



## Smlouva o nájmu nebytových prostor

### Biskupství královéhradecké

zastoupené Mons. JUDr. Ing. Janem Vokálem, JU. D., biskupem

se sídlem v Hradci Králové, Velké náměstí 35/44, PSČ 500 03

IČ: 004 45 134

DIČ: CZ00445134

REG.: v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury, číslo evidence 8/1-04/1994

bankovní spojení: 5220014861/5500

zastoupené společností PSN s.r.o. na základě příkazní smlouvy, kterou zastupuje Mgr. Ondřej Heřman (na základě plné moci – příloha č. 2)

se sídlem v Praze 3, Seifertova 9, PSČ 130 00

IČ: 170 48 869

DIČ: CZ17048869

REG.: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka č. 1671

**dále jen „pronajímatel“**

a

### Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra

organizační složka státu, se sídlem Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12,

poštovní schránka P. O. BOX 110, 143 00 Praha 4, IČ: 604 98 021,

bankovní spojení: ČNB Praha, č. ú.: 52626881/0710,

ID DS: 7ruiypv,

zastoupena ředitelem Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem

**dále jen „nájemce“**

uzavřeli tuto nájemní smlouvu podle zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

### I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je na základě Kupní smlouvy ze dne 9. 4. 2019 vlastníkem pozemků označených jako stavební parcely č. parc. 243/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jejichž součástí je dům čp. 168 (obč. vyb.) část obce Zelené Předměstí, v ulici Pernerova, obec Pardubice, katastrální území Pardubice, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory **č. 513 a č. 514 o celkové ploše 52 m<sup>2</sup> v VI. nadzemním podlaží** výše uvedené administrativní budovy. Přesné umístění prostor je vyznačeno v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1 (dále jen nebytové prostory). Tyto nebytové prostory byly předány podle předávacího protokolu, podepsaného smluvními stranami v den skutečného předání.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům a obchodním partnerům průchod přes společné prostory domu k výše uvedeným pronajatým nebytovým prostorům bez omezení, a to ve dnech pondělí až pátek od 6 hod. do 20.30 hod.. V případě, že nájemce pronajímatele písemně požádá o umožnění vstupu do objektu nad rámec výše uvedené otevírací doby, je ten povinen mu přidělit

vstupní kartu k elektronickému zabezpečení včetně kódu ke kartě. Nájemce potvrdí svým podpisem na předávacím protokolu, že byl seznámen s funkcí a provozem elektronického zabezpečení budovy. Karta bude vydána oproti vrátné kauci ve výši 150,- Kč, která bude nájemci vrácena při jejím vrácení na konci pronájmu. V případě poškození nebo ztráty vstupní karty je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

## II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy v souladu se stavebním určením za účelem zřízení kanceláře.
2. Předmětem podnikání a/nebo činnosti nájemce nesmí v žádném případě být:  
hazard;  
zbrojní výroba;  
pornografie a sexuální turistika;  
potraty a umělá oplodnění;  
biotechnologie;  
činnosti s výše uvedeným související; a  
ostatní činnosti, které se neslučují s křesťanskou morálkou.
3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým v této smlouvě.

## III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **od 1. 7. 2022 do 31. 12. 2022** s právem opce nájemce na prodloužení doby nájmu o další 1 rok. V případě, že nájemce má zájem o prodloužení nájmu, je povinen o tom písemně vyrozumět pronajímatele nejpozději do 31. 10. 2022. Doručením takového vyrozumění nájemce o využití prodloužení doby nájmu pronajímateli se doba nájmu automaticky prodlužuje o další 1 rok, tedy do 31. 12. 2023. Tuto opci na prodloužení doby nájmu lze využít pouze jednou. Vylučuje se užití ustanovení § 2230 občanského zákoníku. Právo opce nelze uplatnit v případě, bude – li nájemce vůči pronajímateli po dobu trvání této nájemní smlouvy v prodlení s placením jakéhokoliv svého peněžitého závazku dle této nájemní smlouvy po dobu delší než jeden měsíc, nedohodnou – li se smluvní strany jinak.
2. Nájemní poměr zaniká:
  - a) písemnou dohodou,
  - b) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
  - c) výpovědí smlouvy bez udání důvodu,
  - d) způsobem uvedeným v odst. 3. tohoto článku.
3. V případě, že:
  - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu se smlouvou,
  - b) nájemce nebo osoby, které s ním nebytové prostory užívají, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
  - c) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
  - d) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo měsíčních paušálních částek na služby poskytované s užíváním pronajatých nebytových prostor, sjednává se výpovědní lhůta čtrnáctidenní a běží ode dne následujícího po doručení výpovědi nájemci.

