



Naše č. j.: UT-10310/2021

Naše sp. zn.: UT-10310/2021/01

Smlouvy různé / V / 5

Nájemní smlouva

Smluvní strany:

Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra
organizační složka státu, se sídlem Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12,
P. O. BOX 110, 143 00 Praha 4, IČ: 604 98 021,
e-mail: [REDACTED] ID datové schránky: 7ruiypv,
bankovní spojení CNB, a.s., Praha 1, pobočka 701, č. ú.: 52626881/0710,
zastoupená ředitelem Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem
(dále jako „*nájemce*“)

a

ABX reality s.r.o.

právní osoba zapsaná v OR vedeném KS v Plzni, sp. zn. C 37320,
se sídlem Závodu míru 876/3a, 360 17 Karlovy Vary,
IČ: 07754752,
bankovní spojení: Fio banka, a.s., č. ú.: 2801554766/2010,
zastoupená Martinem Burlem, jednatelem
(dále jako „*pronajímatel*“)

PREAMBULE

- (A) Nájemce provozuje od roku 2010 v prostorách pronajímatele Centrum na podporu integrace cizinců pro Karlovarský kraj, a to na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 24. 3. 2010 pod č.j. UT-6-42/2010 ve znění dodatků č. 1-7,
- (B) smluvní strany se dohodly na rozšíření pronajatých prostor a za účelem přehlednosti a aktuálnosti smluvní úpravy uzavírají v souladu s ustanovením § 2201 a násl. občanského zákoníku tuto nájemní smlouvu:

Čl. I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1186/2, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Stará Role, obec Karlovy Vary, jehož součástí je stavba č.p. 876, objekt občanské vybavenosti s adresou Závodu míru 876/3a, Karlovy Vary (dále jen „budova“). Pronajímatel je dále výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 379/2, ostatní plocha, v katastrálním území Stará Role, obec Karlovy Vary, jehož součástí je vydlážděná plocha o výměře cca 155 m² sloužící jako parkovací stání pro 6 osobních automobilů (dále jako „parkovací stání“). List vlastnictví tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného výlučného užívání budovu, jejíž součástí jsou tyto prostory:



podlaží	č. místnosti	název prostoru	výměra
Místnosti a prostory pod uzavřením			
1.NP	1.01	jednací místnost	27,22
1.NP	1.02	kancelář 1	18,23
1.NP	1.03	kancelář 2	10,11
1.NP	1.04	kancelář 3	12,84
1.NP	1.05	kancelář 4 + spojovací chodbička	22,89
1.NP	1.06	sál	39,10
1.NP	1.07	kuchyňka	3,30
1.NP	1.08	chodba	16,40
1.NP	1.09	WC + příslušenství	8,10
2. NP	2.09	kancelář	17,20
2. NP	2.06	zasedací místnost	51,24
2. NP	2.05	kancelář	32,11
2. NP	2.03	kancelář	20,86
2. NP	2.01	kancelář	33,00
Celkem:			312,58
Příslušenství ve společných částech domu			
1.NP		Chodba. schodiště	
1.NP		WC pro klienty	
2. NP		umývárna a WC	
2. NP		úklidová místnost	
2. NP		chodba (čekárna)	

3. Pronajímatel dále přenechává nájemci do dočasného výlučného užívání část pozemku parc.č. 379/2 – vydlážděnou plochu, sloužící jako parkovací stání pro šest osobních automobilů.
4. Účelem nájmu je provoz Centra na podporu integrace cizinců pro Karlovarský kraj, tedy provoz nevýdělečné činnosti nájemce. Předmět nájmu specifikovaný v odst. 2 bude nájemce využívat jako kancelářské prostory pro zaměstnance, dále jako učebny a konzultační místnosti pro klienty. Předmět nájmu specifikovaný v odst. 3 bude nájemce využívat jako parkovací místa pro zaměstnance.

Článek II.

