

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
 evidovaná v 1. Regionální uzavřený investiční fond, a.s. pod číslem 21801223
 (dále jen jako „Smlouva“)

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: 271 64 829
DIČ: CZ27164829

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

dále jen „Pronajímatel“

a

se sídlem: Česká republika - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra
 Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12 - Kamýk
jednající: Mgr. Miloslav Koudelný - ředitel
IČ: 604 98 021
DIČ: CZ60498021
Plátce DPH: Ne
Bankovní spojení: Česká národní banka, čís. účtu: 52626881/0710

Organizační složka státu

Doručovací adresa: Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra, P.O.BOX 110, 143 00 Praha 4

dále jen „Nájemce“

společně vždy jen jako „Smluvní strany“

Preambule

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 596/2, jehož součástí je budova č.p. 144, na adrese **Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I-Staré Město** v k.ú. 682039 Liberec zapsané na LV č. 226 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, specifikované na listu vlastnictví, který tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy (dále také jen „**Budova**“), a je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této Smlouvě do úplatného užívání Nájemci.

Článek 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel pronajímá Nájemci k výlučnému užívání nebytové prostory o celkové ploše **641,57m** specifikované v Příloze č. 2 této smlouvy.
Součástí pronájmu nebytových prostor je dále nevýlučné užívání společných prostor (přístupové komunikační cesty - chodby, schodiště, výtah)
2. 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**“).
3. Nájem je sjednán na dobu určitou od **1.7.2015** (dále jen „**počátek nájmu**“) do **30.6.2022** (dále jen „**Doba nájmu**“).
4. Předmět nájmu bude nájemce užívat za účelem umístění a výkonu činností Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra (dále „**přímý uživatel**“).
5. Úplata za užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy, (zejména nájemné, úplata za užívání parkovacího místa), stejně jako zálohové platby za dodávku médií a paušální poplatky za služby, jsou Smluvními stranami ke dni uzavření Smlouvy sjednány ve výši uvedené v přílohách 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. Splátkový kalendář na nájemné a úplatu za užívání parkovacího místa bude vydáván Pronajímatelem jednou ročně s účinností od 1.4. daného kalendářního roku a bude Nájemci doručen vždy do 7.4. daného kalendářního roku. Pronajímatel nebude na jednotlivé splátky nájemného a/nebo úplaty za užívání parkovacího místa a/nebo zálohové platby za dodávku médií a paušální poplatky za služby zasílat samostatný daňový doklad. DUP (datum uskutečnění plnění) je datem splatnosti uvedeným ve splátkovém kalendáři. První splátkový kalendář na nájemné a úplatu za užívání parkovacího místa pro období trvající ode dne počátku nájmu do posledního dne měsíce března následujícího kalendářního roku tvoří přílohu této Smlouvy. První splátkový kalendář na zálohové platby za dodávku médií a paušální poplatky za služby 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.

Článek 2

Zvláštní ustanovení

1. Protože předmět nájmu, resp., nebytové prostory nejsou ke dni uzavření této smlouvy způsobilé užívání, smluvní strany se dohodly na povinnosti pronajímatele provést adaptační úpravy předmětu nájmu, a to v souladu s přílohou č. 7 této smlouvy (dále jen „**Adaptace**“), a to tak, aby Adaptace byly řádně dokončeny nejpozději do **31.5.2015**. Po

dokončení Adaptací ze strany pronajímatele vyzve pronajímatel nájemce k převzetí předmětu nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi stranami sepsán předávací protokol, v němž nájemce uvede zda předmět nájmu odpovídá této smlouvě eventuálně jaké vady na předmětu nájmu shledává. V případě vad bude stanovena lhůta na jejich odstranění. Předávací protokol bude rovněž obsahovat odpočty měřidel jednotlivých médií. Smluvní strany sjednávají, že dnem počátku nájmu je den **1.7.2015** za předpokladu, když nájemce převezme od pronajímatele předmět nájmu po Adaptacích. Nájemce nepřevzme předmět nájmu a nájemní vztah nevznikne, pokud nebude předmět nájmu odpovídat požadovaným úpravám nebo bude vykazovat jiné vady bránící řádnému a nerušenému užívání.

2. Článek 2. (Užívání předmětu nájmu), odstavec (iii) Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním: "Nájemce bude užívat předmět nájmu tak, aby nerušil výkon vlastnického práva pronajímatele k nemovitostem, ani výkon práv ostatních nájemců prostor nacházejících se v budově."
3. 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.
4. Pro účely článku 3. odst. 3.1 bod (ii) VPN platí, že společné prostory, které je nájemce oprávněn spoluužívat 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.
5. Smluvní strany vylučují použití bodu (i) odst. 3.2 článku 3. VPN.
6. 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 způsobitelné 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 způsobitelné zavdat příčinu pro vznik škody na majetku kterékoliv smluvní strany nebo třetí osoby. Kouření je přípustné pouze na místech k tomu vyhrazených pronajímatelem.
7. Smluvní strany vylučují použití článku 5. odst. 5.1 bod (i) a (iii) 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.
8. Smluvní strany vylučují použití bodu (i) odst. 5.2 článku 5. VPN.
9. Článek 6. bod (i) VPN upravují smluvní strany tak, že povinnost pronajímatele se bude vztahovat, pokud se jedná o předmět nájmu i na EZS, klimatizaci a vyvolávací systém, jsou-li instalovány. Současně pronajímatel plně odpovídá a nese náklady na údržbu, opravy, prohlídky a revize veškerých technických zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu. Dále v článku 6. Bod (iii) smluvní strany nahrazují lhůtu „bez zbytečného odkladu“

lhůtou „48 hodin“ s tím, že v této lhůtě je pronajímatel povinen zahájit odstraňování vad. Bod (vi) a (vii) článku 6. VPN smluvní strany vylučují. Úplata za tyto náklady bude zahrnuta v paušálním poplatku za poskytované služby „Provoz a správa - paušál“.

