

Naše č. j.: UT-13495/2017

Naše sp. zn.:

Smlouvy různé / V / 5

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

Smluvní strany:

**AMÁDEUS REAL, a.s.**

zapsaná v OR vedeném u MS v Praze, odd. B, vložka 9932,

se sídlem v Praze 1 – Staré Město, ul. Dlouhá 741/13, PSČ 110 00,

IČ: 272 41 131, DIČ: CZ27241131,

bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., č.: 1031157136/5500,

zastoupena ředitelkou Ing. Hanou Lenderovou, na základě plné moci

(dále jen „ ***pronajímatel***“)

a

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

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

IČ: 604 98 021,

bankovní spojení ČNB, a.s., Praha 1, pobočka 701, č. 52626881/0710,

doručovací a fakturační adresa: P.O.BOX 110, 143 00 Praha 4,

zastoupená ředitelem Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem, statutárním orgánem

(dále jen „***nájemce***“)

uzavírají dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

nájemní smlouvu:

 **Čl. I.**

 **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, tzn. pozemku par. č. 1739/80, jehož součástí je stavba č. p. **888/2**, (DELTA A) část obce Ruzyně, v ulici Žukovského, Praha 6, katastrální území Ruzyně, obec Praha, vše zapsáno na LV č. 3488 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této smlouvě do úplatného užívání nájemci.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v 1NP (dále jen „*nebytové prostory*“). Pronajímatel pronajímá nájemci k výlučnému užívání výše uvedené nebytové prostory o celkové ploše **112 m²** specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy.

 Součástí nájmu nebytových prostor je dále nevýlučné užívání společných prostor

 (přístupové komunikační cesty, chodby, schodiště, výtah atd.).

**Čl. II.**

 **Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy v souladu se stavebním určením za účelem nevýdělečné činnosti - dislokace pracoviště (skladové prostory) Správy uprchlických zařízení Ministerstva vnitra a Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra (dále „*přímý uživatel*“).
2. Účetní hodnota předmětu nájmu je 2.172.947,-Kč.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi stranami sepsán předávací protokol. V případě vad bude stanovena lhůta na jejich odstranění. Předávací protokol bude rovněž obsahovat odpočty měřidel jednotlivých médií.

**Čl. III.**

 **Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává od **1.7.2017** na dobu určitou do **30.6.2022.**
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem založený touto smlouvou mohou smluvní strany vypovědět výlučně z následujících důvodů:
3. pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě hrubého porušení povinností nájemce, které nebylo odstraněno ani přes písemnou výzvu pronajímatele;
4. pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě prodlení nájemce s jakoukoli platbou dle této smlouvy trvajícím více jak 60 kalendářní dnů po přechozím písemném upozornění;
5. pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v případech stanovených obecně závaznými právními předpisy;
6. nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě ztráty odborné způsobilosti v důsledku změny legislativy.

Výpovědní lhůta je 6 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Nájem může být rovněž ukončen písemnou dohodou smluvních stran.

**Čl. IV.**

**Nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu**

1. Výše nájemného za předmět nájmu dle čl. I., činí **16.800,-Kč/měsíc** bez DPH.
2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby (jejich dodání):
	1. teplo - měsíční paušální platba – 2.600,- Kč
	2. odpad - měsíční paušální platba – 100,- Kč
	3. úklid - měsíční paušální platba – 500,-Kč
	4. ostraha - měsíční paušální platba - 900,-Kč
	5. elektrická energie – dle skutečné spotřeby, podružný elektroměr

Smluvní strany se dohodly, že za poskytované služby:

**v bodech** **a), b), c), d),** bude nájemce platit pronajímateli paušální měsíční platby v celkové výši **4.100,- Kč** (slovy: čtyři tisíce sto korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši, bude splatné spolu s úhradou nájemného
a za **bod** **e)**, bude fakturovat pronajímatel nájemci dle skutečné spotřeby elektrické energie dle podružného elektroměru pro daný prostor + DPH v zákonem stanovené výši, po obdržení faktury od příslušného dodavatele služby.