Předání a převzetí předmětu nájmu


1. Část předmětu nájmu – prostory uvedené v článku I. odst. 2 této smlouvy a nacházející se v 2.NP budovy – jsou ke dni uzavření této nájemní smlouvy užívány nájemcem na základě nájemní smlouvy č.j. UT-6-42/2010 ve znění dodatků č. 1-7. Tyto prostory bude nájemce nadále užívat i počínaje nabytím účinnosti této smlouvy.
2. Část předmětu nájmu – prostory uvedené v článku I. odst. 2 této smlouvy a nacházející se v 1.NP budovy a část předmětu nájmu uvedenou v čl. I. odst. 3 této smlouvy pronajímatel předá nájemci ve stavu odpovídajícím smluvenému účelu užívání nejpozději dne 1. 7. 2021. Prostory uvedené v článku I. odst. 2 této smlouvy a

nacházející se v I.NP budovy budou vyklizené, čistě vymalované, na podlahách kanceláří budou zátěžové koberce, okna budou opatřena vertikálními žaluziemi.

3. Předání předmětu nájmu jako celku do užívání nájemci bude potvrzeno předávacím protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, v němž bude zaznamenán stav předmětu nájmu ke dni jeho převzetí nájemcem.

Článek III.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za budovu činí v souladu s dohodou smluvních stran 46.873,- Kč měsíčně a je osvobozeno od daně z přidané hodnoty v souladu s ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb.
2. Nájemné za parkovací stání činí v souladu s dohodou smluvních stran 2.000,- Kč bez DPH, tj. 2.420,- Kč vč. DPH měsíčně při sazbě DPH ve výši 21%, přičemž sazba DPH bude v případě její změny stanovena v souladu s platnými předpisy.
3. Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě pronajímatelem vystavené a nájemci doručené faktury. Faktura bude pronajímatelem vystavena nejdříve 1. kalendářního dne příslušného měsíce, tento den je zároveň dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury bude 21 dnů od doručení nájemci. Pronajímatel doručí nájemci fakturu do datové schránky nájemce, na e-mail  nebo na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
4. Pronajímatel bude zajišťovat tyto služby spojené s užíváním předmětu nájmu: dodávky elektrické energie, studené a teplé vody, tepla, odvoz odpadu a úklid předmětu nájmu.
5. Smluvní strany se dohodly na úhradě zúčtovatelných měsíčních záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu v této výši:

a. el. energie	5.000,- Kč vč. DPH
b. vodné	400,- Kč vč. DPH
c. teplo	6.500,- Kč vč. DPH

Zúčtovatelné zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu činí měsíčně celkem 11.900,- Kč vč. DPH v příslušné sazbě.

6. Zúčtovatelné zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány jednou ročně podle skutečné spotřeby a v souladu s vyúčtováním příslušných dodavatelů. Pronajímatel je povinen vyúčtování za kalendářní rok nájemci doručit nejpozději do konce pátého kalendářního měsíce následujícího kalendářního roku. Případný nedoplatek nájemce uhradí pronajímateli do 21 dnů od doručení vyúčtování. Na případný přeplatek bude pronajímatelem vystaven dobropis a tento přeplatek bude nájemci pronajímatelem uhrazen nejpozději do 30 dnů od provedení vyúčtování a potvrzení dobropisu nájemcem.
7. Pronajímatel bude dále poskytovat nájemci službu úklidu a zajišťovat odvoz odpadu, a to za celkovou měsíční částku 8.856,20 Kč bez DPH, tj. 10.716,- Kč vč. DPH při sazbě DPH ve výši 21%, přičemž sazba DPH bude v případě její změny stanovena v souladu s platnými předpisy. Služba úklidu zahrnuje setření povrchů, vysátí koberců, vynesení odpadků, úklid sociálních zařízení a doplnění hygienických potřeb. Úklid bude probíhat 2x týdně.
8. Pronajímatelem vystavená faktura musí splňovat náležitosti daňového dokladu dle platných předpisů včetně zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Splatnost faktury bude činit 21 dní ode dne jejího doručení nájemci na fakturační adresu, e-mail či do datové schránky uvedené v záhlaví této smlouvy.
9. Nájemce je oprávněn vrátit zhotoviteli ve lhůtě splatnosti fakturu, která nebude obsahovat některou z náležitostí sjednanou touto smlouvou nebo vyžadovanou právními předpisy nebo v níž bude některá z těchto náležitostí uvedena nesprávně. Do doby

