

# NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 1036/22

o nájmu uzavřená podle zákona  
č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění mezi těmito smluvními stranami

1. Pronajímatelem:

<b>AREAL SLATINA, a.s.</b>	sídlo:	Tuřanka 1222/115, 627 00 Brno
	e-mail:	
plátce DPH	IČ:	26236401
	DIČ:	CZ 26236401
	ID DS	zcucvs5
zastoupen:		Ing. Ludkem Benešem členem představenstva
bankovní spojení:		Komerční banka, a.s., č.ú. 6109621/0100
<i>Zápis v OR:</i>		<i>Krajský soud v Brně, oddíl B, vložka 3542</i>

a

2. Nájemce

<b>Česká republika - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra, organizační složka státu</b>	sídlo:	Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12
	email:	
	adresa pro doručování:	P.O.BOX 110, 143 00 Praha 4
neplátce DPH	IČ:	60498021
zastoupen:		Mgr. et. Mgr. Pavlem Bacíkem, ředitelem
bankovní spojení:	ČNB Praha	52626881/0710
<i>ID DS:</i>	<i>7ruiypv</i>	

## I.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č. 2339/31 v k.ú. Slatina, jehož součástí je budova org. ozn. „W“, v jejímž 1.NP se nachází prostory sloužící k podnikání popsané v plánu, jež tvoří jako **příloha č. 2** nedílnou součástí této smlouvy.

Shora popsaný pozemek a budova se nacházejí v areálu pronajímatele na ulici Tuřanka 115, 627 00 Brno a jsou zapsány na LV 2572 pro k.ú. Slatina, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

**II.****Předmět a účel nájmu**

- 1) Pronajímatel touto smlouvou předává nájemci prostory sloužící k podnikání popsané v čl. I. a to:
  - **skladové prostory v 1.NP v budově „W“ o výměře 378 m<sup>2</sup>**  
(dále též předmět nájmu)
- 2) Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu ekonomicky nevýdělečné činnosti – sklad OAMP.
- 3) Nájemce předmět nájmu po nabytí účinnosti této smlouvy převezme do svého nájmu, ve stavu, s nímž se před podpisem této smlouvy seznámil a odpovídá potřebám realizace jeho předmětu činnosti.

**III.****Doba nájmu**

- 1) Doba nájmu se sjednává **na dobu určitou od 1. prosince 2022 do 31. prosince 2027 („základní doba nájmu“)**.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že nájemce má právo prodloužit písemným oznámením doručeným pronajímateli nejpozději do **31. prosince 2026** (včetně) sjednanou základní dobu nájmu o dalších **36 měsíců, tj. do 31. prosince 2030** (dále jen „**prodloužená doba nájmu**“), a to za stejných podmínek, jež jsou sjednány v této smlouvě, platných k poslednímu dni základní doby nájmu. Smluvní strany jsou povinny o tom uzavřít dodatek k této smlouvě.
- 3) Smluvní strany se dále dohodly, že v době prodloužené doby nájmu do **31. prosince 2030** má nájemce právo prodloužit písemným oznámením doručeným pronajímateli nejpozději do **31. prosince 2029** (včetně) sjednanou prodlouženou dobu nájmu o dalších **36 měsíců, tj. do 31. prosince 2033** (dále jen „**další prodloužená doba nájmu**“), a to za stejných podmínek, jež jsou sjednány v této smlouvě, platných k poslednímu dni prodloužené doby nájmu. Smluvní strany jsou povinny o tom uzavřít dodatek k této smlouvě.
- 4) Nájemní vztah může skončit takto:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) výpovědí s tří (3) měsíční výpovědní dobou, kterou je oprávněn pronajímatel uplatnit z vážných následujících důvodů:
    - i) nájemce užívá předmět nájmu či jeho část v rozporu se smlouvou a přes písemnou výstrahu pronajímatele nezjedná v přiměřené době (která nesmí být kratší než sedm kalendářních dnů) nápravu,
    - ii) nájemce je o více než 60 dnů v prodlení s placením nájemného, úhrady ostatních služeb, el. energie, plynu či DPH a nezjedná nápravu ani po písemném upozornění pronajímatelem,
    - iii) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid, pořádek, dobré mravy a povinnosti zjednané v článku V. této smlouvy a v přiměřené době poskytnuté pronajímatelem (která nesmí být kratší než sedm kalendářních dnů) nebude zjednána náprava,
    - iv) má-li být budova, v níž se prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - c) výpovědí s tří (3) měsíční výpovědní dobou, kterou je oprávněn nájemce uplatnit z vážných následujících důvodů:



- i. přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý ke sjednanému účelu, k němuž byl určen a náprava nebude zjednána do 60 pracovních dnů ani přes písemné upozornění nájemcem,
  - ii. pronajímatel bude hrubě porušovat své povinnosti vyplývající z této smlouvy či ze zákona a přes písemné upozornění nájemce nezajistí do 7 dnů nápravu,
  - iii. pronajímatel vstoupí do likvidace nebo je vydáno pravomocné rozhodnutí o úpadku pronajímatele anebo je insolvenční návrh podaný proti pronajímateli zamítnut pro nedostatek majetku,
- d) výpověď s dvanácti (12) měsíční výpovědní dobou, kterou je oprávněn nájemce uplatnit v případě, že přestane na základě rozhodnutí Ministerstva vnitra ČR o změně zřizovací listiny nájemce plnit úkoly v oblasti zabezpečení provozu a uzavírání smluv o nájmu nebytových prostor pro uživatele předmětu nájmu – odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra ČR nebo uživatel předmětu nájmu – odbor azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra ČR přestane z důvodu změny právních předpisů realizovat úkoly v oblasti migrační a azylové politiky.

Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď druhé smluvní straně. Výpověď je třeba zaslat doporučeným dopisem na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo datovou zprávou do datové schránky. V případě, že si adresát poštovní zásilky tuto zásilku nepřevzme, považuje se za doručenu uplynutím desátého dne po dni, kdy byla uložena u provozovatele poštovních služeb.

#### IV.

##### Cena za nájem a služby s ním spojené

Nájemce není plátcem DPH a nájemné bude účtováno bez DPH, v případě změny právních předpisů bude DPH připočteno ve výši dle aktuálních právních předpisů. K částkám za nájemné nebude připočítáváno DPH. Ke všem částkám za služby a energie bude připočítáváno DPH. DPH bude připočítáváno ve výši dané platnými předpisy a je splatné společně s úhradou služeb a energií.

- 1) Výše ročního nájemného byla mezi smluvními stranami dohodnuta za předmět nájmu dle rozlohy a kvality prostor následovně:

Typ plochy	Velikost	Cena celkem (Kč/rok)	Cena celkem (Kč/měsíc)
Skladové prostory v 1.NP budovy „W“	378 m <sup>2</sup>	423.756,-	35.313,-
<b>Celkem</b>		<b>423.756,-</b>	<b>35.313,-</b>

Celkem tedy roční nájemné za celý předmět nájmu činí částku slovy: čtyři sta dvacet tři tisíce sedm set padesát šest korun českých, tj. **35.313,- Kč měsíčně** (zaokrouhлено na korunu).

- 2) Nájemné za předmět nájmu od **1. prosince 2022 a dále** se nájemce zavazuje hradit v měsíční splátce v částce **35.313,- Kč** na základě faktury vystavené pronajímatelem k

