



Smlouva o nájmu č .01 /2022/51

VERONEX a.s.

Rudolfovská 88-202

371 36 České Budějovice

IČO: 45 27 32 01

DIČ: CZ 45 27 32 01

Zastoupená předsedou představenstva Mgr. Janem Petříkem

(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra

organizační složka státu, se sídlem I.hotecká 559/7, 143 01 Praha 12,

P. O. BOX 110, 143 00 Praha 4

IČ: 604 98 021

zastoupená: Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem

(dále jen nájemce)

na straně druhé

uzavírají tuto **smlouvu o nájmu nebytového prostoru** v souladu s ustanovením § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník („NOZ“)).

1. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že:

1.1.1. je obchodní společností řádně založenou a zapsanou v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích oddíl B, číslo vložky 1244.

1.1.2. je výlučným vlastníkem nemovitosti (budovy) – objektu občanské vybavenosti a služeb v ulici Kněžskodvorská č. p. 2296, České Budějovice a pozemků parcelní čísla 2112/1, 2112/2, 2112/3, 2112/4 o celkové výměře 1542 m²., vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 3496 vedeném Katastrálním úřadem pro město České Budějovice, katastrální pracoviště České Budějovice pro obec a k. ú. České Budějovice.

1.2. Nájemce prohlašuje, že

1.2.1. je organizační složka státu zřízena Opatřením Ministerstva vnitra s účinností od 1. 1. 1996 na dobu neurčitou

1.2.2. se seznámil se stavem nebytového prostoru tvořícího předmět této smlouvy ke dni podpisu této smlouvy a přejímá jej do užívání dle podmínek této smlouvy.

1.2.3. je schopen řádně a včas plnit veškeré závazky obsažené v této smlouvě.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá za dohodnuté nájemné nájemci:
 - a) nebytový prostor (kancelář č. 109) o výměře 37,3 m² nacházející se v 1.NP. budovy specifikované v článku 1.1. této smlouvy.
 - b) součástí nájmu je i právo užívání společných prostor objektu, ve kterém je nebytový prostor umístěn; mají se na mysli venkovní společné prostory, chodby, sociální zařízení, atp.
- 2.2. V případě, že nájemce bude chtít v pronajatém nebytovém prostoru provádět jakékoli jiné stavební úpravy a dovybavení je oprávněn tyto úpravy a dovybavení provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a výhradně na své náklady.
- 2.3. Nebytový prostor, s jehož faktickým stavem byl nájemce předem seznámen a který shlédl, bude předán na základě předávacího protokolu, který tvoří přílohu a je nedílnou součástí této smlouvy. Dnem předání se rozumí den podpisu protokolu.
- 2.4. Nájemce je oprávněn pronajatý prostor užívat ke kancelářskému provozu.
- 2.5. Užívání pronajatého nebytového prostoru jiným způsobem, než je uvedeno v článku 2.4., je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

3. PODNÁJEM

- 3.1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 4.1. Nájemné za pronajatý nebytový prostor bylo stanoveno dohodou smluvních stran, s přihlédnutím k cenám obvyklým v daném místě., a to nájemné za pronájem nebytových prostor (kanceláře č. 109) ve výši 4 788,- Kč/ měsíc. Nájemné je nájemce povinen začít platit od 1. 8. 2022. Dohodnuté nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, každá v celkové výši 4 788,- Kč s tím, že jednotlivé splátky nájemného jsou splatné, na základě faktury vystavené pronajímatelem do 15. dne měsíce, na který se nájemné platí.
- 4.2. Nájemné je splatné formou bezhotovostního převodu na bankovní účet pronajímatele na číslo účtu 167123686/0300. Splatností nájemného se rozumí připsání odpovídající části nájemného na specifikovaný účet pronajímatele.
- 4.3. K dohodnuté výši nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy.
- 4.4. Ustanovení bodu 4.3 se nevztahuje na neplátce daně z přidané hodnoty (s výjimkou pronájmu garážových stání), do doby, pokud právní předpisy toto ujednání nezruší.
- 4.5. Vedle dohodnutého nájemného se nájemce zavazuje platit náklady spojené s užíváním pronajatého nebytového prostoru, jako jsou dodávky elektrické energie pro pronajaté a společné prostory, dodávky tepla, úklid společných

prostor, údržba veřejného prostranství, odvoz TDO. Tyto služby, ve společných nebo pronajatých prostorách, poskytované pronajímatelem, se nájemce zavazuje hradit zálohově, a to ve výši 65,-Kč za 1 m² pronajatých prostor měsíčně. Úklid kanceláří je součástí výpočtového listu.