doručení opravené faktury není nájemce v prodlení s úhradou. Po doručení opravené faktury nájemci začíná běžet nová lhůta její splatnosti.

10. Sjednaná výše nájemného a poplatku za úklid a odvoz odpadu může být počínaje 1. lednem 2022 jednou ročně zvýšena o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to na základě písemného požadavku pronajímatele, který musí být nájemci doručen do 30. 4. příslušného kalendářního roku. O navýšení musí být smluvními stranami uzavřen písemný dodatek ke smlouvě. Po nabytí účinnosti dodatku je pronajímatel oprávněn fakturovat zvýšené nájemné, resp. poplatek za úklid a odvoz odpadu. Nájemné, resp. poplatek za úklid a odvoz odpadu bude zvýšen zpětně od prvního měsíce kalendářního roku a rozdíl mezi již zaplaceným nájemným a nájemným zvýšeným o míru inflace pronajímatel vyúčtuje samostatnou fakturou.

Článek IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a. přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro sjednaný účel,
 - b. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu,
 - c. zajišťovat údržbu předmětu nájmu nad rámec běžné údržby vymezené v článku V. odst. 1 písm. d této smlouvy a provádět opravy předmětu nájmu,
 - d. zahájit odstraňování závažné vady neprodleně, nejpozději do 24 hodin po jejím oznámení nájemcem, a tuto závažnou vadu odstranit nejpozději do 96 hodin od jejího oznámení nájemcem, přičemž závažnou vadou se rozumí závada na předmětu nájmu, pro kterou je užívání předmětu nájmu znemožněno nebo je možné pouze za značně ztížených podmínek,
 - e. v případě výskytu jiné vady předmětu nájmu tuto odstranit v co nejkratší technicky možné lhůtě, nejpozději do 10 pracovních dnů od jejího oznámení nájemcem,
 - f. náhradní klíče od předmětu nájmu, které je oprávněn si ponechat, uchovávat v zapečetěné obálce a použít je výlučně za účelem uvedeným v čl. IV. odst. 2 písm. b této smlouvy, přičemž o každém takovém použití klíčů musí pronajímatel písemně informovat nájemce,
 - g. zajistit na svůj náklad vybavení předmětu nájmu hasícími přístroji a obstarávat na svůj náklad jejich pravidelné kontroly a revize,
 - h. zabezpečovat na svůj náklad úklid (s výjimkou odklízení sněhu) a bezpečnost parkovacího stání a čistotu vnějšího vstupu do předmětu nájmu,
 - i. mít sjednané pojištění pro případ vzniku odpovědnosti pronajímatele za škodu způsobenou jiné osobě na majetku nebo na zdraví a toto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu,
 - j. zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o všech informacích týkajících se nájemce a informacích, které získal při plnění této smlouvy, nejedná-li se o informace veřejně dostupné.
2. Pronajímatel je oprávněn:
 - a. vstupovat do předmětu nájmu spolu s kontaktní osobou nájemce za účelem kontroly dodržování povinností nájemce nebo provádění oprav či údržby předmětu nájmu, a to vždy po oznámení nájemci nejméně 24 hodin předem, v pracovní dny a v provozní době pracoviště nájemce, nedohodnou – li se smluvní strany jinak,

- b. vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího oznámení nájemci a bez doprovodu kontaktní osoby nájemce v případě, kdy je nezbytné zabránit hrozící škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení (např. havárie, požár).