- prvnímu dni příslušného měsíce se splatností 21 dnů na bankovní účet pronajímatele uvedený na faktuře.
- 3) Společně s nájmem budou pronajímatelem zajišťovány tyto měřené služby:
    - Dodávka elektrické energie
    - Dodávka plynu na otop
  - 4) Cenu za dodávku elektrické energie a plynu na otop do předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit dle skutečné spotřeby, která bude měřena příslušnými samostatnými měřidly.
  - 5) Cenu za dodávku elektrické energie a plynu na otop spotřebované v předmětu nájmu za daný měsíc se nájemce zavazuje hradit v následujícím měsíci na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem ve výši ceny dodavatele elektrické energie a plynu se splatností 21 dnů ode dne doručení dokladu nájemci, na bankovní účet pronajímatele uvedený na dokladu.
  - 6) Společně s nájmem budou pronajímatelem zajišťovány tyto ostatní služby:
    - Dodávka vody (vodné, stočné)
    - Letní a zimní údržba vozovek a parkovacích míst
    - Odvod srážkových vod
    - Údržba zelených ploch
    - Monitorovací služba areálu 24/7
    - Venkovní osvětlení areálu
  - 7) Cena za ostatní služby v budově „W“ byla mezi smluvními stranami dohodnuta v paušální výši **122.412,- Kč** ročně (12.241,- Kč dodávka vody, 110.171,- Kč ostatní služby). Celkem tedy roční částka za tyto služby činí slovy: sto dvacet dva tisíc čtyři sta dvanáct korun českých ročně, tj. **10.201,- Kč/měsíc** (zaokrouhлено na korunu).
  - 8) Cenu za ostatní služby za měsíc v paušální výši **10.201,- Kč** (1.020,- Kč dodávka vody, 9.181,- Kč ostatní služby) se nájemce zavazuje hradit v příslušném měsíci na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy se splatností 21 dnů na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
  - 9) Smluvní strany se dohodly na přednostním zasílání daňových dokladů v elektronické podobě do datové schránky nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy.
  - 10) Smluvní strany se dohodly, že v případě neplacení plateb nájemného, úhrady ostatních služeb, el. energie, plynu či DPH včas a řádně je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky, a to za každý i započatý den prodlení platby. Tuto smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit pronajímateli, nejdříve však po písemné výzvě pronajímatele k úhradě dlužného nájemného, úhrady ostatních služeb, el. energie, plynu či DPH.
  - 11) Smluvní strany se dohodly, že počínaje 1. 1. 2023 je pronajímatel oprávněn sjednanou výši nájemného a sjednanou cenu za ostatní služby dle článku IV. odst. 7) a 8) zvyšovat o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Úprava ceny nájemného a za ostatní služby se provede vždy do 15. dubna příslušného kalendářního roku s účinností od 1. ledna na základě faktury vydané pronajímatelem.



**V.****Práva a povinnosti smluvních stran****1) Pronajímatel se zavazuje:**

- a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání a potřebám nájemce a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb a dodávek energií a médií,
- b) zajistit nájemci nerušený výkon práva užívat po sjednanou dobu předmět nájmu,
- c) odstraňovat vady, pro které předmět nájmu výše uvedený nelze řádně užívat, nebo které takové užívání ztěžují,
- d) po dobu nájmu zabezpečovat na vlastní náklad kontroly a elektro revize, revize EPS, plynových zařízení včetně rozvodu plynu, vrat, která jsou součástí předmětu nájmu,
- e) sjednat a udržovat v účinnosti pojištění pro případ právním předpisem stanovené odpovědnosti pronajímatele za škodu vzniklou jiné osobě na majetku nebo na zdraví a pojištění odpovědnosti za škodu z provozní činnosti s limitem pojistného plnění pro základní rozsah pojištění,
- f) reagovat na písemně nahlášené poruchy nebo závady v termínu do 24 hodin a přijmout opatření k jejich odstranění. Na poruchy nebo závady způsobující hmotné škody a na havarijní závady nebo poruchy reagovat neprodleně včetně zabezpečení jejich řešení,
- g) pro případ, že by došlo k poškození předmětu nájmu tak, že se stane částečně nebo zcela nezpůsobilým k užívání, bude úhrada nájemného a služeb zrušena po dobu, než bude předmět nájmu opraven a stane se opět užívání schopným,
- h) umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu přes přední a zadní rampu objektu a to 24 hodin denně, 7 dní v týdnu,
- i) hradit daň z nemovitostí v zákonné výši,
- j) umožnit nájemci označení prostor tak, jak je to běžné u orgánů státní správy
- k) zabezpečovat běžný úklid, ošetřování, sjízdnost a osvětlení příslušných vnějších ploch.