- 4.6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tím není dotčen ani omezen nárok pronajímatele na náhradu škody.
- 4.7. Pronajímatel je povinen 1x za rok provést vyúčtování záloh přijatých za poskytované služby, za předchozí zdaňovací období, nejpozději do 30. dnů od přijetí poslední faktury od dodavatelů médií nebo služeb. Rozúčtování bude provedeno podle celkově pronajímatelných ploch a ploch nájemcům pronajatých. Na vyžádání nájemce poskytne pronajímatel k rozúčtování veškeré údaje a doklady tak, aby nájemce toto rozúčtování mohl překontrolovat.
- 4.8. Případný přeplatek se pronajímatel zavazuje poukázat na účet nájemce do 15 dnů od provedení vyúčtování.
- 4.9. Nájemce se zavazuje uhradit případný nedoplatek na poskytovaných službách do 15 dnů, od zaslání vyúčtování, na účet pronajímatele.
- 4.10. Předmětem poskytovaných služeb je úklid pronajatého prostoru. Tato služba je součástí výpočetního listu, který je nedílnou součástí smlouvy o nájmu jako příloha č. 1.

5. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 5.1. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitosti ve stavu umožňujícím řádné užívání pronajatých nebytových prostorů a umožnit jejich užívání v souladu s podmínkami uvedenými v této smlouvě.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci přístup do nemovitosti, ve které se pronajatý nebytový prostor nachází 24 hod. denně 7 dní v týdnu. V případě omezení přístupu do nemovitosti z důvodu nepředvídané technické havárie nebo jiné události způsobené třetí stranou, se toto nepovažuje za porušení povinnosti ze strany pronajímatele.
- 5.3. Pronajímatel je povinen nemovitost, ve které se nachází pronajatý nebytový prostor pojistit proti živelným událostem. Pojištění vybavení vneseného nebo umístěného nájemcem v pronajatém nebytovém prostoru je plně v režii a na odpovědnosti nájemce a není pronajímatelem zajišťováno.
- 5.4. Pronajímatel je povinen zajišťovat dodávky elektrické energie, plynu, vody, zajistit vnitřní úklid budovy, úklid prostranství okolo budovy včetně zimního úklidu sněhu. Pronajímatel se zavazuje zajistit a to buď vlastními zaměstnanci nebo prostřednictvím třetí osoby správce objektu pro vyřizování drobných technických a provozních záležitostí. Opravy přesahující možnosti pronajímatele, se pronajímatel zavazuje odstranit do 5 dnů od jejich nahlášení, v případě opravy rozsáhlejšího charakteru se za splnění této podmínky považuje zahájení opravy do 5 dnů.

