



Naše č. j.: UT-06095/2017

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(č.j. pronajímatele: 21404228, č.j. nájemce UT-06095/2017)

Smluvní strany:

1. REGIONÁLNÍ INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNIVÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, a.s.

~~1. Regionální uzavřený investiční fond, a.s.~~ OPA

se sídlem Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4-Chodov,

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 Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4-Chodov,

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

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. 52626881/0710,

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

zastoupená ředitelem Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem, statutárním orgánem

(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 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, 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. Předmět nájmu se nachází na adrese: **Pernerova č.p. 444, Pardubice-Zelené předměstí**
3. Předmětem nájmu je kancelář č. 411 (15,73m²) ve 4NP budovy. Součástí nájmu je dále nevýlučné užívání společných prostor (přístupové komunikační cesty, chodby, schodiště, výtah atd.).



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 v rámci „**Státního integračního programu**“.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi stranami sepsán předávací protokol. V případě vad bude stanovena lhůta na jejich odstranění.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává od **1.4.2017** na dobu určitou do **31.12.2017**.
 2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy jedenkrát o 24 měsíců. Pronajímatel toto právo akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit.
 3. Opcí se rozumí právo nájemce svým jednostranným úkonem (uplatnění opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu, a to za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce však není povinen opci uplatnit.
 4. Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení na doručovací adresu uvedenou v této smlouvě.
 5. Lhůta pro oznámení o prodloužení pronájmu pronajímateli je 30 dnů před požadovaným dnem prodloužení pronájmu.
 6. Smluvní strany sjednávají, že nájem založený touto smlouvou mohou smluvní strany vypovědět výlučně z následujících důvodů:
 - (a) pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě hrubého porušení povinností nájemce, které nebylo odstraněno ani přes písemnou výzvu pronajímatele;
 - (b) pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě prodlení nájemce s jakoukoli platbou dle této smlouvy trvajícím více jak 30 kalendářní dnů po přechozím písemném upozornění;
 - (c) pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v případech stanovených obecně závaznými právními předpisy;
 - (d) nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě ztráty odborné způsobilosti v důsledku změny legislativy (na základě Usnesení vlády ČR č. 36 ze dne 16. ledna 2017 o změně usnesení vlády ze dne 20. listopadu 2015 č. 954 o státním integračním programu pro osoby s udělenou mezinárodní ochranou v roce 2016 a v letech následujících), popř. změny zřizovací listiny nájemce, v jejímž důsledku pozbude oprávnění vykonávat činnosti na úseku státní správy, kterou v předmětu nájmu vykonává.
- V případě výpovědních důvodů dle písm. (a) a (b) výše je výpovědní lhůta 1 měsíc a v případě výpovědních důvodů dle písm. (c) a (d) výše 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nájem může být rovněž ukončen písemnou dohodou smluvních stran.

Čl. IV.

Nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Výše nájemného za předmět nájmu dle čl. I., **1.573,-Kč/měsíc** bez DPH.
2. Výše služeb a média činí **1.441,91,-Kč/měsíc** bez DPH. Částka je paušální a není předmětem vyúčtování ze strany pronajímatele. Rozpis poskytovaných služeb spojených s nájmem a dodávkou médií je přílohou č. 2 této smlouvy.
3. Nájemné a služby bude hrazeno bezhotovostním převodem měsíčními splátkami na základě pronajímatelem vystavených faktur vždy prvního pracovního dne v měsíci. Termín splatnosti faktur je vždy do 15. dne každého běžného měsíce, ve kterém byla faktura vystavena. Faktury budou objednateli doručeny na adresu: Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra, P.O. BOX 110, 143 00 Praha 4, popř. elektronicky na adresu: podatelna@suz.cz. Pronajímatel se zavazuje předkládat nájemci k proplacení pouze faktury, které obsahují název "**Státní integrační program**".
4. V případě, že v budoucnu dojde ke zvýšení nájemného a zálohových úhrad, bude tato skutečnost smluvními stranami potvrzena dodatkem k této smlouvě.
5. Pronajímatel na základě písemného oznámení, má právo upravit paušální měsíční částky na služby dle spotřeby a cen dodavatelů služeb formou návrhu písemného dodatku ke smlouvě.

V případě, že nájemní vztah vznikl nebo byl ukončen v průběhu kalendářního měsíce, hradí nájemce pouze poměrnou část nájemného a souvisejících plateb.

