



Naše č. j.: UT-41330/2023

Naše sp. zn.: UT-41330/2023/01

Smlouvy uzavřené mimo zadávací řízení (VZMR), smlouvy různé / V / 5

Nájemní smlouva

Pavel Dobiáš

ID DS: rgy9sxx

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra

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

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

bankovní spojení ČNB, a.s., Praha 1, č. ú: 52626881/0710,

ID DS: 7ruiypv

zastoupená ředitelem Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem

(dále jen „**nájemce**“)

(společně dále také jako „**smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) tuto:

Nájemní smlouvu

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě kupních smluv výlučným vlastníkem budov a pozemků, na adrese U Pily 723, 370 01 České Budějovice, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu České Budějovice na listu vlastnictví č. 1920, pro katastrální území České Budějovice 4.
2. Předmětem nájmu, upraveným touto smlouvou, je část budovy 01 o výměře **272,36 m²**, (dále jen jako „*předmět nájmu*“), budova bez čp/če – způsob využití skladový objekt, postavená na pozemku KN č. 1250/13 v k. ú. České Budějovice 4, když tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na LV č. 1920 (*dále jen jako „budova*“).
3. A dále za účelem přístupu zaměstnanců a zákazníků nájemce, a navážení a odvoz materiálu, pozemek parcely KN č. 1250/40 věcné břemeno přístupu, které je zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice pro obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 4.
4. Účetní hodnota předmětu nájmu činí 2.467.107 Kč.

II.

Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící jako skladové prostory (specifikované v čl. I.) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu).
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván nájemcem výlučně za účelem nevýdělečné činnosti – zajištění skladových prostor odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra (dále „*přímý uživatel*“).
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat výhradně pro účely vymezené touto smlouvou. K užívání předmětu nájmu za jiným účelem potřebuje nájemce předchůzí písemný souhlas majitele.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ke dni **1. 1. 2024** a to ve stavu v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemných práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby nájemce mohl užívat předmět nájmu v souladu s účelem této smlouvy.
3. Nájemci bude při jeho nastěhování předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámeček budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.
4. Pronajímatel tímto prohlašuje, že má uzavřené na předmět nájmu pojištění proti škodám způsobeným požárem, živelní pohromou a škodám způsobeným vyšší mocí, vandalismu a odpovědnosti za škodu z titulu vlastníka nemovitosti.
5. Současně pronajímatel podpisem této smlouvy dává nájemci právo instalovat na budovu označení v souladu se zavedenou praxí u orgánů státní správy.
6. Pronajímatel má právo ukončit nájemní vztah jednostranně v případě vážného porušení jednotlivých ustanovení této smlouvy, nebo po nezaplacení nájemného do 30 dnů od písemného upozornění na pohledávku za nájemné po splatnosti.
7. Pronajímatel se zavazuje bezprostředně po uzavření smlouvy zajistit na svoje náklady osazení mříží do oken dle odsouhlasené cenové nabídky a napojení předmětu nájmu na PCO (pult centralizované ochrany). Výše a způsob úhrady za tyto služby užívání technického zařízení pronajímatele bude předmětem písemného dodatku této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady na běžnou údržbu předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí taková údržba, jejíž cena ne nepřesáhne 3.000 Kč bez DPH v každém jednotlivém případě a celkově nepřesáhne 15.000 Kč bez DPH za kalendářní rok.
4. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Dále se nájemce zavazuje, že bude provádět vlastním nákladem revize hasicích přístrojů a jejich udržování ve funkčním stavu.
5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, a jiné osoby, které k němu mají vztah.
6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zaviněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, jejichž potřebu provedení má nájemce nahlásit pronajímateli a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu, která mu v souvislosti s tím vznikne.
7. Nájemce umožní pronajímateli na požádání, provedení kontroly předmětu nájmu za účasti zaměstnanců nájemce. Nájemce předá pronajímateli náhradní klíče do předmětu nájmu za účelem jeho použití v případech, kdy vstup pronajímatele do předmětu nájmu nesnese odklad a souhlas nájemce nelze získat. Klíče budou předány v zapečetěné krabičce, přičemž nájemce má právo na kontrolu neporušenosti pečete. O každém použití tohoto klíče musí být nájemce písemně informován včetně odůvodnění vstupu a popisu průběhu pobývání pronajímatele v předmětu nájmu. Nájemce sdělí pronajímateli identifikační údaje kontaktní osoby, s níž bude pronajímatel oprávněn operativně řešit veškeré otázky týkající se předmětu nájmu, vyjma smluvních.
8. Nájemce je odpovědný za veřejnoprávní a soukromoprávní nároky třetích osob, která by byly uplatňovány vůči pronajímateli z titulu případného znečištění pozemku, budov, ovzduší, vody, včetně odpadních a podzemní vod, látkami škodlivými pro životní prostředí, které způsobí nájemce v době nájmu.
9. Nájemce včetně jeho návštěvníků je oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu užívat vjezd a vnitřní komunikace pronajímatele.
10. V zájmu dlouhodobého spokojeného užívání všech objektů areálu je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců a podnájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu.

