



SUZP05416403

Naše č. j.: UT-29030/2024

Naše sp. zn.: UT-21683/2024/02

NÁJEMNÍ SMLOUVA

RTT 4, s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě,

sp. zn. C 68722,

se sídlem Rudná 2378/100, 700 30 Ostrava - Zábřeh,

IČ: 056 50 984, DIČ: CZ05650984,

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., č. ú.: [REDACTED]

ID DS: tsc8smj,

zastoupena: Tomáš Häring, jednatel

(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**“)

(společně jako „**smluvní strany**“)

*uzavírají v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto:*

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1133 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – stavba pro administrativu s č. p. 942, v ulici Kolbenova, pozemku parc. č. 1121/18 – ostatní plocha, pozemku parc. č. 1121/25 – ostatní plocha a pozemku parc. č. 1140/8 – ostatní plocha, vše v obci Praha, katastrální území Vysočany, zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 5490, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Výše uvedené nemovitosti společně tvoří jeden komplex s adresním místem Kolbenova 942/38a, 190 00 Praha 9 - Vysočany (dále jen „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu jsou:
 - a) kancelář č. 1.32 v 1. NP, kanceláře č. 2.29, 2.30, 2.31, 2.33, 2.34, 2.35, 2.36, 2.39, 2.40, 2.50, 2.51, 2.52, 2.53, 2.54, 2.56, 2.57, 2.58, 2.59, 2.60, 2.61, 2.62,

- 2.63, 2.64, 2.65, 2.67 ve 2. NP, tj. prostory o celkové výměře 758,95 m² vyobrazené v plánu v příloze č. 1 této smlouvy,
- b) společné prostory, chodby, schodiště ve 2. NP označené jako 2.37, 2.41, 2.42, 2.43, 2.44, 2.45, 2.46, 2.47, 2.48 a 2.49, tj. prostory o celkové výměře 172,055 m² specifikované v příloze č. 2 této smlouvy,
- c) sklad č. 0.05 v 1. PP o výměře 220,87 m² specifikovaný v příloze č. 3 této smlouvy,
- d) prostory č. 1.31 a 1.65 v 1. NP o výměře 71,5 m² specifikované v příloze č. 4 této smlouvy,
- e) místnosti ve 3. NP č. 3.32, 3.33, 3.34, 3.35, 3.36, 3.37, 3.38, 3.39, 3.40, 3.41, 3.42, 3.43, 3.44, 3.45, 3.46, 3.47, 3.48, 3.49, 3.50, 3.51, 3.53, 3.54, 3.55, 3.56, 3.57, 3.58, 3.59, 3.60, 3.61, 3.62, 3.63 a 3.64, tj. prostory o celkové výměře 752,90 m² specifikované v příloze č. 5 této smlouvy,
- f) východní schodiště (1. NP – 3. NP) o výměře 87,08 m² specifikované v příloze č. 6 této smlouvy,
- g) 4 parkovací místa před nemovitostí s označením B4-07, B4-09, B4-10, B4-11 a 2 parkovací místa v zadní části nemovitosti s označením B4-27 a B4-28 specifikovaná v příloze č. 7 této smlouvy.
(vše dále společně jen „předmět nájmu“)
3. Účetní hodnota předmětu nájmu činí 68.264.699 Kč.
4. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání.
5. Nájemce je spolu s předmětem nájmu oprávněn užívat společně s ostatními subjekty v předmětu nájmu také technické a sociální zázemí nemovitosti jako např. vchody do nemovitosti, společné chodby, schodiště, výtahy, WC, koupelny a sprchy.
6. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu sjednané nájemné a hradit poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem výkonu nepodnikatelské činnosti – dislokace pracoviště Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra (přímý uživatel) a pracoviště Krajského asistenčního centra pomoci Ukrajině (dále jen „KACPU“).
2. V případě ukončení činnosti KACPU před skončením doby nájmu, bude předmět nájmu dále užíván přímým uživatelem.
3. Místnost č. 3.32 bude užívána nájemcem.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude zhodnocen stav předmětu nájmu ke dni jeho převzetí nájemcem, a to včetně stavu měřidel médií, případně v něm budou vytčeny vady předmětu nájmu se stanovením lhůt pro jejich odstranění. Předávací protokol podepíší zástupci obou smluvních stran. K předání a převzetí předmětu nájmu dojde až poté, co pronajímatel dokončí veškeré adaptace a úpravy předmětu nájmu dle Čl. VII. odst. 1 a 2 této smlouvy.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **od 1.2.2025 do 31.1.2032**. V případě, že pronajímatel nepředá nájemci předmět nájmu do 1.2.2025 s dokončením veškerých

