

Naše č. j.: UT-28511/2016

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

Smluvní strany:

**Pražská správa nemovitostí, spol. s r. o.**

zapsaná v OR vedeném u MS v Praze, odd. C, vložka 1671,

se sídlem v Praze 3, Seifertova 9 č. p. 823, PSČ 130 00,

IČ: 170 48 869, DIČ: CZ17048869,

bankovní spojení: GE Money bank, a.s., č.ú.: 10006-66402504/0600,

zastoupena na základě plné moci panem Milošem Štecherem

(dále jen „ ***pronajímatel***“)

a

**Česká republika - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra**

organizační složka státu, se sídlem Lhotecká 7, 143 01 Praha 12,

IČ: 604 98 021,

bankovní spojení ČNB, a.s., Praha 1, pobočka 701, č.ú. 52626881/0710,

doručovací a fakturační adresa: P.O.BOX 110, 143 00 Praha 4,

zastoupená ředitelem Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem

(dále jen „***nájemce***“)

uzavírají dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

nájemní smlouvu:

 **Čl. I.**

 **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, tedy pozemku parc. č. 265/4, 265/5, 265/6, 265/7,265/13, 4789/24a , jehož součástí je budova č. p 1888 a 1889, část obce Modřany, v ulici Československého exilu 4 a 6, Praha 4, katastrální území Modřany, obec Praha, vše zapsáno na LV č. 12490 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory č. 105, 106, 107, 108, 114 v 1 nadzemním podlaží výše uvedené budovy tak, jak je vyznačeno v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „***nebytové prostory***“)
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit přístup nájemci a jeho zaměstnancům k  pronajatým nebytovým prostorům.

 **Čl. II.**

 **Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy v souladu se stavebním určením za účelem nevýdělečné činnosti - dislokace pracoviště Správy uprchlických zařízení Ministerstva vnitra a Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra (dále „*přímý uživatel*“).
2. Účetní hodnota předmětu nájmu je 1.002.240,-Kč.
3. Smluvní strany se dohodly, že v přímé návaznosti na montáž strojů “Megamatů” kterou zajišťuje nájemce, je pronajímatel povinen provést adaptační úpravy předmětu nájmu, a to v souladu s přílohou č. 3 této smlouvy (dále jen „Adaptace“), a to tak, aby Adaptace byly řádně dokončeny nejpozději do **15.2.2017**.

 **Čl. III.**

 **Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává od **1.1.2017** na dobu neurčitou**.**
2. Nájemní poměr zaniká:
3. písemnou dohodou
4. písemnou výpovědí bez udání důvodu s šestiměsíční výpovědní dobou, která se počítá od prvého dne po doručení písemné výpovědi
5. způsobem uvedeným v odst. 3. tohoto článku.
6. V případě, že:
7. nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu se smlouvou,
8. nájemce nebo osoby, které s ním nebytové prostory užívají, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
9. nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
10. nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo měsíčních částek na služby poskytované s užíváním pronajatých nebytových prostor,

má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět s šestiměsíční výpovědní dobou, která začíná běžet ihned následující den po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## Čl. IV.

 **Nájemné a služby**

1. Nájemné za období od **1.1.2017** bylo stanoveno dohodou a vychází ze stavebnětechnického stavu pronajímaných nebytových prostor a měsíčně činí **11.280,-Kč** (slovy: jedenáct tisíc dvě stě osmdesát korun českých). Nájemné bude hrazeno na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy do 10. dne každého běžného měsíce, na které je nájemné hrazeno, na účet č. 10006-66402504/0600 u GE Money bank, a. s. Faktury budou zasílány na email nájemce: podatelna@suz.cz.
2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby (jejich dodání):
	* úklid společných prostor
	* odvoz odpadu
	* recepce
	* výtah
	* elektrická energie
	* služby spojené s provozem nemovitosti

 Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli paušální měsíční částku ve výši **11.280,-Kč** (slovy: jedenáct tisíc dvě stě osmdesát korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši splatné spolu s úhradou nájemného a stejným způsobem.

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby (jejich dodání):
	* teplo
	* vodné a stočné

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli paušální měsíční částku ve výši **11.280,-Kč** (slovy: jedenáct tisíc dvě stě osmdesát korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši splatné spolu s úhradou nájemného a stejným způsobem.