**2) Nájemce se zavazuje:**

- a) užívat předmět nájmu v souladu s povolením o užívání stavby k danému účelu, v daném rozsahu a s vymezením předmětu činnosti dle článku II.,
- b) pojistit si vlastní majetek pro případ poškození nebo zničení věcí živelní událostí,
- c) zajistit pojištění pro případ právním předpisem stanovené odpovědnosti nájemce za škodu vzniklou jiné osobě na majetku nebo na zdraví,
- d) dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z platných právních předpisů o odpadech, udržovat prostory v čistotě a nezpůsobovat nadměrný hluk. Likvidaci odpadu od nově pořízených spotřebičů, nábytku a ostatní odpad nad rámec běžného kancelářského odpadu si nájemce zajistí na vlastní náklad,
- e) nezasahovat do rozvodů elektro, vyžádat si souhlas pronajímatele k instalaci jakéhokoliv technického zařízení, které má souvislost s navýšením energetických odběrů nebo s požadavky na požární ochranu, bezpečnost a hygienu práce, případně se vzhledem nebo konstrukcí nemovitosti,
- f) jakékoliv úpravy předmětných prostor provádět pouze po písemném souhlasu pronajímatele na vlastní náklad a takto provedené technické zhodnocení je nájemce oprávněn sám odepisovat po dobu trvání nájmu,

- g) odstranit provedené úpravy na vlastní náklad, nebo v případě dohody s pronajímatelem ponechat je bez náhrady vložených nákladů s tím, že technické zhodnocení bude převedeno na vlastníka nemovitosti v zůstatkové ceně ke dni skončení nájemního vztahu,
  - h) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést,
  - i) provádět běžnou údržbu v předmětu nájmu na vlastní náklady do výše 1.000,- Kč v jednotlivém případě,
  - j) po dohodě s pronajímatelem a dle jeho pokynů do 30-ti dnů opravit, případně uhradit způsobené škody nad rámec běžného opotřebení. Nesplnění této povinnosti bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce,
  - k) provozovat svoji činnost v souladu s platnými právními předpisy a stanovenými normami, případné postihy kontrolními orgány za porušení těchto předpisů a norem uhradit v plné výši,
  - l) k zodpovědnosti za činnost, kterou v předmětu nájmu provádí. Tato činnost musí odpovídat požadavkům z hlediska předpisů a norem stanovených pro zabezpečení požární ochrany, bezpečnosti a hygieny práce. V případě nesplnění povinností stanovených v tomto ujednání je nájemce plně odpovědný za případně vzniklé škody, které se zavazuje uhradit v plné výši
  - m) nepoužívat v předmětu nájmu budovy „W“ elektrické přímotopy, mobilní klimatizace, neodkládat předměty do společných prostor a požárních únikových cest,
  - n) neodkládat předměty před požární únikové cesty, které musí být vždy volné a zůstat vždy průchozí,
  - o) dle potřeby umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly a předepsaných prohlídek,
  - p) z důvodů snížení požárních, ekologických a kriminálních rizik, parkovat v areálu vozidla bez povolenky vydané pronajímatelem pouze v pracovní dny rozmezí 05.00 – 23.00 hod.,
  - q) po skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený a ve stavu v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení případně včetně dodatečných změn, a to nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 3) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem 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.
- 2) Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv. Zveřejnění provede nájemce.
- 3) Tato smlouva se sjednává podle zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku v platném znění.