- adaptací a úprav dle Čl. VII. odst. 1 a 2 této smlouvy, je počátečním dnem doby nájmu den, ve kterém dojde ze strany pronajímatele k předání předmětu nájmu nájemci po provedení veškerých adaptací a úprav (dále jen „počáteční den doby nájmu“).
2. Smluvní vztah založený touto smlouvou je možné ukončit dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy nebo výpovědí smlouvy, jak je dále uvedeno v této smlouvě.
 3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou jeden (1) měsíc:
 - a) je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo poplatků za služby spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 60 kalendářních dnů a ani přes písemnou výzvu pronajímatele nezjedná nájemce v přiměřené době nápravu,
 - b) užívá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část v rozporu s touto smlouvou nebo jiným způsobem hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a ani přes písemnou výzvu pronajímatele nezjedná nájemce v přiměřené době nápravu.
 4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou tři (3) měsíce:
 - a) pokud pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a ani přes písemnou výzvu nájemce nezjedná pronajímatel v přiměřené době nápravu,
 - b) jestliže pronajímatel vstoupí do likvidace, pokud bylo vydáno rozhodnutí o úpadku pronajímatele v insolvenčním řízení nebo pokud pronajímatel sám podá dlužnický návrh na zahájení insolvenčního řízení.
 5. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu s výpovědní dobou devět (9) měsíců.
 6. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby v případě, že jedna ze smluvních stran poruší zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé smluvní straně.
 7. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
 8. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě prodlení pronajímatele s předáním předmětu nájmu po provedení adaptací a úprav delším než 60 kalendářních dnů, pokud ani přes písemnou výzvu nájemce neprovede v přiměřené době nápravu. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení písemného vyhotovení pronajímateli.
 9. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy vylučují aplikaci ust. § 2230 občanského zákoníku.
 10. Při skončení nájmu je nájemce povinen nejpozději do 14 kalendářních dnů předat pronajímateli předmět nájmu zpět vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém zhodnotí stav předmětu nájmu a zapíší stav měřidel médií, případně další podstatné skutečnosti.
 11. Smluvní strany se dohodly na sjednání opce na prodloužení doby nájmu o 36 měsíců, tj. do 31.1.2035. Opční právo je nájemce oprávněn uplatnit písemně u pronajímatele nejpozději do 31.7.2031. V případě, že nájemce využije opčního práva a dojde k prodloužení doby nájmu, vzniká nájemci další opční právo na prodloužení doby nájmu o dalších 36 měsíců, tj. do 31.1.2038. Toto druhé opční právo je nájemce oprávněn uplatnit nejpozději do 31.7.2034. V případě, že nájemce nevyužije svého opčního práva v dohodnutém termínu, toto právo zaniká.

Čl. IV.

Nájemné, poplatky za služby, zálohové platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a další poplatky