1. Fakturamusí obsahovat náležitosti daňového dokladu, dle platných předpisů. Splatnost faktury bude činit nejméně 21 dní ode dne jejího doručení objednateli.
2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci služby včetně měsíčních úhrad uvedené v příloze č. 2 s názvem Rozpis poskytovaných služeb spojených s nájmem. Měsíční úhrady za služby jsou splatné spolu s úhradou měsíčního nájemného.
3. Smluvní strany se dohodly, že se měsíční nájemné a měsíční paušální platby za služby vždy k 1.1. roku následujícího zvýší o tolik procent oproti měsíčnímu nájemnému a měsíčním paušálním platbám za služby roku předcházejícího, kolik činí roční míra inflace do prosince roku předchozího, oficiálně vyhlášená Českým statistickým úřadem. Výši průměrné roční inflace a jí odpovídající zvýšení měsíčního nájemného a měsíčních paušálních plateb za služby sdělí pronajímatel nájemci písemně. Pronajímatel vystaví fakturu, kterou doúčtuje rozdíl mezi v kalendářním roce již vyúčtovanými měsíčními platbami nájemného a měsíčním nájemným zvýšeným a dále měsíčními paušálními platbami za služby a zvýšenými měsíčními paušálními platby za služby. Poprvé se provede valorizace nájemného a paušálních plateb za služby pro rok 2018 a pak stejně v letech následujících po celou dobu trvání nájmu.
4. Rozúčtování nákladů u služeb hrazených paušálními platbami se neprovádí.
5. Vyúčtování skutečných nákladů za elektrickou energii pro klimatizaci, na které platí nájemce měsíční částku, bude pronajímatelem provedeno vždy ročně nejpozději do jednoho měsíce ode dne doručení vyúčtování této služby od dodavatele, nejpozději však do 30.4. následujícího roku. Rozúčtování nákladů za dodávku elektrické energie pro klimatizaci pro předmět nájmu bude provedeno dle odečtu stavu na elektroměru pro předmět nájmu. Od takto vypočtených skutečných nákladů odečte pronajímatel nájemcem zaplacené měsíční částky v příslušném zúčtovacím období, za které se výpočet provádí. Vyúčtovaný nedoplatek je povinen nájemce zaplatit na účet pronajímatele nejpozději do 15 dnů po doručení vyúčtování nájemci. Vyúčtovaný přeplatek je povinen pronajímatel zaplatit na účet nájemce nejpozději v termínu do 15 dnů po doručení vyúčtování nájemci.
6. Pronajímatel má právo jednostranně upravit paušální měsíční částky na služby dle spotřeby a cen dodavatelů služeb formou písemného dodatku k této smlouvě.

**Čl. V.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit vytápění předmětu nájmu, dodávky vody (teplé a studené), elektrické energie, odvoz komunálního odpadu a provádění nezbytné údržby a opravy, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu.
3. Pronajímatel, nebo jím určená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s kontaktní osobou nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce (přímého uživatele), a to zejména za účelem 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 (přímého uživatele) 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. Nájemce předá pronajímateli náhradní klíče do předmětu nájmu za účelem jeho použití v případech, kdy vstup pronajímatele do předmětu nájmu nesnese odklad a souhlas nájemce nelze získat. Klíče budou předány v zapečetěné krabičce, přičemž nájemce má právo na kontrolu neporušenosti pečetě. O každém použití tohoto klíče musí být nájemce písemně informován včetně odůvodnění vstupu a popisu průběhu pobývání pronajímatele v předmětu nájmu. Nájemce sdělí pronajímateli identifikační údaje kontaktní osoby, s níž bude pronajímatel oprávněn operativně řešit veškeré otázky týkající se předmětu nájmu, vyjma smluvních.
4. V případě výskytu havárie se pronajímatel zavazuje nastoupit do 24 hod. od uplatnění písemného požadavku nájemce (přímého uživatele) na její odstranění nebo zahájit odstraňování vady (*lhůta k odstranění závad činí 48 hod. od nahlášení)*. Povinnost pronajímatele se bude vztahovat, pokud se jedná o předmět nájmu i na EZS, klimatizaci, jsou-li instalovány.
5. Pronajímatel na základě objednávky nájemce a na náklady nájemce provádí údržbu, opravy, prohlídky a revize veškerých technických zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu. (zejména opravy podlahových krytin, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, osvětlovacích těles; opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, indikátorů vytápění, digestoří, umyvadel, výlevky, dřezu, splachovačů a sanitární keramiky WC, termostatů topení, a to i v případě, že takové opravy jsou vyvolány jednáním nájemce, případně třetích osob, jimž nájemce umožnil přístup do prostor, které by svým charakterem vedlo k jinému než běžnému opotřebení.
6. Odstranění závad potvrdí nájemce pronajímateli písemným zápisem.
7. Pronajímatel odpovídá za vybavení prostor užívaných nájemcem prostředky požární ochrany v souladu se současnou kolaudací objektu.
8. Pronajímatel se zavazuje, že v případě prodloužení nájemního vztahu provede na své náklady výmalbu všech nebytových prostor, které nájemce dle této smlouvy užívá.
9. Pronajímatel se zavazuje zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o všech informacích týkajících se nájemce a o důsledcích plynoucích z nedodržení této povinnosti.