Článek V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a. užívat předmět nájmu k účelu sjednanému touto smlouvou a jako řádný hospodář, hradit nájemné a zálohy za služby řádně a včas,
 - b. dodržovat předpisy požární ochrany a předpisy upravující bezpečnost a ochranu zdraví při práci,
 - c. udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům vody a plynu,
 - d. hradit náklady na běžnou údržbu předmětu nájmu do částky 5.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok,
 - e. oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu výskyt závad, potřebu údržby nebo oprav, a umožnit pronajímateli jejich provedení; neučiní-li tak, nájemce odpovídá za škodu z toho důvodu vzniklou,
 - f. nahradit škodu nad rámec běžného opotřebení způsobenou pronajímateli v důsledku provozní či jiné činnosti nájemce nebo způsobenou pracovníky či klienty nájemce, a to uvedením do předešlého stavu nebo peněžitou náhradou.
2. Nájemce je oprávněn:
 - a. přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
 - b. provádět jakékoli úpravy předmětu nájmu pouze po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i dohoda o úhradě nákladů na tyto úpravy a způsobu vypořádání případného zhodnocení předmětu nájmu,
 - c. umístit po projednání s pronajímatelem na své náklady v budově a na budově označení nájemce a informační tabule,
 - d. odstranit závadu, kterou pronajímatel neodstranil ve lhůtách podle čl. IV. odst. 1 písm. d, e, ačkoli mu byla nájemcem řádně oznámena, a požadovat náhradu nákladů na pronajímateli,
 - e. požadovat přiměřenou slevu z nájemného, může – li v důsledku závady užívat předmět nájmu jen s obtížemi,
 - f. požadovat prominutí nájemného, ztěžuje-li závada zásadním způsobem užívání předmětu nájmu nebo užívání zcela znemožňuje.

Článek VI.

Doba trvání nájmu a jeho skončení

1. Nájem se touto smlouvou sjednává od 1. 7. 2021 na dobu neurčitou.
2. Nájem může skončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou:
 - a. je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo poplatků za služby po dobu delší než 60 dnů a ani přes písemnou výzvu pronajímatele nesjedná nápravu,
 - b. nájemce užívá předmět nájmu nebo jeho část v rozporu s touto smlouvou nebo jiným způsobem hrubě porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou a ani přes písemné upozornění pronajímatele nesjedná nápravu v dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů.

4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou v případě, kdy:
 - a. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona a přes písemné upozornění nájemce nezajistí do 30 dnů nápravu,
 - b. pronajímatel vstoupí do likvidace, je vydáno pravomocné rozhodnutí o úpadku pronajímatele nebo je insolvenční návrh na pronajímatele zamítnut pro nedostatek majetku.
5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí bez výpovědní doby v případě, že:
 - a. předmět nájmu není způsobilý ke sjednanému účelu a pronajímatel nesjedná nápravu ani přes písemné upozornění v dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů,
 - b. pronajímatel neodstraní závadu ve lhůtách podle čl. IV. odst. 1 písm. d a e užívání předmětu nájmu je v důsledku takové závady zásadním způsobem ztíženo nebo znemožněno.
6. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí se šestiměsíční výpovědní dobou.
7. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
8. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu do 21 dnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit za přítomnosti třetí osoby a věci nájemce uskladnit na náklady nájemce. Pronajímatel je povinen pořídit soupis vyklizených věcí nájemce a bez odkladu o vyklizení a uskladnění věcí nájemce písemně vyrozumět.

Článek VII.

