smluvní strany tímto vylučují ustanovení §2312 občanského zákoníku.

## **Článek 12**

### **Pojištění**

- 12.1. Pronajímatel je povinen uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat pojištění odpovědnosti vlastníka za škody způsobené v souvislosti s existencí a provozem nemovitosti.

## **Článek 13**

### **Doručování**




- 13.1. Pokud nebude smluvními stranami stanoveno jinak, všechna oznámení podle této smlouvy budou zasílána doporučenou poštou s doručenkou, nebo doporučenou poštou, nebo budou doručována e-mailem, nebo prostřednictvím datových schránek, či osobně. Každé oznámení, které je zasláno e-mailem a lze jej považovat za projev vůle v právním smyslu (např. výpověď, odstoupení apod.) musí být potvrzeno doporučeným dopisem nebo osobně doručeným dopisem ve lhůtě 3 dnů. Každá ze smluvních stran může změnit svou adresu pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy písemným oznámením druhému účastníkovi v souladu s tímto ustanovením smlouvy.
- 13.2. Následující okamžiky budou považovány za okamžik přijetí oznámení:
- při zaslání e-mailem: odeslání zprávy na účastníky dohodnutou adresu
  - při zaslání doporučeným dopisem s doručenkou nebo bez ní: okamžik převzetí nebo v případě nepřevzetí den uložení dopisu na příslušné poště a není-li ho možné zjistit, třetí den po odeslání;
  - dnem doručení do datové schránky;
  - při osobním doručení: okamžik, kdy došlo k osobnímu doručení.

#### Článek 14

##### Ustanovení přechodná a závěrečná

- 14.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu s § 6 odst.1 zák.č.340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. V návaznosti na administrativní proces vypořádání smlouvy se doba užívání předmětu smlouvy a úhrada za předmět nájmu stanovuje od 1. září 2017. Účastníci se zavazují zajistit zveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv ihned bez zbytečného odkladu.
- 14.2. Tato smlouva se řídí českým právním řádem. Všechny spory, vyplývající z této smlouvy, nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou smluvní strany řešit především vzájemnou dohodou. Nedojde-li k dohodě, budou spory rozhodnuty výlučně a s konečnou platností věcně a místně příslušným soudem.
- 14.3. Veškeré dodatky, přílohy a změny této nájemní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou stran této smlouvy.
- 14.4. Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy nebo telefonních a faxových čísel.
- 14.5. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom.




- 14.6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že dojde-li k ukončení této smlouvy odstoupením, zaniká smlouva s účinky ex nunc. Všechna práva a všechny povinnosti vzniklé z této smlouvy do dne právních účinků odstoupení zůstávají zachovány.
- 14.7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 14.8. Nájemce potvrzuje, že obdržel Průkaz energetické náročnosti budovy a veškeré další informace ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 406/200 Sb. o hospodaření s energií ve znění pozdějších předpisů, vztahující se k předmětu nájmu.
- 14.9. Předmět nájmu je ve smyslu § 51 vyhl. č. 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, oceněn částkou .
- 14.10. Pronajímatel souhlasí se zveřejněním obsahu této smlouvy na oficiálních internetových stránkách a v jednotlivých evidencích nájemce, které pro daný účel vede, zveřejnění smlouvy v registru smluv ve smyslu zákon č. 340/2015 Sb. (zákon o registru smluv) zajistí nájemce.
- 14.11. Níže podepsaní oprávnění zástupci obou smluvních stran tímto prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetli a že ji jménem smluvních stran uzavírají podle své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a nikoli za jednostranně nevýhodných podmínek. Současně níže podepsaní oprávnění zástupci obou smluvních stran prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům bez jakýchkoli omezení. Na znamení souhlasu s celým obsahem této smlouvy oprávnění zástupci stran této smlouvy smlouvu vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují.

V Českých Budějovicích dne 28.8.2017

  
za nájemce  
plk. Mgr. Bc. Luděk Procházka  
ředitel krajského ředitelství



Ve Vodňanech dne 28.8.2017

  
Vodňanská drůbež, a.s.  
Ing. Milan Říha, člen představenstva  
Ing. Pavla Bublíková, člen představenstva

Doklady ke smlouvě:

Doklad č. 1 specifikace předmětu nájmu

Doklad č. 2 list vlastnictví

Doklad č. 3 specifikace stavebních úprav