 **Čl. VI.**

 **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle ustanovení článku I. této smlouvy, dále je povinen hradit nájemné a úhradu za služby spojené s užívání předmětu nájmu ve výši a způsobem v této smlouvě sjednaným.
2. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v plném rozsahu.
3. 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.
4. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele,  nalézajících se v předmětu nájmu, které zapříčiní vlastním zaviněním. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
5. Nájemce je dále povinen uhradit pronajímateli škody vzniklé na předmětu nájmu v důsledku provozní či jiné činnosti nájemce, které jsou nad rámec běžného opotřebení.
6. Nájemce nesmí bez písemného svolení pronajímatele přenechat nebytové prostory jiné osobě, než jak je uvedeno v této smlouvě.
7. Nájemce je oprávněn vyžádat si od pronajímatele veškeré podklady, na jejichž základě účtuje úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

**Čl. VII.**

**Stavební úpravy**

1. Veškeré úpravy trvalého charakteru prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují předchozí výslovný a písemný souhlas pronajímatele. Součástí žádosti o udělení tohoto souhlasu je i specifikace těchto úprav (jejich popis, cena a seznam).
2. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci výslovný souhlas s instalací PC tak, aby byla zajištěna funkčnost interní sítě přímého uživatele (intranet).

**Čl. VIII.**

**Pojištění**

1. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost, v níž je předmět nájmu lokalizován, je v době trvání nájemního vztahu pojištěna na škody způsobené zejména živly a na odpovědnost za škody vyplývající z vlastnictví a pronájmu nemovitostí. Na vyžádání nájemce je pronajímatel povinen předložit doklady o sjednání pojištění.

**Čl. IX.**

**Smluvní pokuta a úrok z prodlení**

1. Smluvní strany se dohodly, že za prodlení s placením nájemného a služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že dojde k maření nájmu dle čl. V. odst. 1. je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu 5.000,-Kč za každé jednotlivé porušení.
3. Pronajímatel se zavazuje, že ke dni **15.2.2017** bude předmět nájmu adaptován dle požadavků nájemce - přílohy č. 3. Pokud se tak nestane, je nájemce oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení až do splnění povinnosti Pronajímatele resp. převzetí předmětu nájmu Nájemcem. Nájemce je rovněž oprávněn odstoupit od této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci přiměřenou slevu na nájemném v případě, že pronajímatel nevytvořil podmínky pro řádný, obvyklý a nerušený výkon nájemních práv, která odpovídá míře nemožnosti užívání nájemce v %.
5. V případě, že pronajímatel nedodrží “**lhůtu 48 hod**.” stanovenou v článku V. odst. 4. této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 200,-Kč za každý den prodlení až do odstranění vady. Odpovědnost pronajímatele za škodu způsobenou nájemci tímto není dotčena.
6. Ustanovení odst. 5. se neuplatní v případech, kdy na straně pronajímatele vznikne překážka svým vznikem a délkou trvání na jeho vůli nezávislá, jejíž povaha znemožní či značně ztíží vykonávat řádně svojí činnost. (výpadek energií od centrálních dodavatelů, vyšší moc atd.)

**Čl. X.**

 **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. XI.**

 **Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vzniklé v souvislosti s realizací této smlouvy budou řešeny smírnou cestou – dohodou. Nedojde-li k dohodě, budou spory řešeny před příslušnými obecnými soudy České republiky.

2. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně se souhlasem statutárních zástupců obou smluvních stran. Tato smlouva se pořizuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou.

3. Smluvní strany určují pro komunikaci týkající se této smlouvy následující osoby:

 - za pronajímatele: p. Tomáš Machač tel.: 722 478 564 e-mail: tomas.machac@psn.cz,

 - za nájemce: pro komunikaci a ve věcech provozního charakteru jedná:

 Ing. Boháčová, e-mail: dbohacova@suz.cz, tel.: 974 827 141.

4. Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají, že veškerá písemná podání pronajímatele směřovaná vůči nájemci v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto smlouvou budou zasílána doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, a to na adresu sídla nájemce uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v záhlaví této smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísni, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

1. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv, dle zákona o registru smluv. Zveřejnění provede Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra (nájemce).

8. Přílohy této smlouvy tvoří:

Příloha 1 – Určení prostor, půdorysný výkres předmětu smlouvy (m²)

Příloha 2 – Rozpis poskytovaných služeb spojených s nájmem

 Příloha 3 – Adaptace

 V Praze dne …./…./ 2016 V Praze dne …./…./ 2016

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |
| …………………………………… |  |  ……………………………… |
| Česká republika – Správa uprchlických zařízení ministerstva vnitrazastoupena ředitelem**Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem** |    | Pražská správa nemovitostí s.r.o. zastoupena na základě plné moci **Milošem Štecherem** |
|  |  |   |
|  |  |  |