10. Smluvní strany vylučují bodu (iv) článku 7. VPN. Článek 7. bod (ii) VPN upravují smluvní strany tak, že povinnost nájemce se nevztahuje na: opravy podlahových krytin, malování, 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; termostátů topení či klimatizace (dále jen „opravy“), a to případně, že takové opravy nejsou vyvolány jednáním nájemce, případně třetích osob, jimž nájemce umožnil přístup do prostor, které by svým charakterem vedlo k jinému než běžnému opotřebení.
11. Smluvní strany vylučují použití bodu (vi) článku 8. VPN.
12. 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).
13. Ve vztahu k článku 10. bod (iv) písm. f), g), h), i) VPN se smluvní strany dohodly na postupu dle článku 2. odst. 7. této smlouvy.
14. Článek 11. (Umístění telekomunikačních instalací a zařízení) Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužije.
15. Smluvní strany vylučují použití bodu (i), (ii) článku 12. VPN. Současně pronajímatel podpisem této smlouvy dává nájemci právo instalovat na budovu označení v souladu se zavedenou praxí u orgánů státní správy.
16. Smluvní strany vylučují použití článku 13. VPN.
17. Smluvní strany vylučují použití článku 14. VPN.
18. Smluvní strany ve vztahu k článku 15. 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. 15. 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 2016)
19. Smluvní strany vylučují použití bodů (iv), (v), (vi) článku 16. VPN. Ve vztahu k bodu (i) čl. 16. VPN se dále odkazuje na přílohu č. 8 této smlouvy. Ve vztahu k bodu (iii) čl. 16. VPN smluvní strany konstatují, že za poskytování služeb se lze dohodnout i na zálohových platbách. K vyúčtování zálohových plateb za služby se použije mechanismus uvedený v čl. 17. VPN bod (iii) a čl. 18. VPN.
20. Smluvní strany vylučují použití poslední věty článku 20. bod (i) VPN. Smluvní strany sjednávají splatnost faktur, která bude činit min. 14 dní.
21. Smluvní strany vylučují použití článku 21. VPN.

22. Smluvní strany vylučují použití článku 22. VPN.
23. Smluvní strany vylučují použití článku 25. VPN.
24. Ve vztahu k článku 26. VPN smluvní strany sjednávají, že nájemce vypoví-li nájem založený touto smlouvou z důvodu, že došlo ke změně zákona, v jehož důsledku nájemce nebo přímý uživatel pozbude oprávnění vykonávat činnost, kterou v předmětu nájmu vykonává; pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta 5 měsíců, která počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli.
V případě že nájemce využije svého práva dle předchozí věty je povinen uhradit Pronajímateli kompenzaci za vynaložené náklady na úpravy prostor, a to ve výši 12.000,- Kč za každý měsíc, o který bude doba nájmu dle čl. 1., odst. 3 této smlouvy zkrácena.
25. Smluvní strany vylučují použití článku 27. 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.
26. Smluvní strany vylučují použití bodu (ii), (v), (vi) a (x) článku 29. VPN. Dále smluvní strany vylučují použití ustanovení čl. 29. bod (i) VPN s výjimkou jeho první věty.
27. Smluvní strany vylučují použití článku 30. VPN.
28. Smluvní strany vylučují použití článku 33. VPN.
29. Pronajímatel se zavazuje, že jednou za dva roky provede výmalbu clientské části a jednou za čtyři roky zaměstnanecké části v předmětu nájmu.

Článek 3

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. Pronajímatel se zavazuje, že ke dni 31.5.2015 bude předmět nájmu adaptován dle požadavků nájemce - přílohy č. 7. Pokud se tak nestane, je nájemce oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 200,-Kč za každý den prodlení až do splnění povinnosti Pronajímatele resp. převzetí předmětu nájmu Nájemcem. V případě prodlení Pronajímatele delším jak 60 dní je Nájemce oprávněn odstoupit od této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci přiměřenou slevu na nájemném v případě, že pronajímatel nevytvořil podmínky pro řádný, obvyklý a nerušený výkon nájemních práv.
4. V případě, že pronajímatel nedodrží "lhůtu 48 hod." stanovenou v Článku 2. odst. 9. této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení až do odstranění vady. Odpovědnost pronajímatele za škodu způsobenou nájemci tímto není dotčena.

5. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu a každá Smluvní strana obdrží po dvou výtiscích.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
7. Podmínky Smlouvy lze měnit pouze dohodou formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Všechny přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.
8. 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 17/12/2014



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.
Praha 1, Polníckých vězňů 912/10, 110 00
IČ: 257164829

V Praze dne 15. 1. 2015



Česká republika - Správa uprchlických
zařízení Ministerstva vnitra

Mgr. Miloš Koudelny

ředitel / Nájemce



Přílohy této Smlouvy:

1. Příloha č. 1 - Předpis nájemného, Splátkový kalendář na nájemné, paušální poplatky za služby a zálohové poplatky za dodávku médií.
2. Příloha č. 2 - Identifikace Předmětu nájmu, vč. zakreslení.
3. Příloha č. 3 - Všeobecné podmínky nájmu.
4. Příloha č. 4 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí
5. Příloha č. 5 - Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce.
6. Příloha č. 6 - Plná moc MEI Property Services, s.r.o.
7. Příloha č. 7 - Adaptace (požadavky nájemce)
8. Příloha č. 8 - Rozpis poskytovavých služeb spojených nájmem.