

S M L O U V A

O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R Ů

Dnešního dne, měsíce a roku, smluvní strany :

Česká republika-Správa uprchlíckých zařízení Ministerstva vnitra ČR
se sídlem Lhotecká 7, 143 01 Praha 12, P.O.BOX 110, 143 00 Praha 4, IČ: 604 98 021, DIČ: CZ60498021

zastoupená ředitelem
(dále jen „nájemce“)

a

Ing. Pavel Mrhač,

PhDr. Lenka Mrhačová,

oba bytem 710 00 Ostrava, Slezská Ostrava,

(dále jen „pronajímatel“)

Základní ustanovení

Smluvní strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, na této

smlouvě o nájmu nebytových prostor :

Čl. I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi účastníky této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.

Čl. II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti - budovy č.p. 2227 na ul. Českobratrská, vedená v katastru nemovitostí, katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava jako budova obč. vybavení č.p.2227 na pozemku parcelní č. 657/1, LV : 8173, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1200m² včetně všech součástí a příslušenství tvořících s danými nemovitostmi jednotný funkční celek, v níž se v 4.nadzemním podlaží nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 213m², což dokládá výpisem z katastru nemovitostí, který jako příloha tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Pronajímatel současně prohlašuje, že tyto prostory budovy vyhovují platným požárním a bezpečnostním předpisům.
3. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou následující prostory ve 4 nadzemním podlaží budovy :
a)

Číslo místnosti	Název místnosti	Plocha v m ²	Dohodnutý stav místnosti a vybavení
	4.patro		
301	Kancelář	13,6	odpovídá původní smlouvě
302	Kancelář	13,1	odpovídá původní smlouvě
303	Kancelář	9,5	odpovídá původní smlouvě
304	Kancelář	17,9	odpovídá původní smlouvě
305	Kancelář	13,9	odpovídá původní smlouvě
306	Kancelář	13,4	odpovídá původní smlouvě
307	Kancelář	17,4	odpovídá původní smlouvě
308	Kancelář	9,8	odpovídá původní smlouvě
309	Kancelář	13,5	odpovídá původní smlouvě
310	Kancelář	15,3	odpovídá původní smlouvě
310a	Kancelář	11,5	odpovídá původní smlouvě
328	Sklad	6,7	odpovídá původní smlouvě
323	Chodba	44,7	odpovídá původní smlouvě

329	Předsíň	4,1	odpovídá původní smlouvě
330	WC	1,4	odpovídá původní smlouvě
331	WC	1,4	odpovídá původní smlouvě
332	Kuchyňka	2,7	odpovídá původní smlouvě
333	WC	2,8	odpovídá původní smlouvě
Celkem		212,7	

b) jedno parkovací místo ve dvoře objektu,

4. K předmětu nájmu dále přináležejí nevylučně užívání následujících prostor :
 - a) vstupní vestibul s recepcí,
 - b) výtah,
 - c) chodba a schodiště,
 přičemž plánek nebytových prostor tvoří jako příloha nedílnou součást této smlouvy.
5. Převzetí předmětu nájmu (popis stavu předávaného předmětu nájmu, stav měřících odběrných zařízení, počty předaných klíčů atd.) bude protokolováno v předávacím protokolu, který podepíše pronajímatel a nájemce, resp. kontaktní osoby a který se stane nedílnou součástí smlouvy jako příloha.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemce užívat za účelem umístění a výkon činností Centra na podporu integrace cizinců pro Ostravský kraj.

Čl. IV.

Nájemné

1. Výše nájemného za předmět nájmu charakterizovaný v čl. II. odst. 3a) této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran a činí **měsíčně 28.400,-Kč** (slovy: dvacet osm tisíc korun českých) a dále za předmět nájmu charakterizovaný v čl. II. odst. 3b) této smlouvy je výše nájemného stanovena dohodou smluvních stran a činí 1.500,-Kč bez DPH. Nájemné je v souladu s ustanovením § 56 zák.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od DPH. V nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímateli vzniká nárok na nájemné a úhradu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu počínaje dnem převzetí předmětu nájmu nájemcem dle čl. II. odst.4 a 5 této smlouvy.
3. Nájemné bude hrazeno měsíčně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený na faktuře a to vždy na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději do 10. kalendářního dne příslušného měsíce se splatností faktur do 21 dnů od doručení. Faktura bude obsahovat veškeré náležitosti upravené ustanovením § 13a zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 28 odst. 2 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
4. Nájemce je oprávněn vrátit pronajímateli ve lhůtě splatnosti fakturu, která nebude obsahovat některou z náležitostí dle odst. 3, nebo v níž bude některá z těchto náležitostí uvedena nesprávně. Do doby doručení opravené faktury nájemce není v prodlení s úhradou, přičemž po doručení opravené faktury počíná běžet nová lhůta její splatnosti. Za den úhrady se považuje den, kdy bude tato částka odeslána z účtu nájemce.
5. Výše nájemného může být zvýšena z podnětu pronajímatele o míru inflace vyjádřenou přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Výše nájemného bude zvýšena od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž Český statistický úřad vyhlásí míru inflace. Pronajímatel je povinen nájemci písemně oznámit alespoň 15 kalendářních dnů před využitím ustanovení o indexaci uplatnění za předchozí kalendářní rok, jinak toto právo zaniká. Tato úprava musí být oběma smluvními stranami potvrzena formou dodatku ke smlouvě.
6. Pokud se předmět nájmu stane dočasně částečně nezpůsobilým pro sjednaný účel nájmu, zavazuje se pronajímatel snížit za tuto dobu adekvátně výši nájemného. V případě úplné nezpůsobilosti předmětu nájmu k užívání ztrácí pronajímatel po dobu trvání nezpůsobilosti nárok na nájemné. Tato ustanovení se nevztahují na případy, kdy nezpůsobilost předmětu nájmu k užívání zavíná nájemce.