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 6.1. Nájemce je povinen užívat pronajatý nebytový prostor v souladu s jejich určením a za podmínek stanovených touto smlouvou. O veškerých okolnostech znemožňujících řádné užívání nebytového prostoru je povinen neprodleně informovat pronajímatele.
- 6.2. Nájemce je povinen hradit dohodnuté nájemné a zálohy za služby řádně a včas.
- 6.3. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí, vnesených nájemcem do pronajatého nebytového prostoru, pokud nebyly způsobeny přímo pronajímatelem.
- 6.4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám přístup do všech částí pronajatého nebytového prostoru a to nejpozději do 24 hodin od doručení takové žádosti pronajímatele. V případě havarijní situace nebo potřeby bezodkladného zásahu je pronajímatel nebo jím pověřené osoby oprávněn vstoupit do pronajatého nebytového prostoru i bez předchozí žádosti, je však o takovém vstupu po jeho ukončení povinen nájemce bezodkladně informovat.
- 6.5. Nájemce je povinen oznámit bezodkladně pronajímateli každou havarijní situaci v nebo na pronajatém nebytovém prostoru, a to osobně nebo písemně na adrese sídla pronajímatele nebo telefonicky na telefonním čísle, které bude upřesněno v Předávacím protokolu.
- 6.6. Nájemce není oprávněn provádět v nebo na pronajatém nebytovém prostoru žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Dokud se pronajímatel k žádosti nájemce o povolení stavebních úprav nevyjádří, platí, že s navrženými stavebními úpravami nesouhlasí.
- 6.7. Nájemce je povinen po skončení nájmu vyklidit pronajatý nebytový prostor do 5 (pěti) kalendářních dnů a vyklizený jej předat pronajímateli ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a uvést prostor do stavu určeného k původnímu užívání.
- 6.8. V období 3 (tři) měsíce před uplynutím doby, na kterou je tato smlouva uzavřena, může pronajímatel požádat a nájemce dle svého uvážení umožnit pronajímateli nebo pronajímatelem pověřeným osobám přístup do všech částí pronajatého nebytového prostoru za účelem jeho předvedení novým zájemcům o pronájem. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby se potom zavazují k tomu, že během takové prohlídky nedojde k narušení řádného chodu nájemcových aktivit v nebytových prostorech a nedojde k poškození nájemcova majetku. Bez předchozího souhlasu nájemce není pronajímatel oprávněn prohlídky provádět.
- 6.9. Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a nezatíží žádnou část pronajatých prostor více, než jak je konstrukční systém prostor dimenzován a jak je povoleno příslušnými normami a zákonem. Nájemce nebude používat v pronajatých prostorech elektrický proud způsobem, který by přesahoval stávající instalovaný příkon v pronajatých prostorech.
- 6.10. Nájemce je povinen uhradit veškeré opravy na nemovitosti mimo pronajaté prostory, jejichž potřeba byla zapříčiněna jeho jednáním, nebo jednáním jím pověřených či přizvaných osob. Toto ujednání se nevztahuje na běžné opotřebení související s užíváním předmětu nájmu, jak odpovídá této smlouvě a běžným zvyklostem.

- 6.11. Nájemce je povinen dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, hygienické a právní předpisy v souladu s českým právním řádem.
- 6.12. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli do 7 dnů od vzniku jakékoliv změny týkající se jeho osoby (změna sídla, IČO, DIČ, změna obchodního názvu apod.)

7. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY A JEJÍ UKONČENÍ

- 7.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 8. 2022 do 31. 12. 2022.**
- 7.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy jedenkrát o 12 měsíců, tj. do 31. 12. 2023. Pronajímatel toto právo akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit.
- 7.3. 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 není povinen opci uplatnit. Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení na doručovací adresu uvedenou v této smlouvě.
- 7.4. Ukončit nájemní poměr lze dohodou smluvních stran, uplynutím doby nájmu, nebo písemnou výpovědí.
- 7.5. Pronajímatel je oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět pokud:
 - 7.5.1. nájemce je více než 15 (patnáct) kalendářních dní v prodlení s úhradou nájemného nebo jeho části podle článku 4.2 nebo s úhradou záloh na služby, dle článku 4.6. a svůj závazek vůči pronajímateli neuhradí do deseti kalendářních dnů od doručení písemného upozornění pronajímatele;
 - 7.5.2. nájemce poruší ustanovení článku 2.5. této smlouvy a nezjedná nápravu do 10 (deseti) dnů od doručení upozornění pronajímatele na takové porušení;
 - 7.5.3. nájemce poruší ustanovení článku 6.6. této smlouvy a nezjedná nápravu do 10 (deseti) dnů od doručení upozornění pronajímatele na takové porušení;
- 7.6. Vypovězením smlouvy ze strany pronajímatele není dotčena povinnost nájemce uhradit pronajímateli veškeré závazky, které nájemci vznikly z této nájemní smlouvy.
- 7.7. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pokud :
 - 7.7.1. pronajímatel neumožní nájemci nerušené užívání pronajatých nemovitostí a nezjedná nápravu do 10 (deseti) dnů od doručení upozornění nájemce na takové porušení;
 - 7.7.2. stav pronajatých prostor, společných prostor objektu, či jiné okolnosti na straně pronajímatele neumožňují nerušené užívání předmětu nájmu
- 7.8. Výpovědní lhůta, pro případy uvedené v odstavcích 7.5. a 7.7., počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně a