#### IV. Cena nájmu a služeb

1. Měsíční nájemné bylo stanovené dohodou a vychází ze stavebnětechnického stavu pronajímaných nebytových prostor a činí bez služeb **9.967,- Kč** (slovy: devět tisíc devět set šedesát sedm korun českých) a bude hrazeno bezhotovostním převodem měsíčními splátkami na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy prvního pracovního dne v měsíci, ve kterém je nájemné placeno. Termín splatnosti této faktury je vždy do 15. dne každého běžného měsíce, ve kterém byla faktura vystavena, pokud není fakturou stanoven pozdější termín splatnosti. Cena nájemného nezahrnuje případnou daň z přidané hodnoty. Nájemné se hradí na účet č. 5220014861/5500, variabilním symbolem bude číslo faktury.
2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby:
  - dodávka pitné vody, odvod odpadních vod a odvod srážkové vody
  - dodávku elektrické energie pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory
  - dodávka tepla pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory
  - služby (úklid včetně hygienického materiálu, recepce, ostraha, odvoz odpadků),
  - služby spojené s údržbou a správou nemovitosti.

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby (úklid včetně hygienického materiálu, recepce, ostraha, odvoz odpadků) bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platbu splatnou spolu s úhradou nájemného, a to ve výši **2.028,- Kč + DPH** v zákonem stanovené výši.

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby (elektrina společných prostor) bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platbu splatnou spolu s úhradou nájemného, a to ve výši: **279,- Kč + DPH** v zákonem stanovené výši a na (elektrina v prostoru) bude nájemce platit měsíční paušální platbu splatnou spolu s úhradou nájemného, a to ve výši: **657,- Kč + DPH** v zákonem stanovené výši.

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby (dodávku pitné vody, odvod odpadních vod, odvod srážkové vody) bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platbu splatnou spolu s úhradou nájemného, a to ve výši **70,- Kč + DPH** v zákonem stanovené výši.

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby (teplo pro pronajaté nebytové prostory a společné prostory) bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platbu splatnou spolu s úhradou nájemného, a to ve výši **936,- Kč + DPH** v zákonem stanovené výši.

3. Rozúčtování nákladů u služeb hrazených měsíčními paušálními platbami se neprovádí.

#### V. Jistota

1. Záměrně vypuštěno.

#### VI. Povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání a zajišťovat řádné plnění služeb spojených s užíváním těchto prostor. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této nájemní smlouvy se seznámil se stavem předmětu nájmu, předmět nájmu si prohlédl a tento je způsobilý k řádnému užívání.

2. Nájemce se zavazuje, že nebude během doby nájmu realizovat žádné stavební úpravy, vylepšení, doplňky nebo reklamu v pronajatých nebytových prostorách (včetně ale neomezuji se na řezání, vrtání nebo upevňování instalace, aparatury nebo zařízení jakéhokoli druhu v jakékoli části prostor) bez získání předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jestliže dojde ke stavebním úpravám se souhlasem pronajímatele, nebude tento uplatňovat své právo na jejich odstranění při zpětném předání při ukončení nájmu, pouze pokud dojde k takové dohodě obou smluvních stran. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami či rekonstrukcí nijak nezbavuje nájemce povinností postupovat podle stavebního zákona a jiných obecně závazných právních předpisů a řádně plnit povinnosti z těchto předpisů vyplývajících.
3. Úpravy pronajímaných nebytových prostor provedené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce ze svého daňového základu.
4. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou, udržovat je v stavu způsobilém užívání, hradit opravy a úpravy, včetně obvyklé údržby.
5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část jiným podnájemcům za předpokladu stejného předmětu nájmu, avšak pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen okamžitě odstranit na své náklady závady a poškození v pronajatých nebytových i společných prostorech, které způsobil sám ev. jeho zaměstnanci či návštěvníci.
7. Nájemce je povinen platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné podle této smlouvy.
8. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen opustit pronajaté nebytové prostory a předat je pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, a to nejpozději v den skončení nájmu. Pokud pronajímatel vydal jakékoli souhlasy s umístěním sídla nájemce na výše uvedenou adresu, případně jiných společností nebo osob je nájemce povinen zajistit, aby nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu bylo sídlo nájemce i případných dalších osob změněno tak, aby se již nenacházelo v domě specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to včetně zapsání adres nových sídel všech takových subjektů do příslušného rejstříku. V případě porušení povinností nájemce sjednaných v tomto ujednání se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši složené jistoty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
9. Je-li nájemce v prodlení s vyklizením nebytových prostor po skončení nájmu déle než 5 dní, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto nebytových prostor, prostory si zpřístupnit a odstranit z nich a v jiných prostorech uskladnit na náklady nájemce všechn jeho majetek a nebytové prostory dále pronajmout jiným nájemcům. Nájemce se v takovém případě zavazuje převzít svůj majetek uskladněný mimo nebytové prostory na základě písemné výzvy pronajímatele a uhradit pronajímateli všechny náklady, které mu v důsledku nevyklizení nebytových prostor nájemcem vznikly. Nepřevezme-li nájemce svůj majetek uskladněný pronajímatelem mimo nebytové prostory ani na základě písemné výzvy pronajímatele, zplnomocňuje tímto pronajímatele, aby veškerý jeho majetek uskladněný mimo nebytové prostory dle tohoto článku prodal a výtěžek z prodeje použil k úhradě svých nákladů spojených se zpřístupněním nebytových prostor, uskladněním majetku nájemce mimo nebytové prostory a prodejem majetku nájemce. Případnou zbývající část výtěžku z prodeje majetku nájemce pronajímatel poukáže ve prospěch nájemce, a to prostřednictvím poštovní poukázky. Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení zůstává v platnosti a účinnosti i po ukončení této smlouvy.