6. Smluvní strany se dohodly, že v případě opce, (za předpokladu prodloužení nájmu) počínaje dnem 1.1.2018 a dále vždy po uplynutí 12 měsíců může být výše nájemného zvyšována o míru inflace vyjádřenou jako přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem za předchozí rok (dále „míra inflace“).

Zvýšení nájemného o míru inflace je možné pouze na základě písemné výzvy pronajímatele doručené nájemci, v níž uvede termín vyhlášení míry inflace, její výši a návrh výše nájemného - přílohou písemné výzvy bude i návrh příslušného dodatku. Pronajímatel učiní výše uvedenou písemnou výzvu nájemci nejpozději do 30. června kalendářního roku, pokud tak neučiní, nájemné se o míru inflace za daný předchozí kalendářní rok nezvyšuje.

Nájemce se zavazuje, v případě že návrh takového dodatku bude obsahovat veškeré náležitosti, uvedený dodatek podepsat do 10 dnů ode dne jeho doručení. V případě uzavření dodatku dle předchozí věty doplatí nájemce zvýšené nájemné za předcházející měsíce od počátku příslušného kalendářního roku společně s nejbližší splatným nájemným.

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, úklid společných prostor, revize hasicích přístrojů, revize ostatních zařízení instalovaných v předmětu nájmu nebo s ním souvisejících 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, 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 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.

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 s výjimkou případů, kdy závadu nelze z důvodů ležících mimo pronajímatele v uvedené lhůtě odstranit; v takovém případě bude závada odstraněna v nejkratší možné lhůtě*). 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, kuchyňských linek, 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.

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. a II. této smlouvy, dále je povinen hradit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním 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 povinen dodržovat provozní pravidla budovy.

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. Současně pronajímatel podpisem této smlouvy dává nájemci právo instalovat na budovu označení v souladu se zavedenou praxí u orgánů státní správy.

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 smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. 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 %.
3. V případě, že pronajímatel nedodrží lhůtu pro odstranění závad 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.
4. Ustanovení odst. 4. 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 svoji činnost. (výpadek energií od centrálních dodavatelů, vyšší moc atd.)

Čl. X. Vyklizení předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje nejpozději dnem skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení po dobu užívání.

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.
3. Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom.
4. Smluvní strany určují pro komunikaci týkající se této smlouvy následující osoby:
 - a. za pronajímatele: pí. Dagmar Schánělovou, tel.: 736 510 870, e-mail: schanelova@mei.cz,
 - b. za nájemce: pro komunikaci a ve věcech provozního charakteru jedná: Mgr. Radim Prahel, e-mail: rprahl@suz.cz, tel.: 974 827 126.



5. Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají, že veškerá písemná podání pronajímatele směřovaná vůči nájemci v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto smlouvou budou zasilána doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, a to na adresu sídla nájemce uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v záhlaví této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísní, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.
7. 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.
8. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv, dle zákona o registru smluv. Zveřejnění provede nájemce - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra.
9. Přílohy této smlouvy tvoří:
 - Příloha 1 – Půdorysný výkres předmětu smlouvy (m²)
 - Příloha 2 – Rozpis poskytovaných služeb spojených s nájmem

V Praze dne ¹⁵ / ³ / 2017



Mgr. et Mgr. Pavel Bacík
ředitel SUZ MV
(nájemce)