VI.

Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení vyžaduje uzavření předchozí písemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Součástí dohody je také výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich podpisu a seznamu
2. Obsahem dohody dle odst. 1 bude také ujednání o úhradě nákladů na tyto změny a o způsobu vypořádání případného zhodnocení předmětu nájmu,
3. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit předmět nájmu zpět v původním stavu, nebo po písemném odsouhlasení pronajímatelem zmíněné úpravy ponechat.

VII.

Nájemné a služby spojené s nájmem

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí celkem 1.600 Kč/m²/rok, tedy celkem **435.776 Kč bez DPH** ročně, tedy **36.314,67 Kč bez DPH** měsíčně.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné měsíčně vždy pro aktuální měsíc na základě faktury vystavené pronajímatelem. Faktury budou vystavovány k prvnímu dni v daném měsíci, přičemž splatnost faktury bude činit 14 dní ode dne jejího prokazatelného doručení nájemci.
3. Sjednané nájemné může být počínaje rokem 2025 jednou ročně zvýšeno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „míra inflace“). Navýšit nájemné o míru inflace je pronajímatel oprávněn na základě oznámení o navýšení nájemného zasláného nájemci nejdříve po oficiálním vyhlášení míry inflace Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok.
4. Zvýšení nájemného o míru inflace je účinné nejdříve prvním dnem měsíce následujícího po doručení oznámení o navýšení nájemného o míru inflace nájemci. Pronajímatel není oprávněn fakturovat nájemné zvýšené o míru inflace zpětně k 1. lednu daného kalendářního roku.
5. Nájemce si vyhrazuje právo odmítnout navýšení nájemného o míru inflace, pokud oznámení o navýšení nájemného obsahuje nesprávné údaje nebo pokud bylo nájemci doručeno po termínu stanoveném v odst. 3 tohoto článku smlouvy.
6. Nájemce bude pronajímateli dále hradit služby spojené s nájmem, a to ve výši stanovené následovně:
 - a) za spotřebu elektrické energie dle skutečné spotřeby,
 - b) za spotřebu plynu zálohově – výše zálohy činí 2.000 měsíčně + DPH,
 - c) za spotřebu vody „vodné a stočné“ zálohově – výše zálohy činí 500 Kč měsíčně + DPH,
 - d) za internetové připojení 250 Kč měsíčně + DPH
 - e) za ostatní služby (veřejné osvětlení, úklid chodníku apod.) 3.215 Kč měsíčně + DPH.
7. Nájemce bude dodávky energií a služeb hradit měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem. Jedenkrát ročně vždy k 31. 12. bude mezi stranami provedeno vyúčtování. Ceny energií stanovené v odst. 6 se mohou měnit dle vývoje cen těchto energií na trhu.
8. Pronajímatel se zavazuje pro nájemce zajišťovat pravidelný úklid předmětu nájmu a nájemce se zavazuje za tuto službu hradit pronajímateli společně s nájemným paušální cenu ve výši 3.100 Kč měsíčně + DPH. V této ceně jsou zahrnuty veškeré náklady na úklidové prostředky a vybavení, které jsou potřeba k řádnému provádění sjednaného úklidu. Služba úklidu zahrnuje:
 - a) 1x týdně úklid předmětu nájmu za přítomnosti pracovníka OAMP MV, a to v den dle vzájemné dohody (pondělí nebo pátek). Docházka a provedení úklidu bude vedeno v Knize docházky. Tento úklid zahrnuje:
 - i. zametení nebo vyluxování a vytření podlahy v předmětu nájmu,
 - ii. setření prachu z pracovních stolů a okenních parapetů,
 - iii. vybrání odpadkových košů.
 - b) 1x za 14 dní úklid využívaného WC a kuchyňky, a
 - c) 1x za rok mytí oken.

9. Pronajímatel se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat pravidelné revize a údržbu elektronického zabezpečovacího systému (EZS) využívaného nájemcem, přičemž je oprávněn vyúčtovat nájemci veškeré náklady, které na tyto revize a údržbu vynaloží. Pronajímatel je oprávněn dané náklady vyúčtovat fakturou v měsíci následujícím po měsíci, kdy tyto náklady vynaložil s tím, že taková faktura bude vystavena k prvnímu dni v daném měsíci a splatnost faktury bude činit 14 dní ode dne jejího prokazatelného doručení nájemci. Pronajímatel k vystavené faktuře přiloží doklady prokazující náklady vynaložené na revize a údržbu EZS, přičemž je oprávněn k celkové částce přičíst manipulační poplatek ve výši až 5 % z celkové výše takto vynaložených nákladů.
10. Faktury za nájemné a služby musí obsahovat všechny údaje stanovené platnými právními předpisy, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Faktury budou zasílány na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
11. Sazba DPH bude účtována v zákonné výši ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
12. Pro případ prodlení s placením nájemného si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VIII.