Smluvní pokuta

1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo záloh na služby dle řádně vystavené a nájemci doručené faktury vzniká pronajímateli právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Poruší-li pronajímatel svoji povinnost předat nájemci část předmětu nájmu ve lhůtě dle čl. II. odst. 2 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení.
3. Je – li nájemce v prodlení s povinností vyklidit a předat předmět nájmu ke dni skončení nájmu pronajímateli podle čl. VI. odst. 8 této smlouvy, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení.
4. Smluvní pokuta je splatná uplynutím desátého dne ode dne doručení písemné výzvy k jejich zaplacení.
5. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu.
6. Smluvní strana se povinností zaplatit smluvní pokutu zproští, prokáže-li, že povinnost nemohla splnit z důvodu zásahu vyšší moci. Vyšší mocí se rozumí mimořádná, neodvratitelná a nepředvídatelná překážka, která nevyplývá z osobních poměrů smluvní strany a která je nezávislá na její vůli (např. přírodní katastrofa).

Článek VIII.

Doručování a kontaktní údaje

1. Veškerá právní jednání nebo oznámení, která je podle této smlouvy nebo právních předpisů potřeba učinit písemně, jsou smluvní strany povinny zasílat na adresy uvedené

- v záhlaví této smlouvy nebo do datové schránky. Faktury lze doručovat rovněž na e-mailovou adresu nájemce [REDACTED]
2. V případě změny adresy je smluvní strana, u které ke změně adresy došlo, povinna tuto změnu písemně sdělit druhé smluvní straně doporučeným dopisem nebo datovou zprávou zaslanou do datové schránky.
 3. Písemnost odeslaná na adresu smluvní strany se v případě jejího nepřevzetí adresátem považuje za doručenou uplynutím desátého dne od jejího uložení u provozovatele poštovních služeb.
 4. Kontaktní osobou nájemce ve věcech dle čl. IV. odst. 2 a oprávněnou osobou ve věcech podle článku II. je vedoucí Centra na podporu integrace cizinců pro Karlovarský kraj, [REDACTED]
 5. Závady předmětu nájmu bude nájemce oznamovat telefonicky na telefonní číslo [REDACTED] s následným potvrzením formou e-mailu zaslaného na adresu pronajímatele [REDACTED] do datové schránky nebo formou doporučeného dopisu.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.
2. Ve vztazích touto smlouvou založených, avšak výslovně neupravených, se smluvní strany řídí občanským zákoníkem.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že rozumí jejímu obsahu a že tento obsah odpovídá jejich pravé a svobodné vůli prosté omylu, což níže stvrzují vlastnoručními podpisy svých zástupců.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 7. 2021, nejdříve však dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv, dle zákona o registru smluv. Zveřejnění provede nájemce.
5. Stane – li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, platnost či účinnost ostatních ustanovení smlouvy tím zůstává nedotčena.
6. Jakékoliv změny této smlouvy mohou být provedeny pouze v písemné formě vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

Příloha č. 1 List vlastnictví

Příloha č. 2 Plánek pronajatých prostor

V Praze dne



Mgr. et Mgr. Pavel Bacík
ředitel SUZ MV
(nájemce)
Ing. Petr Košťál
ředitel

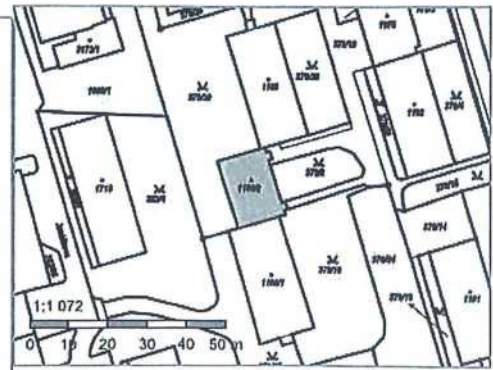
V **K. VARECH** dne **28.4.2021**



Martin Burle
jednatel
(pronajímatel)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1186/2
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	4136
Výměra [m ²]:	231
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Stará Role [153851] ; č. p. 876; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1186/2
Stavební objekt:	č. p. 876
Ulice:	Závodu míru
Adresní místa:	Závodu míru 876/3a

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ABX reality s.r.o., Závodu míru 876/3a, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