1. Nájemné a služby bude hrazeno bezhotovostním převodem měsíčními splátkami na základě pronajímatelem vystavených faktur vždy prvního pracovního dne v měsíci. Termín splatnosti faktur je vždy do 15. dne každého běžného měsíce, ve kterém byla faktura vystavena. Faktury budou nájemci doručeny na adresu: Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra, P.O. BOX 110, 143 00 Praha 4, popř. elektronicky na adresu:podatelna@suz.cz.
2. V případě, že v budoucnu dojde ke zvýšení nájemného a zálohových úhrad, bude tato skutečnost smluvními stranami potvrzena dodatkem k této smlouvě.(*popř. služby účtované podle skutečné spotřeby nájemce*)

5. Pronajímatel je povinen na vyžádání poskytnout nájemci kopie dokladů, na jejichž základě účtuje úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

1. Pronajímatel na základě písemného oznámení, má právo upravit zálohové měsíční částky na služby dle spotřeby a cen dodavatelů služeb formou návrhu písemného dodatku ke smlouvě.
2. Smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1.1.2018 a dále vždy po uplynutí 12 měsíců může být výše nájemného zvyšována o míru inflace vyjádřenou jako přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem za předchozí rok (dále „míra inflace“).

Zvýšení nájemného o míru inflace je možné pouze na základě písemné výzvy pronajímatele doručené nájemci, v níž uvede termín vyhlášení míry inflace, její výši a návrh výše nájemného - přílohou písemné výzvy bude i návrh příslušného dodatku. Pronajímatel učiní výše uvedenou písemnou výzvu nájemci nejpozději do 30. června kalendářního roku, pokud tak neučiní, nájemné se o míru inflace za daný předchozí kalendářní rok nezvyšuje.

Nájemce se zavazuje, v případě že návrh takového dodatku bude obsahovat veškeré náležitosti, uvedený dodatek podepsat do 10 dnů ode dne jeho doručení. V případě uzavření dodatku dle předchozí věty doplatí nájemce zvýšené nájemné za předcházející měsíce od počátku příslušného kalendářního roku společně s nejblíže splatným nájemným.

**Čl. V.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit vytápění předmětu nájmu, elektrické energie, činnost zvedací techniky, úklid společných prostor, revize hasicích přístrojů, revize ostatních zařízení instalovaných v předmětu nájmu nebo s ním souvisejících a provádění nezbytné údržby a opravy, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu.
3. Pronajímatel, nebo jím určená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s kontaktní osobou nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem dodržování podmínek této smlouvy, jakož i případného provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, zvedací techniky, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8:00 hod do 16:00 hod. mimo dny pracovního klidu, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je osoba oprávněna jednat jménem nájemce v předmětu nájmu přítomna. 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 pečetě. 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.
4. V případě výskytu havárie se pronajímatel zavazuje nastoupit do 24 hod. od uplatnění písemného požadavku nájemce (přímého uživatele) na její odstranění nebo zahájit odstraňování vady (*lhůta k odstranění závad činí 48 hod. od nahlášení s výjimkou případů, kdy závadu nelze z důvodů ležících mimo pronajímatele v uvedené lhůtě odstranit; v takovém případě bude závada odstraněna v nejkratší možné lhůtě)*.
5. Pronajímatel na základě objednávky nájemce a na náklady nájemce provádí údržbu, opravy, prohlídky a revize veškerých technických zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, zejména opravy podlahových krytin, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, termostatů topení, a to i v případě, že takové opravy jsou vyvolány jednáním nájemce, případně třetích osob, jimž nájemce umožnil přístup do prostor, které by svým charakterem vedlo k jinému než běžnému opotřebení.
6. Odstranění závad potvrdí nájemce pronajímateli písemným zápisem.
7. Pronajímatel odpovídá za vybavení prostor užívaných nájemcem prostředky požární ochrany v souladu se současnou kolaudací objektu.
8. Pronajímatel se zavazuje, že v případě prodloužení nájemního vztahu provede na své náklady výmalbu všech nebytových prostor, které nájemce dle této smlouvy užívá.
9. Pronajímatel se zavazuje zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o všech informacích týkajících se nájemce a o důsledcích plynoucích z nedodržení této povinnosti.