Čl. V.

Úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel bude pro nájemce v předmětu nájmu zajišťovat dodávky elektrické energie, studené a teplé vody, tepla a dále úklid a svoz odpadu. Konkrétní podmínky provádění úklidu jsou definovány v příloze.
2. Zálohová úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je stanovena paušálně takto:
 - a) teplo a TUV 2.682 Kč/měsíc,
 - b) vodné a stočné 257,- Kč/měsíc,
 - c) provoz budovy 6.367,- Kč/měsíc,

- d) elektrická energie 1.175,- Kč/měsíc,
 e) úklid 1.114,- Kč/měsíc,
 f) ostraha budovy 8.817 Kč/měsíc.
 Celková zálohová úhrada za služby spojená s užíváním předmětu nájmu je 20.412,- Kč bez DPH měsíčně.

~~Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že za úklid v předmětu nájmu bude nájemce pronajímateli hradit měsíčně částku Kč bez DPH.~~

3. Měsíční zálohová platba za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle odst. 2 bude hrazena měsíčně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený na faktuře a to vždy na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději do 10. kalendářního dne příslušného měsíce se splatností faktur do 21 dnů od doručení s tím, že se má za to, že faktura byla doručena 3. dne po odeslání. Faktura bude obsahovat veškeré náležitosti upravené ustanovením § 13a zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 28 odst. 2 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
 Vyúčtování zálohových plateb bude pronajímatelem provedeno vždy do třetího měsíce následujícího kalendářního roku, a to dle skutečně fakturovaných částek, přepočtených koeficientem plochy předmětu nájmu k celkovým výlučně užívaným plochám objektu.
 Případný nedoplatek nájemce uhradí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele. Případný přeplatek bude započten formou vzájemného zápočtu pohledávek a závazků do budoucích plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle odst. 2.
4. Pokud se předmět nájmu stane dočasně částečně nezpůsobilým pro sjednaný účel nájmu, a to i v případě, kdy pronajímatel nezajistí dodávku služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ani náhradním způsobem, zavazuje se pronajímatel snížit odpovídajícím způsobem fakturaci za služby dle odst. 2. V případě úplné nezpůsobilosti předmětu nájmu k užívání ztrácí pronajímatel po dobu trvání nezpůsobilosti nárok na úhradu služeb dle odst. 2.
5. Nájemce se zavazuje uhradit případné nedoplatky za služby poskytované v souvislosti s nájmem v době jeho trvání, i když k jejich vyúčtování dojde až po skončení nájemního vztahu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- Pronajímatel se zavazuje zajistit vytápění předmětu nájmu, dodávky vody a elektrické energie, odvoz komunálního odpadu, úklid a provádění nezbytné údržby a opravy, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu.
- Pronajímatel, nebo jím určená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s kontaktní osobou nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i případného provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8.00 hod do 16.00 hod. mimo dny pracovního klidu, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je osoba oprávněna jednat jménem nájemce v předmětu nájmu přítomna. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu kontaktní osoby nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná závažná skutečnost, hrozící vznikem rozsáhlé majetkové škody. O tom musí pronajímatel předem informovat kontaktní a oprávněnou osobu nájemce.
- Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu vnějšího přístupu do předmětu nájmu na komunikaci (chodníku) k předmětu nájmu přilehlé a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.
- V případě výskytu havárie se pronajímatel zavazuje nastoupit do 24 hod. od uplatnění telefonického nebo písemného požadavku nájemce na její odstranění nebo zahájit odstraňování vady v co nejkratší technicky možné lhůtě. Odstranění závady potvrdí nájemce pronajímateli písemným zápisem.
- Pronajímatel zajistí vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji. Periodické revize těchto přístrojů zajišťuje na své náklady nájemce.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájemce

- Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle ustanovení článku III. této smlouvy, dále je povinen hradit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a způsobem v této smlouvě sjednaným.
- Nájemce odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v plném rozsahu.
- Nájemce je povinen udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v předmětu nájmu.
- Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poruchy či změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těchto oprav, které má pronajímatel provést a

umožnit pronajímateli provedení těchto oprav, jinak odpovídá nájemci za škodu, která nesplněním povinnosti nájemce pronajímateli vznikla.