10. Nájemce se zavazuje do 14 dnů po nastěhování uzavřít smlouvu o pojištění jeho majetku v pronajatých nebytových prostorách a o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám.
11. Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly.
12. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých nebytových prostor veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a ochrany životního prostředí.
13. Nájemce je povinen zajišťovat veškeré revize na el. zařízeních, které si sám nainstaloval v pronajatých nebytových prostorech a přenosném ručním nářadí a předávat je pronajímateli.
14. Nájemce je povinen oznámit a označit umístění, druh a množství tlakových lahví včetně propan butanu.
15. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli při podpisu této nájemní smlouvy kopii své registrace k DPH. V případě, že není plátcem DPH a stane se jím v průběhu nájmu je nájemce povinen to okamžitě oznámit pronajímateli a neprodleně mu předložit kopii své registrace k DPH.
16. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky (nároky) vůči pronajímateli proti jakýmkoliv pohledávkám pronajímatele za nájemcem, zejména proti pohledávkám pronajímatele na nájemném a na úhradách za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
17. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah vzniklý na základě této smlouvy se nepoužijí ustanovení § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.

#### **VII. Pokuty za nedodržení smluvních podmínek**

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (vč. vyúčtovaných nedoplatků) včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení podle obecně závazných právních předpisů.
2. V případě, že nájemce neplatí řádně a včas v době její splatnosti dle této smlouvy jakoukoliv platbu (včetně ale nikoliv se omezující na nájemné a úhrady za služby), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.
3. Zaplacením smluvních pokut nezaniká nárok žádat náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce.
4. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení prostor smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu.

#### **VIII. Adaptace předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje, že ve lhůtě nejpozději 2 měsíců od technického zadání předaného nájemcem provede adaptace předmětu nájmu, a to tak, aby byl schopen pro nájemce v předmětu nájmu poskytovat následující služby (v rozsahu předaného zadání):
  - a) připojení na síť MV včetně elektrických a datových rozvodů
  - b) EZS včetně elektrických a datových rozvodů
2. Smluvní strany se dohodly, že cena dle prokázaných výdajů a splatnost výše uvedeného užívání zařízení pronajímatele bude mezi stranami sjednána v dodatku č. 1 k této smlouvě, poté co budou známy náklady na poskytování těchto služeb.

### IX. Závěrečná ustanovení

1. Jestliže nájemce nesplní smluvní podmínky uvedené v čl. IV. a čl. V. odst. 1 této smlouvy má pronajímatel právo jednostranně odstoupit od této smlouvy s uvedením důvodu odstoupení a smlouva zaniká dnem doručení odstoupení nájemci na jím uvedenou adresu ve smlouvě.
2. Tuto smlouvu lze písemně vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou dva (2) měsíce. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle ust. § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění smlouvy v registru smluv provede nájemce.
4. Každá strana bude odpovídat za své náklady na právní úkony, které vzniknou při přípravě a vyhotovení právních dokumentů.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě doručování doporučenou poštovní zásilkou je doručováno na adresy adresátů uvedených v čl. IX. odst. 8. Smluvní strany se dále dohodly, že doporučená poštovní zásilka je doručena desátý den následující po dni, ve kterém byla písemnost předána k poštovní přepravě, nebyla-li doručena dříve.
6. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a charakter pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této nájemní smlouvě a že stav pronajímaných nebytových prostor mu umožňuje plně tyto nebytové prostory využívat.
7. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.
8. Pokud pronajímatel nesdělí nájemci něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená pronajímateli musí být zaslána na tuto adresu:

PSN s.r.o.  
Sukova třída 1556  
530 02 Pardubice

Pokud nájemce nesdělí pronajímateli něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená nájemci musí být zaslána na tuto adresu:

Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12, P. O. BOX 110, 143 00 Praha 4

9. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.
10. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.



V Pardubicích dne 1. 7. 2022

Pronajímatel :  
Biskupství královéhradecké



Mgr. Ondřej Heřman  
(na základě plné moci)  
PSN s.r.o.

**PSN s.r.o.**  
sídl: 130 00 Praha 3, Seifertova 9/823  
IČO: 170 48 869  
REG: Městský soud v Praze  
oddíl C, vl. č. 1671  
*pobočka Pardubice*  
*Sukova třída č.p. 1556*



Nájemce :



Mgr. et Mgr. Pavel Bacík  
ředitel SUZ MV



## 5. PATRO

 pronajaté nebytové prostory VI.NP