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pronajímateli hradit nájemné, paušální poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zálohové platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a poplatky za užívání datových sítí, kamerového systému, EZS, resp. PZTS a vyvolávacího systému nejdříve od počátečního dne doby nájmu dle Čl. III. odst. 1 této smlouvy.
2. Nájemné za užívání prostor dle Čl. I. odst. 2 písm. a), b), c), d) a e) této smlouvy je dohodou smluvních stran stanoveno na částku ve výši 272 Kč/m²/měsíc, tj. **537.546,80 Kč měsíčně**.
3. Nájemné za užívání prostor dle Čl. I. odst. 2 písm. f) této smlouvy je dohodou smluvních stran stanoveno na částku ve výši 199 Kč/m²/měsíc, tj. **17.328,92 Kč měsíčně**.
4. Nájemné dle odst. 2 a 3 tohoto článku je v souladu s ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od DPH.
5. Nájemné za užívání parkovacích míst dle Čl. I. odst. 2 písm. g) této smlouvy je dohodou smluvních stran stanoveno na částku ve výši **11.467,44 Kč + DPH měsíčně**. DPH bude připočteno ve výši dle platných právních předpisů.
6. Nájemce je povinen hradit pronajímateli paušální poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu – tj. za služby recepce, úklid společných prostor, údržba a opravy budovy, odvoz odpadu, pojištění budovy, ostraha, a to následovně:
 - a) paušální poplatky za služby spojené s užíváním prostor dle Čl. I. odst. 2 písm. a), b), c), d) a e) činí 130 Kč/m²/měsíc, tj. **256.915,75 Kč + DPH měsíčně**; DPH bude připočteno ve výši dle platných právních předpisů,
 - b) paušální poplatky za služby spojené s užíváním prostor dle Čl. I. odst. 2 písm. f) činí 100 Kč/m²/měsíc, tj. **8.708 Kč + DPH měsíčně**. DPH bude připočteno ve výši dle platných právních předpisů.
7. Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohové platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu – energie/média, a to následovně:
 - a) vodné a stočné – 10 Kč/m²/měsíc – tj. **20.633,55 Kč + DPH měsíčně**,
 - b) dodávka ÚT – 20 Kč/m²/měsíc – tj. **41.267,10 Kč + DPH měsíčně**,
 - c) elektrická energie – 30 Kč/m²/měsíc – tj. **61.900,65 Kč + DPH měsíčně**.DPH bude připočteno ve výši dle platných právních předpisů.
8. Pronajímatel je oprávněn navýšit zálohové platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (energie/média) dle odst. 7 tohoto článku, a to zejména dle spotřeby a cen dodavatelů, maximálně však 1x ročně. K navýšení dochází na základě uzavření dodatku k této smlouvě.
9. Vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (energie/média) dle odst. 7 tohoto článku bude provedeno pronajímatelem 1x ročně, nejpozději do konce čtvrtého kalendářního měsíce příslušného kalendářního roku za předchozí kalendářní rok, a to dle skutečné spotřeby a fakturovaných částek. Případný nedoplatek se nájemce zavazuje uhradit na bankovní účet pronajímatele nejpozději do 21.5. příslušného kalendářního roku. Případný přeplatek bude započten formou vzájemného zápočtu pohledávek a závazků do budoucích zálohových plateb.
10. Nájemce je povinen hradit pronajímateli do **31.3.2026** poplatky za užívání datových sítí, kamerového systému, EZS, resp. PZTS a vyvolávacího systému poskytované v prostorech dle Čl. I. odst. 2 písm. a), b), c) a d) této smlouvy ve výši **10.911,13 Kč + DPH měsíčně**. DPH bude připočteno ve výši dle platných právních předpisů. V případě, že nájemní vztah založený touto smlouvou skončí dříve než k 31.3.2026, je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 40 kalendářních dnů po skončení nájmu

částku odpovídající násobku měsíčního poplatku a neuskutečněných měsíců nájmu do 31.3.2026. Předchozí věta neplatí v případě výpovědi pronajímatele dle Čl. III. odst. 5 této smlouvy.