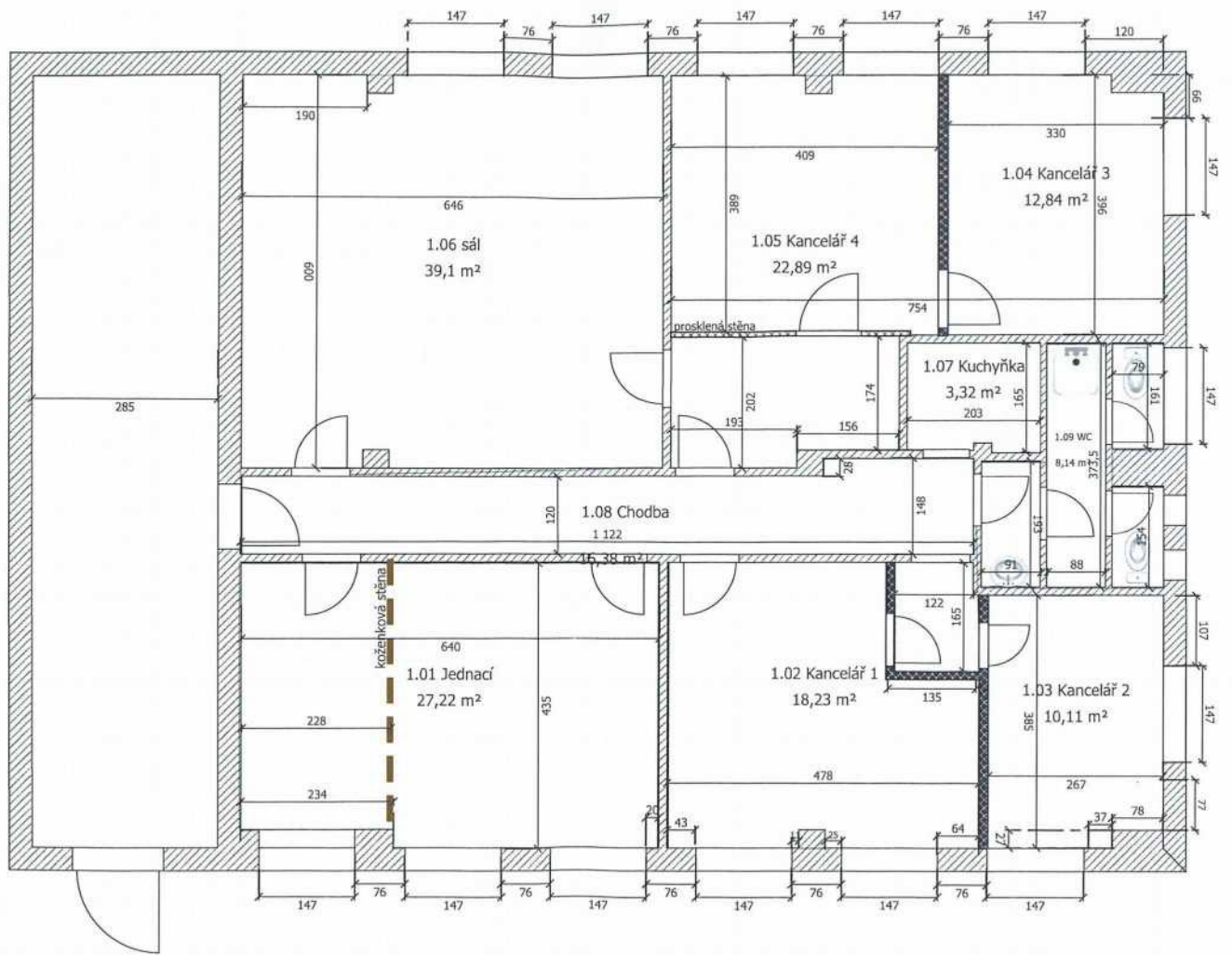
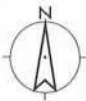
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.04.2021 11:00.





Závodu míru 876/3a, 2.NP