- 4) Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou stran.
- 5) Pokud v souvislosti s touto smlouvou jedna smluvní strana učiní nabídku, nepovažuje se za její přijetí odpověď s dodatkem, odchylkou, výhradou či jiným omezením (dále jen „odchylka“), byť tato odchylka nemění podstatně nabídku. Odpověď s odchylkou se považuje vždy za novou nabídku; § 1740 odst. 3 zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění se tedy nepoužije.
- 6) Smluvní strany vylučují aplikaci § 1978 odst. 2 zák. č. 89/2015 Sb., tzn. oznámí-li věřitel dlužníkovi, že mu určuje dodatečnou lhůtu k plnění neplatí, že marným uplynutím, této lhůty od smlouvy odstoupil.
- 7) Písemnosti, které mají za následek vznik, změnu nebo zánik práv smluvních stran dle této smlouvy, je zapotřebí zaslat doporučeným dopisem druhé smluvní straně. V případě zaslání doporučeným dopisem se má za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání. Ostatní písemnosti mohou být doručovány osobně či e-mailem.
- 8) Smlouva je vyhotovena pouze elektronicky.
- 9) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s ní v celém rozsahu, tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, je srozumitelná a není ani pro jednu ze stran nápadně nevýhodná, nebyla sjednána v tísni. Na důkaz svých tvrzení připojují smluvní strany své podpisy.

Přílohy: č. 1 - Výpis z obchodního rejstříku pronajímatele  
č. 2 - Plánek předmětu nájmu v budově „W“

1/A4

1/A4

V Brně dne *dle data el. podpisu*V Praze dne *dle data el. podpisu*

Ing.  
Luděk  
Beneš

Digitálně podepsal Ing. Luděk  
Beneš  
DN: c=CZ,  
2.5.4.97=NTRCZ-26236401,  
o=AREAL SLATINA,a.s., ou=1,  
cn=Ing. Luděk Beneš,  
sn=Beneš, givenName=Luděk,  
serialNumber=P847917  
Datum: 2022.11.23 15:43:43  
+01'00'

*elektronicky podepsáno*

pronajímatelel

**AREAL SLATINA, a.s.**

zastoupen

Ing. Luděkem Benešem  
členem představenstva

nájemce

**Česká republika - Správa uprchlických  
zařízení Ministerstva vnitra**

zastoupen

Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem  
ředitelem

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl B, vložka 3542

**Datum vzniku a zápisu:** 8. ledna 2001

**Spisová značka:** B 3542 vedená u Krajského soudu v Brně


**Obchodní firma:** AREAL SLATINA,a.s.

**Sídlo:** Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno

**Identifikační číslo:** 262 36 401


**Právní forma:** Akciová společnost

**Předmět podnikání:**  
výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu ohlášených oborů činností uvedených v příloze číslo 4 k nařízení vlády číslo 278/2008 Sb., v platném znění, s výjimkou oboru činnosti "výroba, obchod a služby jinde nezařazené"  
- zprostředkování obchodu a služeb  
- velkoobchod a maloobchod  
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí  
- poskytování technických služeb  
pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor


**Statutární orgán - představenstvo:**  
**člen představenstva:**  
  
Den vzniku členství: 17. dubna 2019

**Počet členů:** 1

**Způsob jednání:** Společnost zastupuje člen představenstva samostatně. Za společnost podepisuje člen představenstva samostatně. Činí tak tím způsobem, že k tištěné nebo psané obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis.

**Dozorčí rada:**  
**člen dozorčí rady:**  
  
Den vzniku členství: 21. července 2020

**Počet členů:** 1

**Jediný akcionář:**  


**Akcie:**  
3 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 101 000 000,- Kč  
v listinné podobě  
17 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč  
v listinné podobě  
1 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 6 200 000,- Kč  
1 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 13 800 000,- Kč  
1 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 15 626 000,- Kč  
1 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 324 000,- Kč

**Základní kapitál:** 513 950 000,- Kč  
Splaceno: 513 950 000,- Kč



peněžitý vklad 183.800.000,- Kč splacen v plné výši,  
nepeněžitý vklad 330.150.000,- Kč splacen v plné výši

**Ostatní skutečnosti:**

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Příloha č.2 NS č. 1036/22

Plánek předmětu nájmu

ASW - 1.NP

Česká republika - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra

