



Ceská republika - Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje
se sídlem Plzeň 3, Nádražní 2, PSČ 306 28
IČO: 75151529 DIČ: CZ75151529
zastoupená plk. Ing. Petrem Stuchlem, náměstkem ředitele pro ekonomiku



(jako pronajímatele)

a

Ilona MAŠKOVÁ
se sídlem Kdyně, Komenského 250, PSČ 345 06
IČ: 16737911
(jako nájemce)

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY	
Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje	
Registrace v ERS provedena	
dne:	15 -01- 2016
Č.j.: KRPP-	196619-1/ČJ-2015-0300SU
Pod č.:	
Registr:	

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č.j. KRPP- 196619-1/ČJ-2015-0300SU

ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích

I. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY


1. Česká republika je vlastníkem a Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje je příslušné hospodařit s tímto majetkem státu základě Opatření o určení příslušnosti hospodařit s majetkem státu č.j. MV-91487-1/OSM-2009 ze dne 22.12.2009. Předmětem nájmu je nebytový prostor v objektu občanské vybavenosti Komenského čp. 250, Kdyně, zapsaného na listu vlastnictví č. 3269 jako součást pozemku St.p. č. 127/4 pro k.ú. a obec Kdyně u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.
2. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nebytové prostory v 1. NP v objektu dle čl. I. odst. 1. této smlouvy o celkové rozloze 304,10 m². Jedná se o prostory blíže specifikované v plánu a rozpisu místností, který je nedílnou součástí této smlouvy (viz příloha č. 1). Dále je předmětem užívání zařízení pronajímatele pevně spojené s objektem, jako jsou vany v místnosti č. 110 a bazén v místnosti č. 101, umístěné v pronajatých prostorách (dále jen "nebytové prostory").
3. Nájemce bude dále užívat společné prostory chodby (místnosti č. 128, 129) a výměňkové stanice (místnost č. 3). Vzhledem k užívání těchto prostor společně s pronajímatelem budou nájemci započteny v poloviční rozloze, tj. 51,55 m².
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu dle čl. I odst. 2, popř. další prostory specifikované v této smlouvě, za účelem provozování rehabilitačního zařízení a k provozu fitcentra.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav užívaných prostor a zařízení dobře znám, neboť již prostory užíval a je seznámen s jejich stavem.


II. DOBA NÁJMU

1. Pronajímatel přenechává nebytové prostory do nájmu nájemci na dobu určitou **od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2017**. Pokud nájemce řádně plní podmínky nájemní smlouvy je možno tento nájemní vztah před jeho ukončením prodloužit. Nájemce musí o prodloužení požádat písemně minimálně 2 měsíce před ukončením účinnosti této smlouvy. Prodloužení této smlouvy lze sjednat pouze na základě písemného dodatku ke smlouvě.
2. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před uplynutím doby nájmu lze nájem ukončit dohodou obou smluvních stran s vyrovnáním vzájemných závazků vyplývajících z této smlouvy, nebo výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou.
3. Dle ustanovení § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v platném znění může pronajímatel odstoupit od smlouvy před uplynutím doby nájmu v případě, že nájemce nebude plnit povinnosti plynoucí ze závazného vztahu, nebo jestliže bude potřebovat nebytové prostory k plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce je v tomto případě povinen nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli do 30 dnů po doručení odstoupení.
4. Smluvní strany si dále výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, stane-li se předmět nájmu nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání – viz čl. IV. odst. 10. I v tomto případě je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli do 30 dnů po doručení odstoupení. Pro tento případ nájemce výslovně prohlašuje, že nebude po pronajímateli požadovat náhradu ušlého zisku či škody, případně vzniklé v souvislosti s takovým ukončením nájmu.
5. Smluvní strany se dohodly, že uplynutím sjednané doby nájmu či výpovědní lhůty nájem končí. V případě nebyl-li uzavřen dodatek ke smlouvě, nelze nájemní vztah prodloužit dle ustanovení § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., a to ani v případě, pokud nájemce předmět nájmu i po skončení nájmu nadále užívá.

III. ÚHRADA ZA NÁJEMNÉ


1. Nájemné bylo stanoveno na základě vypracovaného znaleckého posudku k určení výše obvyklého nájemného znalkyně Renáty Havířové ze dne 25. 11. 2015, č. 1900/2015, a činí 675,- Kč/m²/rok za prostory specifikované v čl. I. odst. 2 a 200,- Kč/m²/rok za užívání společných prostor specifikovaných v čl. I. odst. 3. Celkové nájemné tak činí **215.568,- Kč/rok** (slovy : dvěstěpatnáctisícpětšedesátosm korun českých).


2. Nájemce bude nájemné hradit v měsíčních splátkách ve výši **17.964,- Kč**, a to vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele 

 Za den platby je považován vždy den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

3. Samostatnou platbou bude částka za daň z nemovitosti, která bude splatná jedenkrát ročně, dle výpočtu pro každý rok. Tato částka bude nájemci oznámena na základě vystavené faktury se splatností 21 dní.

4. Pronajímatel se zavazuje, že pro účely zajištění provozů předmětu nájmu specifikovaných v čl. I. této smlouvy umožní nájemci odběr tepla a ohřev teplé vody.

5. Skutečné vyúčtování nákladů za poskytovaný odběr tepla a ohřevu teplé vody bude pronajímatelem prováděno jednou měsíčně, a to nejpozději do 14 dnů od obdržení faktury od příslušného distributora. Stanovení spotřeby bude v době topné sezóny přeúčtováno dle užívané podlahové plochy a ohřevu teplé vody a v období mimo topnou sezónu v celkových nákladech (nájemce v tomto období využívá plnou kapacitu). Vyúčtování bude nájemci provedeno fakturou vystavenou pronajímatelem se splatností 21 dní od vystavení. Fakturovanou částku uhradí nájemce na účet pronajímatele 

 Za den platby je považován vždy den připsání příslušné částky na

nájmu užíván řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.