**Čl. VI.**

 **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle ustanovení článku I. a II. této smlouvy, dále je povinen hradit nájemné a úhradu za služby spojené s užívání předmětu nájmu ve výši a způsobem v této smlouvě sjednaným.
2. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v plném rozsahu.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poruchy či změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těchto oprav, které má pronajímatel provést a umožnit pronajímateli provedení těchto oprav, jinak odpovídá nájemci za škodu, která nesplněním povinnosti nájemce pronajímateli vznikla.
4. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele,  nalézajících se v předmětu nájmu, které zapříčiní vlastním zaviněním. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
5. Nájemce je dále povinen uhradit pronajímateli škody vzniklé na předmětu nájmu v důsledku provozní či jiné činnosti nájemce, které jsou nad rámec běžného opotřebení.
6. Nájemce nesmí bez písemného svolení pronajímatele přenechat nebytové prostory jiné osobě, než jak je uvedeno v této smlouvě.
7. Nájemce je oprávněn vyžádat si od pronajímatele veškeré podklady, na jejichž základě účtuje úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

**Čl. VII.**

 **Stavební úpravy**

1. Veškeré úpravy trvalého charakteru prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují předchozí výslovný a písemný souhlas pronajímatele. Součástí žádosti o udělení tohoto souhlasu je i specifikace těchto úprav (jejich popis, cena a seznam).

**Čl. VIII.**

**Pojištění**

1. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost, v níž je předmět nájmu lokalizován, je v době trvání nájemního vztahu pojištěna na škody způsobené zejména živly a na odpovědnost za škody vyplývající z vlastnictví a pronájmu nemovitostí. Na vyžádání nájemce je pronajímatel povinen předložit doklady o sjednání pojištění.

 **Čl. IX.**

**Smluvní pokuta a úrok z prodlení**

1. Smluvní strany se dohodly, že za prodlení s placením nájemného a služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že dojde k maření nájmu a současně tak k porušení povinnosti pronajímatele dle čl. V. odst. 1., je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu 1.000,-Kč za každé jednotlivé porušení.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci přiměřenou slevu na nájemném v případě, že pronajímatel nevytvořil podmínky pro řádný, obvyklý a nerušený výkon nájemních práv, která odpovídá míře nemožnosti užívání nájemce v %.
4. V případě, že pronajímatel nedodrží lhůtu pro odstranění závad stanovenou v článku V. odst. 4. této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 200,-Kč za každý den prodlení až do odstranění vady. Odpovědnost pronajímatele za škodu způsobenou nájemci tímto není dotčena.
5. Ustanovení odst. 4. se neuplatní v případech, kdy na straně pronajímatele vznikne překážka svým vznikem a délkou trvání na jeho vůli nezávislá, jejíž povaha znemožní či značně ztíží vykonávat řádně svojí činnost. (výpadek energií od centrálních dodavatelů, vyšší moc atd.)

**Čl. X.**

 **Vyklizení předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje nejpozději do 14 dnů ode dne skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení po dobu užívání, pokud se strany nedohodnou jinak.

**Čl. XI.**

 **Závěrečná ustanovení**

1. 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.

2. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně se souhlasem statutárních zástupců obou smluvních stran.

3. Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom.

1. Smluvní strany určují pro komunikaci týkající se této smlouvy následující osoby:
	1. za pronajímatele: pí. Jana Vonášková, tel.: 602 837 727, e-mail: vonaskova@amadeus-real.cz,
	2. za nájemce: pro komunikaci a ve věcech provozního charakteru jedná: Ing. M. Lenz, e-mail: mlenz@suz.cz, tel.: 974 827 142.

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, a to na adresu sídla nájemce uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v záhlaví této smlouvy.

6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísni, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

7. 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.

1. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv, dle zákona o registru smluv. Zveřejnění provede nájemce - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra.

9. Příloha 1 – Určení prostor, půdorysný výkres předmětu smlouvy (m²)

V Praze dne ..…./...…./ 2017 V Praze dne ……/…../ 2017

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Mgr. et Mgr. Pavel Bacík Ing. Hana Lenderová**

 ředitel SUZ MV na základě plné moci

 (nájemce) (pronajímatel)