Doba trvání smlouvy, výpověď

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2030.
2. Smluvní strany jsou povinny si nejpozději tři měsíce před ukončením této smlouvy písemně sdělit, zda mají v úmyslu v nájemním vztahu pokračovat, či ho předpokládají ukončit.
3. Tuto smlouvu lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.
4. Smluvní strany mohou tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou 6 měsíců. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané výpovědní doby:
 - a) z důvodů uvedených v § 2227 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to bez výpovědní doby, vyzval-li předtím marně pronajímatele k nápravě a poskytl mu za tím účelem přiměřenou lhůtu, vždy alespoň 30 dní,
 - b) z důvodu, kdy přímý uživatel (viz článek III. odst. 1.) předmětu nájmu na základě změny právní předpisů pozbude působnost k výkonu činností, jež jsou v předmětu nájmu vykonávány, a tato působnost nebude v rámci organizační struktury nájemce svěřena jinému oddělení.
 - c) za podmínek stanovených v § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to bez výpovědní doby.

IX.

Ostatní ujednání

1. Po skončení nájmu je nájemce povinen nejpozději do patnácti dnů ode dne skončení nájmu předat pronajímateli pronajaté prostory a klíče k předmětu nájmu, tak jak jsou vymezeny v čl. I. odst. 2. této smlouvy v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předání předmětu nájmu se provede protokolárně.
2. Pro případ prodlení s vyklizením s protokolárním předáním se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení. Tuto smluvní pokutu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli bez zřetele na své případné zavinění ve lhůtě stanovené pronajímatelem.
3. Zaplacení smluvní pokuty se nedotýká nároku na náhradu škodu, na kterou se smluvní pokuta nezapočítává.

4. V případě, že nájemce předmět nájmu ve stanovené lhůtě nevyklidí, nájemce souhlasí s tím, aby tak učinil pronajímatel na náklady nájemce, nesmí však při takové činnosti poškodit, zničit či jinak znehodnotit majetek nájemce nacházející se v předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen plnit v pronajatém prostoru povinnosti na úseku požární ochrany vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění.
6. Nájemce bere na vědomí, že je povinen snášet případná omezení v užívání pronajatého prostoru v rozsahu nutném pro provedení úprav a údržby nebytových prostor, které bude eventuálně provádět pronajímatel. Takové omezení, pokud není způsobeno nepředvídatelnou okolností, je pronajímatel povinen oznámit nájemci nejméně jeden měsíc předem. V případě, že tak neučiní, je povinen uhradit nájemci případnou škodu vzniklou přerušením nebo omezením provozu.
7. Smluvní strany určují pro komunikaci týkající se této smlouvy následující osoby:

za pronajímatele:

ve věcech technických jedná:

za nájemce:

pro komunikaci a ve věcech provozního charakteru jedná:

ve věcech týkajících se přímého uživatele jedná:

vedoucí odd. pobytového správního řízení Jihočeský kraj,
e-mail:

X.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami 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 smlouvy v registru smluv, dle zákona o registru smluv. Zveřejnění provede Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra (nájemce).
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle učiněné určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy.
4. Tato smlouva je uzavřena písemně ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají, že veškerá písemná podání pronajímatele směřovaná vůči nájemci v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto smlouvou budou zasílána doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla nájemce uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v záhlaví této smlouvy.

6. Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vzniklé v souvislosti s realizací této smlouvy budou řešeny smírnou cestou – dohodou. Nedojde-li k dohodě, budou spory řešeny před příslušnými obecnými soudy České republiky.
7. Tuto smlouvu lze, s výjimkou ustanovení čl. VII odst. 3 a čl. IX. odst. 7, měnit, upravit nebo doplnit pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
8. Tato smlouva váže i případné právní nástupce obou smluvních stran.
9. Podpisem této smlouvy pozbývá ke dni 31. 12. 2023 platnosti a účinnosti Nájemní smlouva ze dne 22. 1. 2018 č. j. UT-00305/2018.