5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, nalézajících se v předmětu nájmu, které jsou uvedené v předávacím protokolu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
6. Nájemce je dále povinen uhradit pronajímateli škody vzniklé na předmětu nájmu v důsledku provozní či jiné činnosti nájemce, které jsou nad rámec běžného opotřebení.
7. Nájemce nesmí bez písemného svolení pronajímatele přenechat nebytové prostory jiné osobě, než jak je uvedeno v této smlouvě.
8. Nájemce se dále zavazuje zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází pronajaté nebytové prostory, je nepřípustné.

Čl. VIII.

Pojištění a ostraha

1. Pronajímatel prohlašuje, že má nemovitost pojištěnou na živelní pojištění v rozsahu požár, vichřice, vodovod a pojištění odpovědnosti za škodu – obecná odpovědnost z vlastnictví nemovitosti. Na vyžádání nájemce je pronajímatel povinen předložit doklady o sjednání pojištění.
2. Pronajímatel odpovídá za ostrahu pronajatých nebytových prostor.

Čl. IX.

Stavební a jiné úpravy

1. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, např. instalace kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů(dále jen stavební úpravy), může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejména výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav. Úpravy, ke kterým nájemce obdržel souhlas od pronajímatele, provede na svůj náklad a nebude tedy po pronajímateli nic z tohoto titulu požadovat. K provedení těchto úprav vydá pronajímatel úřadům a orgánům příslušným pro udělování povolení potřebné prohlášení.
2. Pronajímatel provádí opravy a stavební úpravy objektu nebo předmětu nájmu a místností, které jsou nezbytné a účelné pro údržbu nebo odvrácení hrozící škody i bez vyžádání souhlasu nájemce, avšak vždy po předchozím oznámení nájemci. Nájemce je povinen v úvahu přicházející prostory zpřístupnit, nesmí bránit provádění prací a strpět i omezení provozu v předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, a to po dobu nezbytně nutnou k jejich provedení.
3. Nájemce je povinen po předchozí dohodě s pronajímatelem odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil.

Čl. X.

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá od **15.4.2011** na dobu neurčitou, s možností výpovědi i bez udání důvodu.
2. V takovém případě je výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí mít písemnou formu.
3. Nájem může být rovněž ukončen písemnou dohodou smluvních stran.

Čl. XI.

Smluvní pokuta

1. V případě, že nájemce nezaplatí řádně a včas platby stanovené touto nájemní smlouvou, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % denně z nezaplacené částky za každý den prodlení.
2. V případě, že pronajímatel poruší povinnosti dle čl. VI. odst. 1 je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč, a to i opakovaně za každé jednotlivé porušení. Odpovědnost pronajímatele za škodu způsobenou nájemci tímto není dotčena.

Čl. XII.

Vyklizení předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje nejpozději do 14 dnů ode dne skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení po dobu užívání, pokud se strany nedohodnou jinak.
2. Pokud nájemce ve stanovené lhůtě poskytnuté pronajímatelem, která není kratší než jeden týden, předmět nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit za přítomnosti třetí osoby. V takovém případě je pronajímatel povinen pořídit soupis vyklizených věcí (který podepíše třetí osoba) a věci uskladnit, to vše na náklady nájemce včetně škod vzniklých v rámci vyklizení. O vyklizení a uskladnění věcí pronajímatel písemně vyrozumí bez zbytečného odkladu nájemce na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy.

Čl. XIII.

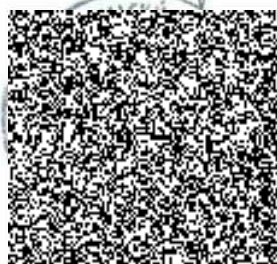
Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **15.4.2011**.
2. Tato smlouva ruší a nahrazuje platnost a účinnost veškerých nájemních vztahů uzavřených před 15.4.2011 týkající se předmětu nájmu uvedeného v čl. II. této smlouvy. (č.j. UT-54-111/2008, UT-54-35/2009)
3. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se informovat o všech záležitostech spojených s předmětem nájmu. Kontaktní osoby oprávněné jednat za ně ve věcech týkajících se této smlouvy:
Pronajímatel: [redacted]
Nájemce: Bc. Kamil Vývoda, vedoucí CPIC, [redacted]
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či místa pro doručování, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.
5. Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit v písemné formě číslovanými dodatky potvrzenými oběma smluvními stranami.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je, nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
7. Pronajímatel prohlašuje, že nezatajil žádnou skutečnost či okolnost mající dopad na nerušené a řádné užívání předmětu nájmu.
8. Tato smlouva má 5 listů textu, její součástí jsou přílohy:
č.1 - výpis z katastru nemovitostí,
č.2 - půdorysný výkres předmětu nájmu,
č.3 - předávací protokol,
č.4 - rozsah a harmonogram úklidových služeb,
a vyhotovuje se ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle, vážně, určité a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 13. 4. /...../2011



ředitel SUZ MV CR
(nájemce)



V [redacted] dne 31. 3. /...../2011



(pronajímatel)