



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „smlouva“)

I. Smluvní strany

David Janiš

[redacted]
[redacted] Zlín
[redacted]

(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

[redacted] ID DS: 7ruiypv

zastoupena: Mgr. et Mgr. Pavel Bacík, ředitel

(dále jen „nájemce“)

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 6991/1 v budově č. p. 6991 v katastrálním území Zlín, obci Zlín na adrese: Pod Vrškem 6991, 760 01 Zlín, zapsané na listu vlastnictví č. 26756, nacházející se ve 1. PP o velikosti 2+kk (dále jen "předmět nájmu").
2. Pronajímatel touto smlouvou nájemci přenechává předmět nájmu specifikovaný v článku II. 1. této smlouvy k dočasnému užívání.
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem dislokace pracoviště Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1.8.2022 do 31.12.2022** za podmínek uvedených v této smlouvě.
2. Nájemce potvrzuje, že ke dni uzavření této smlouvy je mu znám stav předmětu nájmu, že předmět nájmu je způsobilý ke stanovenému účelu, je čistý a v dobrém stavu, a je zajištěné poskytování nezbytných plnění spojených s jeho užíváním nebo s ním souvisejících.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nájemci zpřístupní předmět nájmu k užívání nejpozději dne 1.6.2022, přičemž o stavu předmětu nájmu a předání bude sepsán předávací protokol.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn využít opční právo na prodloužení doby nájmu do **31.12.2023**. Opční právo lze uplatnit nejpozději do **14.10.2022**, a to písemným oznámením zaslaným pronajímateli.

IV. Nájemné a úhrada za plnění spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje pravidelně platit pronajímateli smluvní nájemné včetně záloh za užívání předmětu nájmu ve výši **18.000 Kč měsíčně** sjednané dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemné neobsahuje daň z přidané hodnoty, neboť se jedná se o službu od daně osvobozenou ve smyslu zákona o DPH.

2. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle čl. IV. odst. 1. této smlouvy se může každoročně, vždy k 1. lednu zvýšit o přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (Consumer Price Index) za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců vyhlášeného Českým statistickým úřadem v daném kalendářním roce, tj. za uplynulý rok. V takovém případě nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 30.6. s tím, že nájemce doplatí částku navyšující nájemné od 1.1. příslušného roku při nejbližší platbě nájemného. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a jakýkoli případný dodatek ke smlouvě potvrzující tuto úpravu má pouze deklaratorní charakter. Strany se dohodly, že ustanovení § 2249 odst. 4 OZ se nepoužije.

3. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu za služby související s užíváním předmětu nájmu formou pravidelných měsíčních plateb, a to ve výši 4.000 Kč včetně DPH, přičemž v této částce je zahrnuta záloha na elektrickou energii, vodné, stočné a ohřev TUV.

4. Celková měsíční úhrada nájmu a záloh za služby činí **22.000,000 Kč** a je splatná vždy do 15. dne daného kalendářního měsíce, a to bankovním převodem na účet pronajímatele číslo: [REDACTED] Smluvní strany se výslovně dohodly, že možnost plnění jakékoli platby nájemce pronajímateli dle této smlouvy do notářské, soudní či jiné úschovy je výslovně vyloučena.

5. Při nedodržení termínu splatnosti nájemného a záloh za služby bude pronajímatel uplatňovat úrok z prodlení dle § 1970 OZ. Pokud by dlužná částka dosáhla výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty.

6. Změní-li se náklady na dobývání energií a služeb ze strany jejich dodavatelů nebo dojde-li k novelizaci zákona o DPH, je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném sdělení upravit zálohy na tyto úhrady.

7. Skutečnou výši cen za odebrané energie dle čl. IV odst. 3 vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za uplynulý kalendářní rok, a to do tří kalendářních měsíců od převzetí podkladů od jiných dodavatelů o vyúčtování skutečné spotřeby dodávek a služeb. Při přeúčtování zjištěných částek je dnem uskutečnění zdanitelného plnění pro účely DPH, den zjištění (výpočtu) přeúčtovaných cen.

8. Doplatek vyplývající z vyúčtování zálohových plateb za služby poskytované v souvislosti s nájmem bude splatný do 14 dnů od vystavení faktury - daňového dokladu.

9. Vznikne-li nájemci z titulu vyúčtování přeplatek, bude mu pronajímatelem ve stejné lhůtě vrácen na účet uvedený v této smlouvě. V případě splatné pohledávky, kterou má pronajímatel za nájemcem, zejména pohledávku za neuhrazené nájemné, za vzniklé škody nebo neuhrazené zálohy na služby, je pronajímatel v takovém případě oprávněn provést jednostranný zápočet své pohledávky proti pohledávce nájemce na vrácení přeplatku.

10. Ke všem částkám uvedeným v této smlouvě bude pronajímatel účtovat DPH ve výši dle platných právních předpisů (budou-li podléhat DPH).

V. Práva a povinnosti spojená s předmětem nájmu

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s jeho užíváním.

2. Nájemce přebírá předmět nájmu v takovém stavu, v jakém se ke dni vzniku nájmu nachází včetně vybavení, které je popsáno v protokole o předání a převzetí předmětu nájmu.

3. Nájemce je povinen udržovat svým nákladem předmět nájmu v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen provádět drobné opravy a běžnou údržbu, v rozsahu stanoveném Nařízením vlády č. 308/2015 Sb.

4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav (mimo oprav běžných), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.

5. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz předmětu nájmu a jeho příslušenství, včetně topných systémů.