Přílohy:

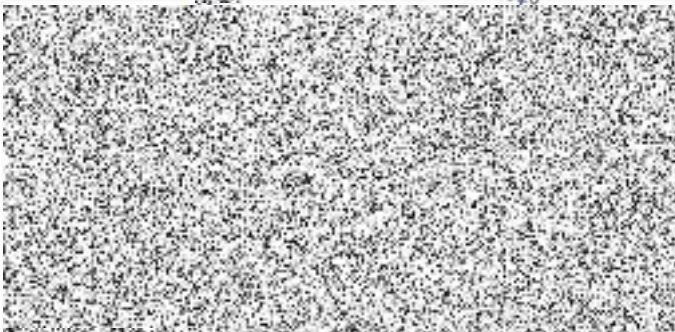
1. Grafické znázornění předmětu nájmu

V  dne 

V Praze dne 


Pavel Dobiáš

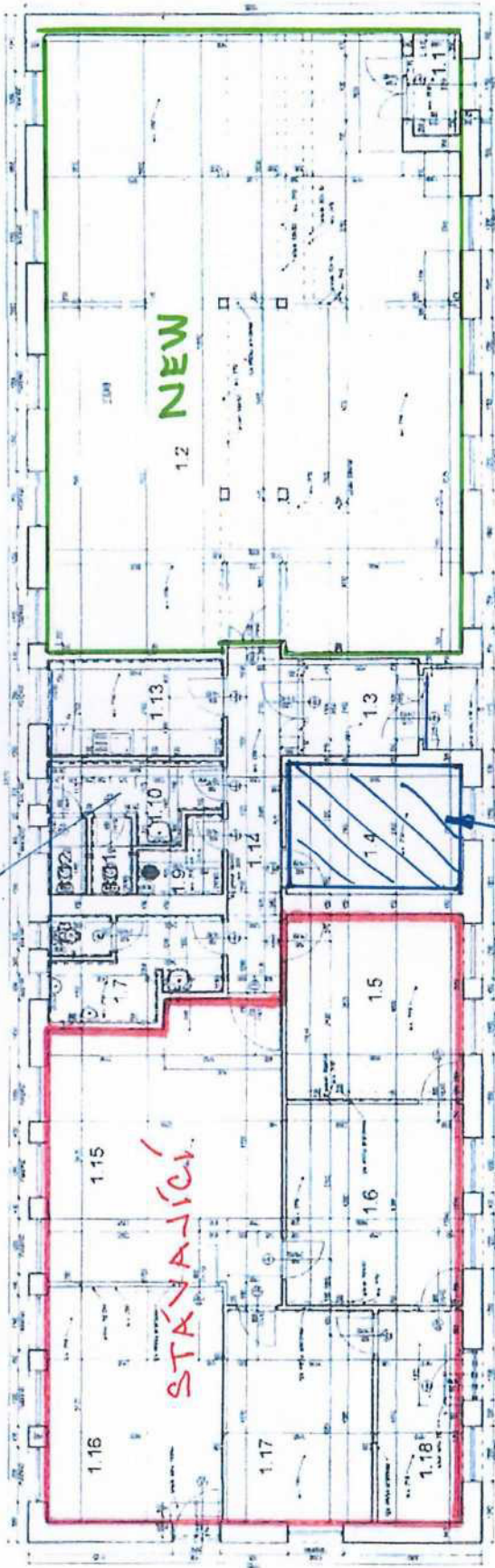
(pronajímatel)


Mgr. et Mgr. Pavel Bacík
ředitel SUZ MV
(nájemce)

MĚŘÍTKO 1:50

SPOLEČNÉ PROSTORY

PŮDORYS 1.NP



KANCELÁŘ
DOBIÁŠ

STAVAJÍCÍ

PŮVODNÍ UMĚTČI

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č. M. MÍSTNOSTI	POJEM	PLŮCHA [m ²]	TP	POJEM
1.1	STAVBA	7,29		STAVBA
1.2	KLADIVA	1,13		KLADIVA
1.3	KLADIVA	4,3		KLADIVA
1.4	KLADIVA	1,33		KLADIVA
1.5	KLADIVA	5,7		KLADIVA
1.6	KLADIVA	1,13		KLADIVA
1.7	KLADIVA	6,8		KLADIVA
1.8	KLADIVA	2,8		KLADIVA
1.9	KLADIVA	7,6		KLADIVA
1.10	KLADIVA	5,03		KLADIVA
1.11	KLADIVA	5,6		KLADIVA
1.12	KLADIVA	1,445		KLADIVA
1.13	KLADIVA	6,7		KLADIVA
1.14	KLADIVA	1,1		KLADIVA
1.15	KLADIVA	30,7		KLADIVA
1.16	KLADIVA	15,6		KLADIVA
1.17	KLADIVA	14,1		KLADIVA
1.18	KLADIVA	6,1		KLADIVA

VAJCEL -

KRČNÍV -
SÁTKY -

VAJCEL -

SÁTKY -

- POZN:
- 01 - SLOŽENÁ ŽALUZIE
 - 02 - ŽALUZIE
 - 03 - ŽALUZIE
 - 04 - ŽALUZIE
 - 05 - ŽALUZIE
 - 06 - ŽALUZIE

ZÁKLADNÍ ÚDAJE
MÍSTNOSTI: 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18
MÍSTNOSTI: 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18

2005