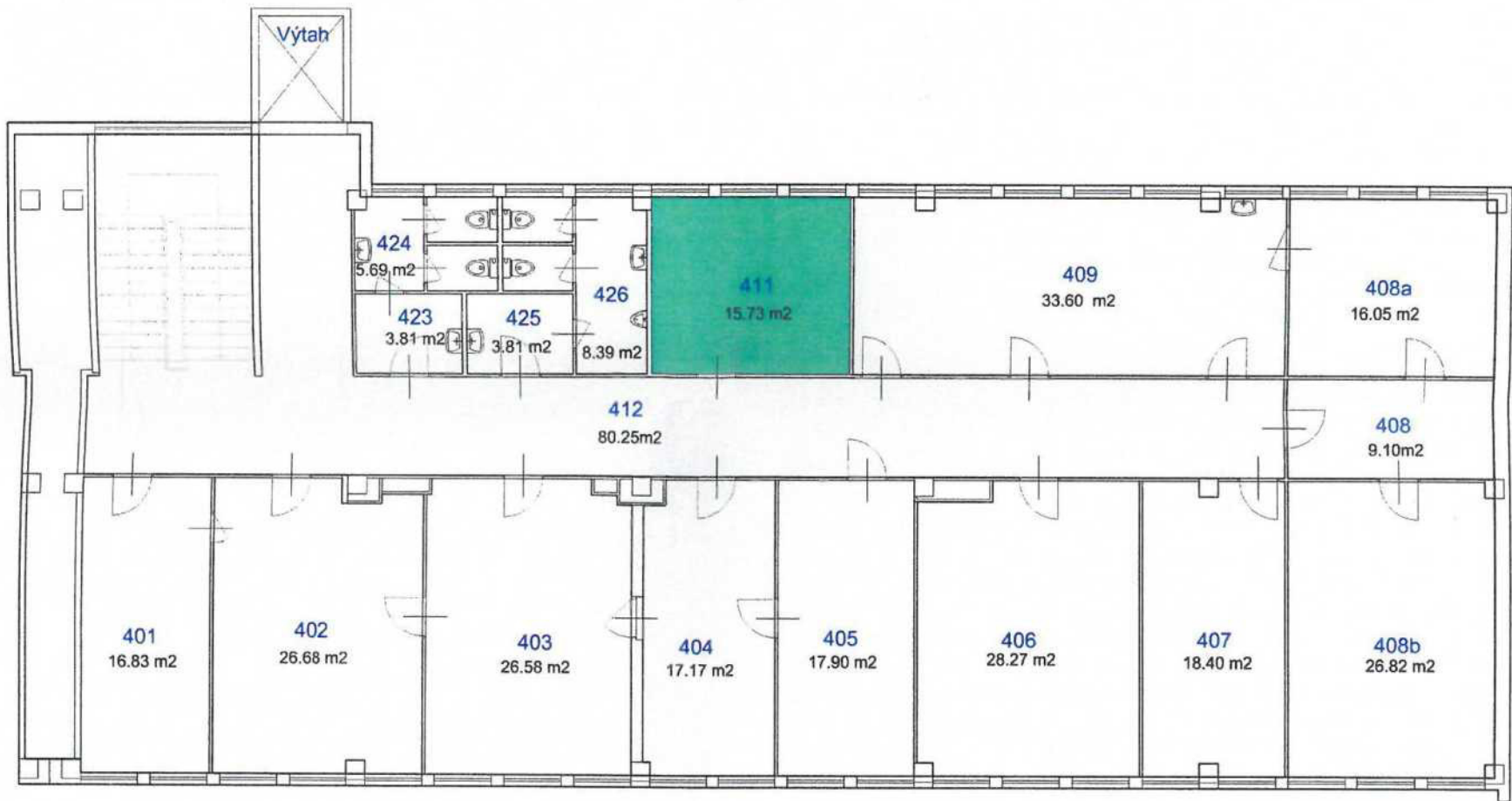
V Praze dne ²⁰ / ³ / 2017



Mgr. Jan Matulík
jednatel
(pronajímatel)

MEI Property Services, s.r.o.
Praha 4, Holušická 2221/3, 148 00
IČ: 27164829

4NP - místnost č. 411



Příloha č.2 ke smlouvě č.21404228

Nájemce:	Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12	IC: 60498021
		DIC: CZ60498021
Platnost od:	1.4.2017 do 31.12.2017	Kalkulace: měsíční

Přehled sazeb nájemného

od 1.4.2017 do 31.12.2017	Sazba v CZK za 1 m2		Počet m2	Částka v CZK		Sazba DPH
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok	
Nájem: Místnost 411	100,00	1 200,00	15,73	1 573,00	18 876,00	0 %
Média: Stočné - paušál	4,17	50,00	15,73	65,54	786,50	15 %
Média: Teplo - paušál	26,67	320,00	15,73	419,47	5 033,60	15 %
Média: Vodné - paušál	3,33	40,00	15,73	52,43	629,20	15 %
Média: Elektrická energie - paušál	29,17	350,00	15,73	458,79	5 505,50	21 %
Služby spojené s nájmem - paušál	28,33	340,00	15,73	445,68	5 348,20	21 %
			Celkem	3 014,91	36 179,00	

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH

Zpracoval: Pavel
Sanitník
Dne: 27.2.2017