



Evidenční číslo smlouvy: 21404207

Č.j. nájemce UT- 8 - 170/2012

Strana 1/7

Počet příloh: 5

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,  
ve znění pozdějších předpisů, a dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
evidovaná pod číslem 21404207

### Článek 1

#### Smluvní strany

**Společnost:** 1. Regionální uzavřený investiční fond, a.s.  
**se sídlem:** Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1  
**IČ:** 24785920  
**DIČ:** CZ24785920  
**Bankovní spojení:** Raiffeisenbank, a.s., čís. účtu: 1021107637/5500

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16792

**v zastoupení:** MEI Property Services, s.r.o.  
**se sídlem:** Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1  
**doručovací adresa:** Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4  
**jednající:** Mgr. Jan Matulík, jednatel  
**IČ:** 27164829  
**DIČ:** CZ27164829

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

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

**adresa sídla:** Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12  
**jednající:** Mgr. Miloslav Koudelný - ředitel  
**IČ:** 60498021  
**DIČ:** CZ60498021  
**Plátce DPH:** Ne  
**Bankovní spojení:** Česká národní banka, čís. účtu: 52626881/0710  
**Doručovací adresa:** Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra, P.O.BOX 110, 143 00 Praha 4

Organizační složka státu

(dále jen „**nájemce**“)  
(společně vždy jen jako „**smluvní strany**“).

## Článek 2

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je mj. vlastníkem budovy č.p. 444, postavené na pozemku p.č. 6749 v k.ú. Pardubice zapsané na LV č. 7592 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, specifikované na listu vlastnictví, který tvoří přílohu této smlouvy (dále také jen „**budova**“), a je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této smlouvě do úplatného užívání Nájemci. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu, jak je definován dále, je kolaudován pro administrativní využití.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory specifikované v příloze této smlouvy za účelem výkonu státní správy.
3. Spolu s nebytovými prostory přenechává pronajímatel do úplatného užívání nájemci 1 parkovací místo, jak je specifikováno v Příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
4. Nájem je sjednán od 20. 12. 2012 (dále jen „**Počátek nájmu**“) na dobu určitou do 30. 6. 2013 (dále jen „**Doba nájmu**“). Po uplynutí doby nájmu se nájemní vztah mění na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 2 měsíce.
5. Smluvní strany sjednávají povinnost nájemce hradit pronajímateli následující platby:
  - a) nájemné včetně úplaty za parkovací místo ve výši 15 872,- Kč bez DPH měsíčně (pro účely této smlouvy též „**nájemné**“)
  - b) poplatky za média a služby poskytované v souvislosti s nájmem, které dle této smlouvy nepodléhají vyúčtování a platí se paušální platbou, ve výši 13 816,-Kč bez DPH měsíčně (pro účely této smlouvy též „**paušální poplatky**“).

Nájemné v období od 20.12.2012 ( počátek smlouvy) do 31.12.2012 nebude dle dohody Smluvních stran hrazeno. V tomto období Nájemce Pronajímateli uhradí pouze úplatu za služby spojené s nájmem a média a to ve výši 5 348,14 Kč bez DPH

Nájemné a paušální poplatky jsou smluvními stranami ke dni uzavření smlouvy sjednány ve výši uvedené výše v této smlouvě a v příloze č. 1 této smlouvy, a jsou splatné na základě a ve lhůtě dle splátkových kalendářů, které jsou daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Smluvní strany sjednávají, že v případě rozporu mezi přílohou č. 1 a ustanovením tohoto odstavce má ustanovení tohoto odstavce přednost.

Splátkový kalendář na nájemné bude vydáván pronajímatelem jednou ročně s účinností od 1.4. daného kalendářního roku a bude nájemci doručen vždy do 7.4. daného kalendářního roku. Splátkový kalendář na paušální poplatky bude měněn v souladu se Všeobecnými podmínkami nájmu a touto smlouvou. V případě, že v budoucnu dojde ke zvýšení nájemného, paušálních poplatků, bude tato skutečnost smluvními stranami potvrzena dodatkem k této smlouvě. Tím nejsou dotčena jiná ustanovení této smlouvy zejména čl. 3. odst. 20 a 21 této smlouvy. Pronajímatel nebude na jednotlivé splátky nájemného nebo poplatky na dodávku médií a poplatky za služby zasílat samostatný daňový doklad. DUP (datum uskutečnění plnění) je datem splatnosti uvedeným ve splátkovém kalendáři. První splátkový kalendář na nájemné pro období trvající ode dne počátku nájmu do posledního dne měsíce března následujícího kalendářního roku tvoří přílohu této smlouvy. První splátkový kalendář na paušální poplatky je taktéž přílohou této smlouvy.