11. Nájemce je povinen hradit náklady za užívání účastnických telefonních stanic a datových služeb přímo dodavateli, a to na základě dodavatelem dodaného vyúčtování.
12. Nájemce hradí pronajímateli nájemné a poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu na základě pronajímatelem vystavených měsíčních faktur. Pronajímatel je povinen zasílat nájemci faktury k proplacení v elektronické podobě do datové schránky ID: 7ruiypv, na e-mail: [REDACTED] nebo v listinné podobě na doručovací adresu nájemce uvedenou v hlavičce této smlouvy, a to vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce. Splatnost faktur činí 21 kalendářních dnů ode dne jejich prokazatelného doručení nájemci.
13. Faktura musí obsahovat sp. zn. této smlouvy (UT-21683/2024), všechny údaje uvedené v § 29 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, údaje uvedené v § 435 občanského zákoníku a rozpis jednotlivých položek (služeb).
14. Nájemce je oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti faktury vrátit pronajímateli bez zaplacení takovou fakturu, která neobsahuje nebo nesplňuje náležitosti stanovené v odst. 12 nebo 13 tohoto článku či stanovené obecně závaznými právními předpisy, obsahuje jiné cenové údaje či jiný druh plnění než dohodnutý v této smlouvě, nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně, a to s uvedením důvodu vrácení. Bude-li toto vrácení oprávněné, je pronajímatel povinen takovou fakturu opravit nebo vyhotovit znovu. Důvodným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti. Nová lhůta v původní délce splatnosti běží znovu ode dne doručení opravené nebo nově vystavené faktury nájemci.
15. Nájemce uhradí fakturovanou částku bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený na vystavené faktuře.
16. Platby budou realizovány v Kč na základě předložené faktury.
17. Faktura je považována za zaplacenou okamžikem připsání příslušné finanční částky na příslušný účet pronajímatele.
18. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může být ze strany pronajímatele počínaje 1.1.2026 každoročně navyšováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „míra inflace“). K navýšení nájemného o míru inflace dojde na základě písemného oznámení pronajímatele zaslaného nájemci. Pokud taková míra inflace nebude známa nebo úprava nebude provedena ke dni vystavení kterékoliv z faktur na nájemné dotčené touto úpravou, doučtuje pronajímatel tyto úpravy nájemci v rámci fakturace nájemného na nejbližší měsíc poté, co bude míra inflace známa a úprava provedena. Pronajímatel je v písemném oznámení povinen uvést míru inflace za předchozí rok a vyčíslit novou výši nájemného. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností dojde k navýšení nájemného dle tohoto ujednání bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě. V případě, že přestane příslušný index existovat, použije se odpovídající index používaný v České republice, popř. odpovídající index pro Eurozónu.
19. Zvýšení nájemného o míru inflace je účinné od 1. ledna příslušného kalendářního roku s tím, že rozdíl valorizovaného nájemného za měsíce předcházející oznámení o navýšení nájemného o míru inflace doplatí nájemce pronajímateli na základě samostatné faktury.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k účelu ujednanému v této smlouvě,
- b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu, pro který byl pronajat,
- c) zajistit údržbu a opravy předmětu nájmu nad rámec uvedený v odst. 2 písm. f) tohoto článku,
- d) v případě závažné vady zahájit její odstraňování neprodleně, nejpozději do 72 hodin po jejím oznámení nájemcem, a tuto závažnou vadu odstranit nejpozději do 96 hodin od jejího oznámení (závažnou vadou se rozumí závada na předmětu nájmu, pro kterou je užívání předmětu nájmu znemožněno nebo je možné pouze za značně ztížených podmínek),
- e) v případě výskytu jiné vady předmětu nájmu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, tuto vadu odstranit v co nejkratší technicky možné lhůtě, nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího oznámení,
- f) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- g) na žádost nájemce poskytnout nájemci kopie dokladů, na jejichž základě jsou účtovány poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu,
- h) umožnit nájemci označení předmětu nájmu tak, jak je to běžné u orgánů státní správy, a umístit na vstupních dveřích informační tabuli, to však po předchozím souhlasu pronajímatele,
- i) provádět na své náklady revize, kontroly a údržby součástí pevně spojených s předmětem nájmu (např. elektrorozvody, klimatizace typu SPLIT, centrální klimatizace apod.),
- j) zpracovat v případě provozování činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím dokumentaci požární ochrany,
- k) vybavit na své náklady předmět nájmu požárně bezpečnostním zařízením a věcnými prostředky požární ochrany v souladu se současnou kolaudací nemovitosti (PBŘ),
- l) zabezpečit na náklady nájemce řádnou péči o požárně bezpečnostní zařízení a věcné prostředky požární ochrany v předmětu nájmu (včetně revizí), kterými jsou hasicí přístroje, hydranty, nouzové osvětlení, elektrická požární signalizace, požární klapky a požární dveře,
- m) sjednat a udržovat v účinnosti pojištění pro případ právním předpisem stanovené odpovědnosti pronajímatele za škodu vzniklou jiné osobě na majetku nebo na zdraví,
- n) provést na své náklady standardní výmalbu předmětu nájmu v bílé barvě 1x za 3,5 roku.

2. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému v této smlouvě,
- b) dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z platných právních předpisů o odpadech, udržovat prostory v čistotě a nezpůsobovat nadměrný hluk, dodržovat pravidla obvyklá pro chování v předmětu nájmu, resp. nemovitosti a rozumné pokyny pronajímatele nutné pro zachování náležitého pořádku,
- c) udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům vody a plynu,

- d) jakékoliv úpravy předmětu nájmu provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele (součástí dohody bude specifikace úprav, vyčíslení nákladů a způsob vypořádání případného zhodnocení předmětu nájmu),
 - e) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu údržby nebo oprav předmětu nájmu,
 - f) provádět běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu na vlastní náklady do výše 5.000 Kč v jednotlivém případě,
 - g) nahradit pronajímateli způsobené škody nad rámec běžného opotřebení předmětu nájmu,
 - h) provozovat svoji činnost v souladu s platnými právními předpisy a stanovenými normami (případné postihy kontrolními orgány za porušení těchto předpisů a norem uhradí nájemce v plné výši),
 - i) zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle ČSN 34 0350 čl. 4. 4. po celou dobu nájmu; rovněž zabezpečit předepsané odborné prohlídky či zkoušky zařízení, jakož i odstraňovat jejich závady, a v předmětu nájmu, resp. nemovitosti, používat jen taková zařízení, která vyhovují právním předpisům,
 - j) zajistit plnění povinností původce odpadu ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů,
 - k) ponechat stávající zábranné prostředky a zabezpečovací techniku v původní stavu,
 - l) oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše nájemného a paušálních poplatků či zálohových plateb spojených s užíváním předmětu nájmu, které mohou mít vliv na spotřebu energií či poskytovaných služeb,
 - m) dodržovat v předmětu nájmu, jakož i v budově samotné, protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy a zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by mohl ohrozit cizí majetek,
 - n) platit řádně a včas nájemné a platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, včetně zálohových plateb,
 - o) při skončení nájmu dle této smlouvy odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení,
 - p) nahradit škody, které pronajímateli vznikly v důsledku provozní činnosti nájemce, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým je nájemce v přímém odpovědnostním vztahu,
 - q) společně s přímým uživatelem dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z právních předpisů v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany a souvisejících vyhlášek, ve smyslu kterých budou zabezpečovat BOZP a požární ochranu v celém předmětu nájmu a v plné míře za ně odpovídat, včetně souvisejícího školení zaměstnanců apod.; konkrétní podmínky si nájemce s přímým uživatelem sjednají v rámci součinnostní dohody.
3. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele zřídít třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo. Pronajímatel bere na vědomí, že předmět nájmu užívá ke sjednanému účelu Odbor azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra (přímý uživatel), současně se v něm nachází pracoviště KACPU, a to bez nutnosti písemného souhlasu pronajímatele dle předchozí věty.
4. Oznámí-li to pronajímatel alespoň 24 hodin předem, umožní nájemce ve své provozní době v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup pronajímatele do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly, potřebné opravy nebo údržby. Předchozí

oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

5. Nájemce předá pronajímateli náhradní klíče od předmětu nájmu za účelem jejich použití v případech, kdy vstup pronajímatele do předmětu nájmu nesnese odklad a souhlas nájemce nelze získat. Klíče budou pronajímatelem uloženy v zapečetěné obálce. O každém použití náhradních klíčů musí být nájemce prokazatelně písemně informován.
6. V době tři (3) měsíců před skončením doby nájmu umožní nájemce ve své provozní době zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

Čl. VI.