sjednává se v délce 30 (třiceti) kalendářních dnů. Ustanovení článku 7.10. tímto není dotčeno.

- 7.9. V případě, že výpověď bude dána pronajímatelem nájemci z výpovědního důvodu dle článku 7.5.1. výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé straně a sjednává se v délce 10 (deseti) kalendářních dnů. Táž lhůta platí pro výpověď danou nájemcem z důvodu dle článku 7.7.2.
- 7.10. Každá ze smluvních stran je dále oprávněna tuto smlouvu vypovědět kdykoli bez udání důvodů. V takovém případě výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně a sjednává se v délce 3 (tří) měsíce.

8. SMLUVNÍ SANKCE

- 8.1. V případě, že nájemce poruší ustanovení článku 2.5. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody.
- 8.2. V případě, že nájemce nesplní povinnost uloženou mu v článku 6.7., je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody.
- 8.3. V případě, že nájemce nesplní povinnost uloženou mu v článku 6.12., je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody.
- 8.4. V případě, že pronajímatel neplní své povinnosti, vyplývající mu z této nájemní smlouvy, je pronajímatel nahradit nájemci škody, které mu svým jednáním způsobil.

9. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

- 9.1. Počínaje rokem 2023 je pronajímatel oprávněn upravit každý rok výši nájemného, a to jednostranným písemným sdělením nové výše nájemného nájemci dle valorizace provedené podle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen v ČR, vyhlášeného Českým statistickým úřadem, a to nejpozději však do 30. 4. V takovém případě je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné až o částku odpovídající indexu za předchozí kalendářní rok s tím, že tímto způsobem zvýšené nájemné bude pak platné vždy nejméně na dobu jednoho kalendářního roku. Nájemné a služby zvýšené o míru inflace může být pronajímatelem fakturováno nejdříve po písemném sdělení nové výše nájemného.
- 9.2. Výši nákladů na poskytované služby je pronajímatel oprávněn upravit kdykoli během trvání nájemní smlouvy, a to v závislosti na nájemcem vykazované spotřebě a poplatcích účtovaných dodavateli příslušných médií, nebo v případě, že v důsledku neekonomického chování nájemníků dojde k nárůstu spotřeby služeb pronajímatelem poskytovaných, a to ve vztahu spotřeby na 1 m² pronajímatelných ploch, avšak teprve po vzájemné dohodě s nájemcem. Pronajímatel se naopak zavazuje upravit výši nákladů za jím poskytované služby i v případě, kdy dojde k poklesu spotřeby těchto služeb ve vztahu na 1 m² pronajímatelných ploch.

- 9.3. V případě, že při ukončení nájemního vztahu, vyplývajícího z této smlouvy, nedojde ze strany nájemce k dodržení řádných termínů pro ukončení nájemního vztahu, tj. výpovědních lhůt zakotvených v bodech 7.8., 7.9. a 7.10 této smlouvy, má pronajímatel nárok na náhradu škody dle obecně platných předpisů o náhradě škody.
- 9.4. Obě smluvní strany souhlasí se zpracováním, ukládáním a užíváním veškerých osobních údajů poskytnutých v souladu s uzavřením této nájemní smlouvy, včetně jmen, příjmení, dat narození, adres, telefonních a jiných kontaktů v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., a Nařízením EU GDPR (General Data Protection Regulation) a to po dobu trvání platnosti této smlouvy.

10. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

- 10.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran 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

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
- 11.2. Smluvní strany určují pro komunikaci týkající se provozního charakteru tyto osoby:



- 11.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.
- 11.4. Doručovacími adresami pro poštovní zásilky se rozumí adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy je účastník, u něhož ke změně adresy došlo, povinen tuto změnu písemně sdělit druhé straně doporučeným dopisem nebo datovou zprávou zaslou do datové schránky. V případě nesplnění této povinnosti se doručovací adresou rozumí poslední uvedená adresa a na této se doporučený dopis považuje za doručení uplynutím pátého dne následujícího po dni uložení dopisu u poskytovatele poštovních služeb.
- 11.5. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník).
- 11.6. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv, dle zákona o registru smluv. Zveřejnění provede nájemce.
- 11.7. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, žádný z účastníků ji neuzavíral v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

- 11.8. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane v důsledku změny právních předpisů neplatné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení obsažených v této nájemní smlouvě.
- 11.9. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří tyto přílohy:
Příloha č. 1 – výpočtový list nájemného a služeb
Příloha č. 2 - předávací protokol

V Praze dne 01-08-2022



Mgr. et Mgr. Pavel Bacík
nájemce



V Českých Budějovicích dne 28.7.2022



Mgr. Jan Petřík
pronajímatel

POČTOVÝ LIST

Pro sazby DPH platné od 1.5.2020



pronajmeme, ubytujeme a vedeme účetnictví

Najímatel: VERONEX a.s. Rudolfovská 88-202 České Budějovice 371 36 IČ: 45 27 32 01 DIČ: CZ 45273201	Nájemce: 510 042 Česká republika –SUZ Lhotecká 559/7 Praha 12 143 01 Plátce DPH NE Nájemné s DPH NE Četnost fakturace 12 Platnost od 01.08.2022 Fakturační adresa 0 IČ: 604 98 021 DIČ: 0 sleva 7%
--	--

kód prostoru	umístění prostoru	výměra v m ²	NÁJEM				SLUŽBY					CELKEM nájem + služby/rok (bez DPH)
			nájem základní cena m ² /rok	roční nájem (bez DPH)	nájem po slevě cena m ² /rok	CELKEM ROČNÍ NÁJEM po slevě (bez DPH)	vodné a stočné/rok (bez DPH)	tepelná energie/rok (bez DPH)	úklid/rok (bez DPH)	ostatní služby/rok (bez DPH)	CELKEM SLUŽBY/rok	
51 00 2 13	OBJEKT A - 1.NP	37,26	1 658	61 777	1 542	57 453	5 813	9 390	12 296	13 861	41 359	98 811
CELKEM		37,3		61 777		57 453	5 813	9 390	12 296	13 861	41 359	98 811

OSTATNÍ SLUŽBY		CELKEM
		ostatní služby bez DPH
CELKEM OSTATNÍ SLUŽBY		0

ROZPIS ÚHRAD NÁJEMNÉHO								
položka	ROK				FAKTURAČNÍ OBDOBÍ			
	celkem za rok (bez DPH)	sazba DPH	DPH	celkem za rok s DPH	četnost fakturace za rok	celkem za fakturační období bez DPH	DPH za fakturační období	celkem za fakturační období s DPH
nájemné 0% DPH	57 453	0%	0	57 453	12	4 788	0	4 788
vodné a stočné	5 813	10%	581	6 394	12	484	48	533
tepelná energie	9 390	10%	939	10 328	12	782	78	861
úklid kanceláří	12 296	21%	2 582	14 878	12	1 025	215	1 240
ostatní služby	13 861	21%	2 911	16 771	12	1 155	243	1 398
CELKEM	98 811		7 013	105 824		8 234	584	8 819

ROK				FAKTURAČNÍ OBDOBÍ			
Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
0%	57 453	0	57 453	0%	4 788	0	4 788
10%	15 202	1 520	16 722	10%	1 267	127	1 394
15%	0	0	0	15%	0	0	0
21%	26 157	5 493	31 649	21%	2 180	458	2 637
Celkem	98 811	7 013	105 824	Celkem	8 234	584	8 819

V Českých Budějovicích
#####

28.7.2022



Veronex a.s.

Česká republika –SUZ