6. V případě, že nájemní vztah vznikl nebo byl ukončen v průběhu kalendářního měsíce, hradí nájemce pouze poměrnou část nájemného a souvisejících plateb. V souvislosti s tímto ujednáním jsou platby za měsíc prosinec 2012 ve splátkovém kalendáři, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, již zohledněny.
7. Kauce se **nesjednává**.

### Článek 3 Zvláštní ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly na povinnosti pronajímatele provést adaptační úpravy, což znamená vybití prostorů k pronájmu a vyčištění koberců. předmětu nájmu, a to tak, aby Adaptace - úprava prostor byla řádně dokončena nejpozději do 20.12.2012.
2. Smluvní strany sjednávají, že ustanovení článku 2 odst. (v) a (vi) Všeobecných podmínek nájmu, které tvoří přílohu č. 3 této smlouvy (dále jen „VPN“) se nepoužijí.
3. Pro účely článku 3. odst. 3.1 bod (ii) VPN platí, že společné prostory, které je nájemce oprávněn sdílet společně s předmětem nájmu s dalšími nájemci v budově jsou znázorněny v příloze č. 2 této smlouvy. Dále smluvní strany sjednávají, že ustanovení bodu (v) odst. 3.1 článku 3. VPN se nepoužije.
4. Smluvní strany vylučují použití bodu (i) odst. 3.2 článku 3. VPN.
5. Smluvní strany vylučují použití druhé věty bodu (ii) článku 4. VPN. Smluvní strany sjednávají povinnost nájemce řádně plnit své povinnosti stanovené právními předpisy České republiky na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce. Ve vztahu k jakékoliv osobě zdržující se v předmětu nájmu či ve společných prostorách nebo na souvisejících pozemcích v souvislosti s nájemcem či přímým uživatelem se nájemce zavazuje netolerovat u takovéto osoby jakékoliv jednání, které je způsobilé založit v předmětu nájmu, společných prostorách nebo na souvisejících pozemcích požár a netolerovat porušování bezpečnostních předpisů pronajímatele (jako jsou požární poplachové směrnice a evakuační plán) ani netolerovat jakékoliv jednání způsobilé zavdat příčinu pro vznik škody na majetku kterékoliv smluvní strany nebo třetí osoby. Kouření je přípustné pouze na místech k tomu vyhrazených pronajímatelem.
6. Smluvní strany vylučují použití článku 5. odst. 5.1 bod (i) VPN. Dále se smluvní strany dohodly, že v případě, že pronajímatel požádá o vstup do předmětu nájmu za účelem údržby, opravy, kontrolní prohlídky a nejedná-li se o případ dle bodu (ii) článku 5.1 VPN, pronajímatel kontaktuje kontaktní osobu, jejíž údaje mu sdělí nájemce písemně, jinak kontaktuje nájemce. Pronajímatel se dohodne s kontaktní osobou nebo s nájemcem na dni vstupu do předmětu nájmu do 5 dní ode dne sdělení potřeby vstupu do předmětu nájmu kontaktní osobě nebo nájemci. Dnem vstupu pronajímatele do předmětu nájmu musí být nejpozději dvanáctý den ode dne sdělení potřeby vstupu do předmětu nájmu.
7. Smluvní strany vylučují použití bodu (i) odst. 5.2 článku 5. VPN.
8. Smluvní strany vylučují použití bodu (vi) článku 8. VPN.
9. Na základě žádosti nájemce pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci výslovný souhlas s instalací zařízení České pošty s.p., prostřednictvím kterého bude zajištěna funkčnost interní sítě přímého uživatele (intranet).