Smluvní pokuta a úroky z prodlení

1. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle Čl. IV. odst. 2, 3 a 5 této smlouvy nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu dle Čl. IV. odst. 6, 7, 9 a 10 této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že pronajímatel nedodrží lhůty uvedené v Čl. V. odst. 1 písm. d) nebo e) této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč, a to každý den prodlení až do odstranění vady. Pronajímatel se povinnosti zaplatit smluvní pokutu dle předchozí věty zproští, prokáže-li, že povinnost nebylo možné splnit z důvodu zásahu vyšší moci, tj. mimořádné, nepředvídatelné a nepřekonatelné události, která nevyplývá z osobních poměrů pronajímatele.
3. Poruší-li pronajímatel své povinnosti stanovené v Čl. V. odst. 1 písm. g), i) až l) této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč, a to za každé jednotlivé porušení.
4. Poruší-li pronajímatel svou povinnost stanovenou v Čl. V. odst. 1 písm. n) této smlouvy, je povinen uhradit rozumně a účelně vynaložené náklady nájemce spojené s výmalbou předmětu nájmu, které však budou s pronajímatelem předem odsouhlaseny na základě cenové nabídky předložené pronajímateli ze strany nájemce.
5. Poruší-li nájemce své povinnosti stanovené v Čl. V. odst. 2 písm. d), i), m) o) a/nebo Čl. V. odst. 3 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč, a to za každé jednotlivé porušení. V případě, že toto porušení trvá po dobu delší než tři (3) kalendářní dny, je pronajímatel oprávněn za každý další den jeho trvání požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč, a to za každé jednotlivé porušení.
6. Poruší-li pronajímatel svou povinnost stanovenou v Čl. VII. odst. 1 nebo 2 této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení až do splnění povinnosti. Pronajímatel se povinnosti zaplatit smluvní pokutu dle předchozí věty zproští, prokáže-li, že povinnost nebylo možné splnit z důvodu zásahu vyšší moci, tj. mimořádné, nepředvídatelné a nepřekonatelné události, která nevyplývá z osobních poměrů pronajímatele.
7. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok nájemce ani pronajímatele na náhradu škody.
8. Smluvní pokuta a úroky z prodlení jsou splatné do 10 kalendářních dnů od data, kdy byla povinné straně doručena písemná výzva k jejich zaplacení oprávněnou stranou, a to na účet oprávněné strany uvedený v písemné výzvě.

Čl. VII.

Adaptace a úpravy předmětu nájmu

1. Pronajímatel je povinen nejpozději do **31.1.2025** provést adaptační úpravy v prostorech dle Čl. I. odst. 2 písm. e) a f) této smlouvy, a to v souladu s přílohou č. 8 této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen nejpozději do **31.1.2025** provést úpravy v souladu s přílohou č. 8 této smlouvy spočívající ve zřízení technického zařízení pronajímatele v prostorech dle Čl. I. odst. 2 písm. e) této smlouvy tak, aby byl schopen pro nájemce poskytovat následující služby:
 - a) služba užívání datových sítí,
 - b) služba užívání kamerového systému,
 - c) služba užívání PZTS,
 - d) služba užívání vyvolávacího systému.
3. Smluvní strany se dohodly, že náklady na adaptace a úpravy předmětu nájmu dle odst. 1 a 2 tohoto článku uhradí a provede pronajímatel. Nájemce je následně povinen náklady dle odst. 2 tohoto článku hradit pronajímateli v rámci služby „užívání technického zařízení pronajímatele“ dle Čl. IV. odst. 10 této smlouvy. Pro tyto účely bude Čl. IV. odst. 10 této smlouvy upraven tak, aby byla měsíční částka za „užívání technického zařízení pronajímatele“ uvedená v Čl. IV. odst. 10 této smlouvy rovnoměrně navýšena o částku nákladů celkově vynaložených pronajímatelem dle odst. 2 tohoto článku. Nová výše poplatku za tuto službu bude specifikována v dodatku k této smlouvě poté, co budou známy celkové náklady vynaložené pronajímatelem na zřízení technického zařízení pronajímatele.
4. V případě, že smluvní strany neuzavřou v souladu s odst. 3 tohoto článku dodatek k této smlouvě ve lhůtě 2 měsíců ode dne předání a převzetí předmětu nájmu, pak (i) vzniká pronajímateli právo od této smlouvy odstoupit a současně (ii) bude nájemce povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady vynaložené na provedení adaptací a úprav předmětu nájmu dle odst. 1 a 2 tohoto článku, a to ve lhůtě deseti (10) dnů od uplynutí lhůty 2 měsíců ode dne předání a převzetí předmětu nájmu.

Čl. VIII.