8. Periodické revidování zařízení (elektroinstalace prostorů) pevně zabudovaných v pronajatých prostorách, bude zajišťovat pronajímatel na náklady nájemce.

9. Na zařízeních ve vlastnictví nájemce instalovaných v pronajatých prostorách je nájemce povinen sám provádět pravidelné prohlídky a revize. Za případné porušení této povinnosti nese zodpovědnost nájemce.

10. Pronajímatel nemá ve svém rozpočtu zajištěny finanční prostředky na rozsáhlejší investice pro případ závažné poruchy zařízení výměňkové stanice či jiného zařízení ve vlastnictví pronajímatele; tuto skutečnost bere nájemce plně na vědomí. Smluvní strany se proto dohodly, že pronajímatel bude zajišťovat pouze běžné opravy zařízení. Nájemce se zavazuje zejména v případě nefunkčnosti zařízení výměňkové stanice si na vlastní náklady zajistit ohřev vody a vytápění jiným způsobem. Smluvní strany si výslovně dohodly, že v případě, stanou-li se pronajaté prostory dlouhodobě nezpůsobilými ke sjednanému účelu užívání v důsledku závažné poruchy, na jejíž odstranění nebude mít pronajímatel zajištěny finanční prostředky, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit (viz čl. II odst. 4).

11. Písemnosti smluvním stranám se doručují na adresu dle této smlouvy. Nevyzvedne-li si adresát zásilku zaslou na tuto adresu, smluvní strany se dohodly, že tato písemnost bude považována za doručenu 5. pracovní den po odeslání.

V. VYPOŘÁDÁNÍ PŘI SKONČENÍ NÁJMU

1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pronajímatelem schváleným úpravám.

2. Vypořádání finančních a veškerých vzájemných závazků bude provedeno smluvními stranami nejpozději do 90 kalendářních dnů od skončení nájmu.

VI. BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ

1. Smluvní strany podpisem této smlouvy činí nesporným, že nájemce užíval předmět nájmu definovaný v článku I. odst. 2 a článku I. odst. 3 této smlouvy již před účinností této smlouvy, konkrétně v období od 1. července 2015 do 31. prosince 2015, a že za toto období náleží pronajímateli příslušná náhrada.

2. Smluvní strany se dohodly, že náhrada za užívání nebytových prostor v období od 1. července 2015 do 1. prosince 2015 (tj. ke dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí č.j. 293/2015/V) bude cena určena ve výši odpovídající nájemnému, sjednanému ve Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 1. 1. 1995, ve znění jejich dodatků č. 1 – 5, jejíž účinnost skončila dne 30. června 2015 a v období od 2. prosince 2015 do 31. prosince 2015 bude cena určena ve výši odpovídající čl. III. odst. 1 této smlouvy, která vychází ze znaleckého posudku stanovujícího výši obvyklého nájemného.

3. Náhrada za užívání nebytových prostor v období od 1. července 2015 do 31. prosince 2015 byla na základě výše uvedeného stanovena na částku **41.791,- Kč**.

4. Náhrada za skutečně spotřebované služby za období od 1. července 2015 do 30. listopadu 2015 byla na základě vyúčtování stanovena na částku **49.885,- Kč**. Vyúčtování za období 7/2015 a 8/2015 bylo nájemci zasláno a nájemcem uhrazeno dle faktur č. 34/2015 dne 11. 9. 2015 a č. 40/2015 dne 30. 9. 2015. Vyúčtování za období září, říjen a listopad 2015 je součástí této smlouvy (viz příloha č. 2).

5. Ze strany nájemce byla za období od 1. července 2015 do 31. prosince 2015 již uhrazena platba za užívání prostor ve výši 29.100,- Kč a částka za služby ve výši 24.334,- Kč, nájemci tedy zbývá za užívání pronajatých prostor a spotřebované služby uhradit celkovou částku ve výši 38.242,- Kč.

6. Nájemce se zavazuje, že dlužnou částku **38.242,- Kč** uhradí v termínu do 31. ledna 2016 na účet pronajímatele [redacted]. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

7. Služby spotřebované nájemcem v období od 1. prosince 2015 do 31. prosince 2015 budou nájemci vyúčtovány v souladu s článkem III. odst. 6.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu. Předmět nájmu přebírá způsobilý k okamžitému užívání, což podpisem této smlouvy potvrzuje.

2. Jednotlivá ustanovení této smlouvy mohou být změněna pouze na základě souhlasného stanoviska smluvních stran formou uzavření písemného číslovaného dodatku k této smlouvě, odsouhlaseného podpisem obou smluvních stran.

3. S ohledem na připravovanou změnu právní formy podnikání nájemce a vznik nové společnosti s ručením omezeným [redacted]

[redacted] pronajímatel výslovně prohlašuje, že souhlasí s převodem práv a povinností z této nájemní smlouvy na tuto nově vzniklou společnost. Převod bude uskutečněn formou dodatku ke smlouvě po zápisu této společnosti do příslušného veřejného rejstříku.

4. V otázkách výslovně neupravených touto smlouvou se vztah smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 1. 2016.

6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a nikoliv za podmínek nápadně pro ně nevýhodných.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, jeden výtisk obdrží nájemce a dva výtisky jsou pro potřeby pronajímatele. Každý výtisk má platnost originálu.

V Plzni dne 17-12-2015

Ve Kdyni dne 30.12.15



přik. ing. Petr Štuchlíř
náměstkem ředitele pro ekonomiku
za pronajímatele



Ilona Mašková
nájemce