6. Nájemce má vedle práva užívat předmět nájmu i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.

7. Nájemce není oprávněn bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani jej využívat k podnikatelské činnosti, ani mít v předmětu nájmu registrované sídlo ani povolit registraci sídla jakékoli právnické osoby. Porušení těchto povinností nájemcem se považuje za hrubé porušení této smlouvy nájemce, na základě kterého je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti nájemce dle tohoto článku V. 7 ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za odepřený.

8. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele budou závady a poškození odstraněny na náklady nájemce.

9. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

10. Nájemce je zavázán umožnit pronajímateli provedení oprav a úprav v předmětu nájmu. Nájemce může souhlas s prováděním stavebních úprav a jiných podstatných změn v předmětu nájmu pronajímatelem odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

11. Pronajímatel nebo jeho zmocněnec má právo, kdykoliv o to požádá, v doprovodu nájemce nebo osoby, kterou nájemce určí vstoupit do kterékoliv části pronajatého předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje využívat tohoto práva jen v rozsahu nezbytném pro výkon svých vlastnických práv a způsobem, který šetří oprávněné zájmy a práva nájemce. Nájemce je zavázán tento výkon práva pronajímatele umožnit a strpět.

12. Pronajímatel má právo kdykoli provést jakoukoli úpravu budovy, popřípadě její přestavbu nebo jinou změnu, a to bez souhlasu nájemce. V souvislosti s tímto ujednáním strany vylučují ustanovení § 2259 a 2260 OZ.

13. Pronajímatel se zavazuje, že ve lhůtě 2 měsíců od účinnosti této smlouvy provede adaptace předmětu nájmu, a to tak, aby byl schopen pro nájemce v předmětu nájmu poskytovat následující služby:

- a) připojení na síť MV
- b) EZS

a dále provede rekonstrukční, technické (včetně datového zasíťování veškerých prostor pro provoz IP telefonie a vysokorychlostního internetu) a stavební práce dle požadavků nájemce.

14. Smluvní strany se dohodly, že cena a splatnost za užívání zařízení pronajímatele, které je uvedené v odst. 13 tohoto článku, bude mezi stranami sjednána v dodatku č. 1 k této smlouvě, poté co budou známi náklady na poskytování těchto služeb.

VI. Zánik nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou a skončí uplynutím sjednané doby.
2. Nájem zanikne dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět z následujících důvodů:
 - a) nájemce je v prodlení s úhradou jakýchkoli plateb dle této smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc.
 - b) užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo vznik škody hrozí,
 - c) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost dle této smlouvy, přičemž strany se dohodly, že za hrubé porušení smlouvy se považuje porušení povinností nájemce stanovených v článku V. odstavci 3., 5., 6., 7., 8., 9., nebo odstavci 10, pokud smlouva nestanoví jinak.
 - d) z jiného závažného důvodu, přičemž za závažný důvod se považuje zejména, pokud nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku této smlouvy a nenapraví takové porušení nejpozději do deseti (10) pracovních dnů po obdržení oznámení pronajímatele nájemci o takovém porušení, anebo pokud je takové porušení takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě nemůže být zcela napraveno, nájemce v takové lhůtě nezapočne, anebo po jejím uplynutí nebude řádně směřovat k jejich dokončení, veškeré kroky nezbytné k nápravě takového porušení, nebo
 - e) v dalších případech stanovených v této smlouvě.
4. Nájemce může vypovědět tuto nájemní smlouvu, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
5. Nájemce může vypovědět tuto nájemní smlouvu, ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen.
6. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce, přičemž počne běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně.
7. V případě skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Změny provedené bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojených a nájemce je zavázán na výzvu pronajímatele tyto změny na vlastní náklad odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu. Pokud předmět nájmu není předáván ve stavu, v jakém ho nájemce převzal, je pronajímatel oprávněn na náklad nájemce nechat poškození opravit či chybějící součásti doplnit.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle ust. § 5 odst. 2 a § 6 odst. 1 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.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze provádět jen ve formě písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené občanským zákoníkem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 1764 a násl.; §2253 OZ na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.

5. Veškerá oznámení a dokumenty zasílané pronajímatelem nájemci a nájemcem pronajímateli budou zasílány na korespondenční adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud se vrátí oznámení zaslané ze strany nájemce pronajímateli na jeho poslední udanou adresu poštou, kurýrem nebo obdobným způsobem jako nedoručené, má se za to, že toto oznámení bylo doručeno dnem vrácení takové zásilky nájemci bez ohledu na to, zda adresát o zásilce věděl či nikoli. Toto ujednání platí obdobně, je-li odesílatelem zásilky pronajímatel.

6. Strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Strany se navzájem ujistují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.

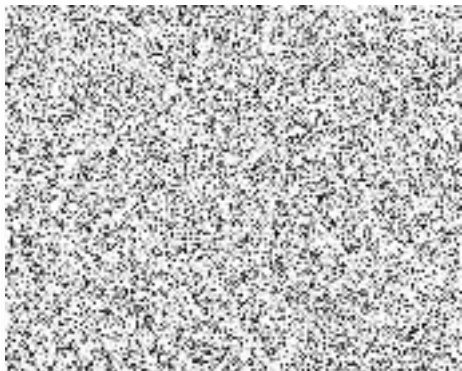
7. Nájemce nemá právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastníka prostor a/nebo budovy.

8. Pokud jedna nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost, účinnost ani vykonatelnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena, případně ji nahradí jiným platným, účinným či vykonatelným ujednáním, které se svým významem nejvíce blíží neplatné, neúčinné či nevykonatelné části smlouvy.

9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, a že jim nejsou známy okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.

Ve Zlíně dne 25.07.2022

Za pronajímatele: David Janiš



V Praze dne 25.07.2022

Za nájemce: Mgr. et Mgr. Pavel Bacík, ředitel