10. Smluvní strany vylučují použití písm.g) bodu (iv) článku 10. VPN a dohodly se na postupu dle Článku 3 odst.8 nájemní smlouvy.
11. Ve vztahu k článku 10. bod (iv) písm. f), h) i) VPN se smluvní strany dohodly následovně: Nájemce předá pronajímateli jeden klíč od vstupních dveří do předmětu nájmu za účelem jeho použití v případech, kdy vstup pronajímatele do předmětu nájmu nesnese odklad a souhlas nájemce nelze získat. Tento klíč bude předán v zapečetěné krabičce, přičemž nájemce má právo na kontrolu neporušenosti pečete. 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.
12. Smluvní strany vylučují použití bodu (i), (ii) článku 11. VPN. Současně pronajímatel podpisem této smlouvy dává nájemci a současně i přímému uživateli právo instalovat na budovu označení přímého uživatele v souladu se zavedenou praxí u orgánů státní správy.
13. Smluvní strany vylučují použití článku 12. VPN.
14. Smluvní strany vylučují použití článku 13. VPN.
15. Smluvní strany ve vztahu k článku 14 VPN sjednávají, že ohledně nájemného zvýšeného dle tohoto ustanovení uzavřou nejpozději ke dni 31.3. kalendářního roku dodatek, v němž potvrdí správnou výši nájemného vypočteného dle tohoto ustanovení. Neuzavře-li nájemce dodatek dle předchozí věty nezaniká tím právo pronajímatele účtovat nájemci nájemné ve výši vypočtené dle čl. 14 VPN a povinnost nájemce takto vypočtené nájemné hradit. Pokud pronajímatel nepředloží návrh dodatku dle tohoto ustanovení nejpozději do 31.3. kalendářního roku, nárok na zvýšení nájemného dle tohoto ustanovení o míru inflace za předchozí kalendářní rok zaniká. (pozn. až od roku 2014)
16. Smluvní strany vylučují použití článku 15. VPN. Smluvní strany sjednávají ve vztahu ke službám a poplatkům za služby následující:  
Pronajímatel se zavazuje nájemci poskytovat i služby dle přílohy č. 1 této smlouvy, přičemž tyto služby jsou rozděleny na služby účtované paušální částkou
17. Smluvní strany vylučují použití posledních dvou vět článku 19. bod (i) VPN. Smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05% denně z dlužné částky.
18. Smluvní strany vylučují použití článku 20. VPN.
19. Smluvní strany vylučují použití článku 21. VPN. Tím není dotčeno právo nájemce umožnit užívání předmětu nájmu přímému uživateli.
20. Smluvní strany vylučují použití článku 24. VPN.
21. Smluvní strany vylučují použití bodu (i) článku 26. VPN. Smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen po ukončení nájmu založeného touto smlouvou vyklidit předmět nájmu do 14 dnů ode dne, kdy k ukončení nájmu došlo.
22. Smluvní strany vylučují použití bodu (ii), (v), (vi) a (x) článku 28. VPN. Dále smluvní strany vylučují použití ustanovení čl. 28. bod (i) VPN s výjimkou jeho první věty.

23. Smluvní strany vylučují použití článku 31. VPN.

#### Článek 4

#### Závěrečná ustanovení

1. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že byl seznámen se Všeobecnými podmínkami nájmu, které jsou nedílnou součástí smlouvy, Provozním řádem budovy platným ke dni podpisu smlouvy, a obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v budově a předmětu nájmu, že byl seznámen s povinnostmi vyplývajícími ze zabezpečení požární bezpečnosti budovy a předmětu nájmu a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat.
2. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po dvou výtiscích.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
4. Pronajímatel se zavazuje, že k okamžiku počátku nájmu bude předmět nájmu upraven tzn. vybílén předmětu nájmu a budou vyčištěny koberce.
5. Podmínky smlouvy lze měnit pouze dohodou, formou písemných vzestupně číslovaných dodatků. Všechny přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.
6. Podpisem této smlouvy stvrzují obě smluvní strany, že smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran.

V Praze dne - 5 -12- 2012



1. Regionální uzavřený investiční fond, a.s.  
zastoupený

MEI Property Services, s.r.o.

**Mgr. Jan Matulík**

(jednatel/pronajímatel)

MEI Property Services, s.r.o.

Polníčkových věžiček 912/10, 110 00 Praha 1, Nové Město

IČ: 27164829

V Praze dne

10.12.2012



Ministerstva vnitra ČR

**Mgr. Miloslav Kouřelný**

(ředitel/nájemce)



#### Přílohy této smlouvy:

**Příloha č. 1** - Předpis nájemného, Splátkový kalendář na nájemné, poplatky za služby a na dodávku médií.

**Příloha č. 2** - Identifikace předmětu nájmu včetně Zakreslení.

**Příloha č. 3** - Všeobecné podmínky nájmu.

**Příloha č. 4** - Kopie výpisu z katastru nemovitostí.

**Příloha č. 5** - Kontaktní osoby pronajímatele a nájemce.