Povinnost mlčenlivosti a ochrana osobních údajů

1. Smluvní strany se zavazují zajistit zachování mlčenlivosti a diskretnosti o všech skutečnostech, o kterých se v souvislosti s tímto smluvním vztahem dozví. Rovněž se zavazují tyto skutečnosti nesdělovat a nezpřístupnit třetím osobám či je pro sebe nebo pro třetí osobu využít. Za tímto účelem se smluvní strany zavazují učinit veškerá opatření zabraňující zneužití či únik jakýchkoliv informací. Důvěrnost informací se nebude týkat skutečností a informací poskytovaných svým propojeným osobám (včetně mateřské společnosti a všech společností ovládaných mateřskou společností), financujícím bankám, daňovým, finančním a právním poradcům smluvních a investorům zvažujícím akvizici nemovitosti či podílu pronajímatele či s ním spřízněných třetích stran.
2. V případě, že při plnění předmětu této smlouvy přijdou smluvní strany do styku s osobními údaji druhé smluvní strany, zavazují se k jejich ochraně v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen „nařízení“) a souvisejícími vnitrostátními předpisy.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že nájemce i pronajímatele jakožto správce nakládá v souvislosti s uzavíráním smlouvy či plněním vyplývajícím z této smlouvy s osobními

údaji druhé smluvní strany podle nařízení a vnitrostátních předpisů. Zejména se jedná o identifikační a adresní údaje. Smluvní strany zpracovávají osobní údaje druhé smluvní strany bez potřeby souhlasu na základě nezbytnosti pro plnění smlouvy.

4. Podrobné informace o zpracování osobních údajů nájemcem jsou dostupné na internetových stránkách www.suz.cz, případně je možno o ně zažádat elektronicky na adrese info@suz.cz či písemně na adrese uvedené v hlavičce smlouvy.
5. Povinnost dle odst. 1 a 2 tohoto článku trvá pro obě smluvní strany dalších pět (5) let po skončení doby trvání nájmu dle této smlouvy.
6. Ustanovení tohoto článku se nepoužijí na případy, kdy je některá ze smluvních stran povinna určité informace publikovat nebo poskytnout třetí straně na základě platných právních předpisů.

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána v jednom vyhotovení v elektronické podobě.
2. Tato smlouva podléhá povinnosti 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. Tato smlouva s účinností od počátečního dne doby nájmu v plném rozsahu nahrazuje Nájemní smlouvu sp. zn. UT-06226/2019, ze dne 26.3.2019, ve znění Dodatků č. 1 – č. 6.
4. Doručovacími adresami se rozumí adresy uvedené v hlavičce této smlouvy. Údaje v hlavičce smlouvy, adresy či kontakty uvedené v této smlouvě mohou být měněny jednostranným písemným oznámením doručeným příslušnou smluvní stranou druhé smluvní straně s tím, že takováto změna se stane účinnou okamžikem doručení tohoto oznámení druhé smluvní straně.
5. Poštovní zásilky související s touto smlouvou se při jejich nepřevzetí na doručovací adrese považují za doručené pátým dnem po jejich uložení u provozovatele poštovních služeb.
6. Dokumenty zasílané prostřednictvím datové schránky se v souladu s ust. § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, považují za doručené desátým dnem ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky druhé smluvní strany.
7. Ve vztazích touto smlouvou založených, avšak výslovně neupravených, se smluvní strany řídí občanským zákoníkem.
8. Pokud bude jakékoliv ustanovení této smlouvy prohlášeno kdykoliv za neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, potom v každém takovém případě tím zbývající ustanovení této smlouvy nebudou dotčena a veškerá ostatní ustanovení této smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vynutitelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Strany se tímto zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo nevynutitelná ustanovení novými, která budou svým významem co nejbližší takovým neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným ustanovením.
9. Pronajímatel bere na vědomí, že je podle § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných zdrojů.
10. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení §§ 557, 558 odst. 2, 1765, 1766, 1793, 1799, 1800, 1977 až 1979, 2000, 2002 až 2004, 2008, 2012, 2208 odst. 1 věta druhá,

2210 odst. 3, 2220 odst. 1 věta druhá za středníkem, 2221 odst. 2, 2222 odst. 1 věta druhá, 2222 odst. 2 a 3, 2227, 2247, 2266, 2303 až 2305, 2307, 2308 a 2310 až 2315 občanského zákoníku.

11. Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku nároku nájemce na přiměřenou slevu z nájemného dle příslušných právních předpisů, bude přiměřená sleva z nájemného odpovídat míře omezení užívání předmětu nájmu, avšak vždy maximálně do výše 50 % nájemného za období, ve kterém omezení trvalo.
12. Všechny spory vyplývající z právního vztahu založeného touto smlouvou a v souvislosti s ní, budou řešeny podle obecně závazných právních předpisů České republiky a soudy České republiky.
13. Není-li výslovně v této smlouvě stanoveno jinak, veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze v písemné formě vztupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
14. Smluvní strany určují pro komunikaci ve věcech organizačních a technických vyplývajících z této smlouvy níže uvedené kontaktní osoby:

kontaktní osoba na straně pronajímatele:



kontaktní osoby na straně nájemce:



15. Nedílnou součástí této smlouvy je:
 - Příloha č. 1 – Specifikace kanceláří v 1. a 2. NP
 - Příloha č. 2 – Specifikace společných prostor ve 2. NP
 - Příloha č. 3 – Specifikace skladu v 1. PP
 - Příloha č. 4 – Specifikace dalších prostor v 1. NP
 - Příloha č. 5 – Specifikace místností ve 3. NP
 - Příloha č. 6 – Specifikace východního schodiště
 - Příloha č. 7 – Specifikace parkovacích míst
 - Příloha č. 8 – Specifikace adaptací a úprav
16. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti k právním úkonům, a že veškerá prohlášení ve smlouvě odpovídají skutečnosti, což níže stvrzují svými elektronickými podpisy.

V Ostravě dne *dle data el. podpisu*

V Praze dne *dle data el. podpisu*

Za pronajímatele:

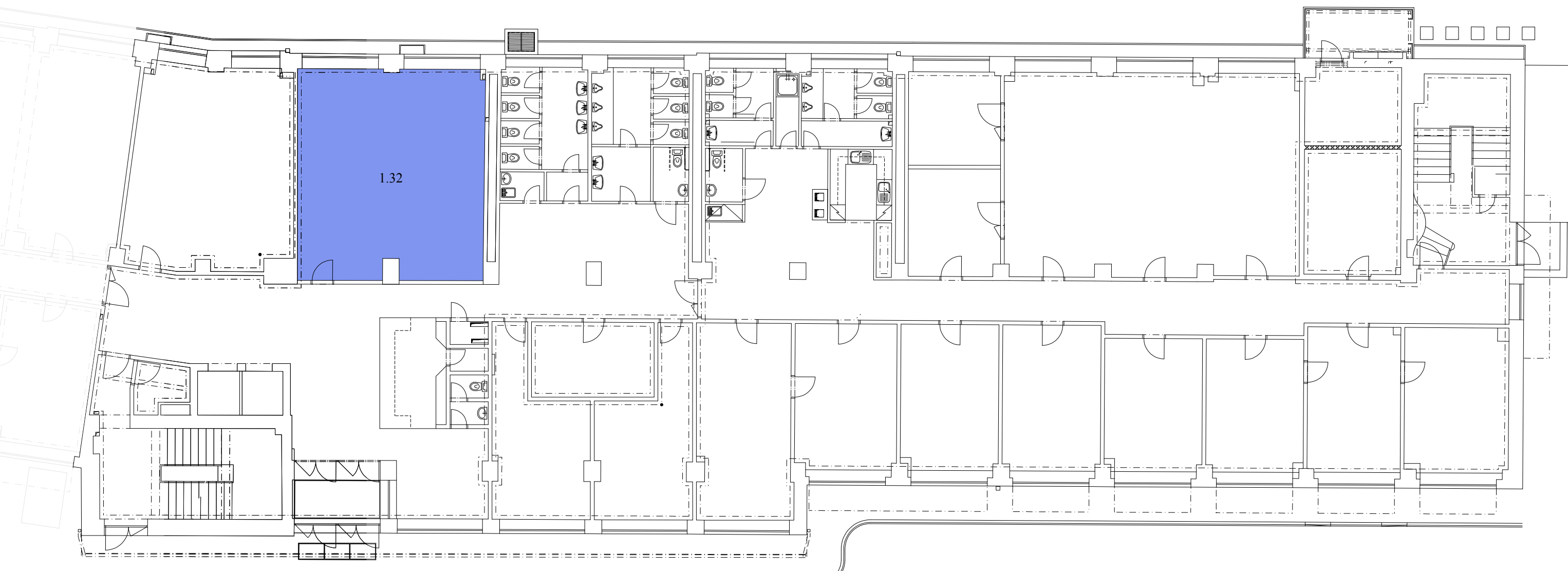
Za nájemce:



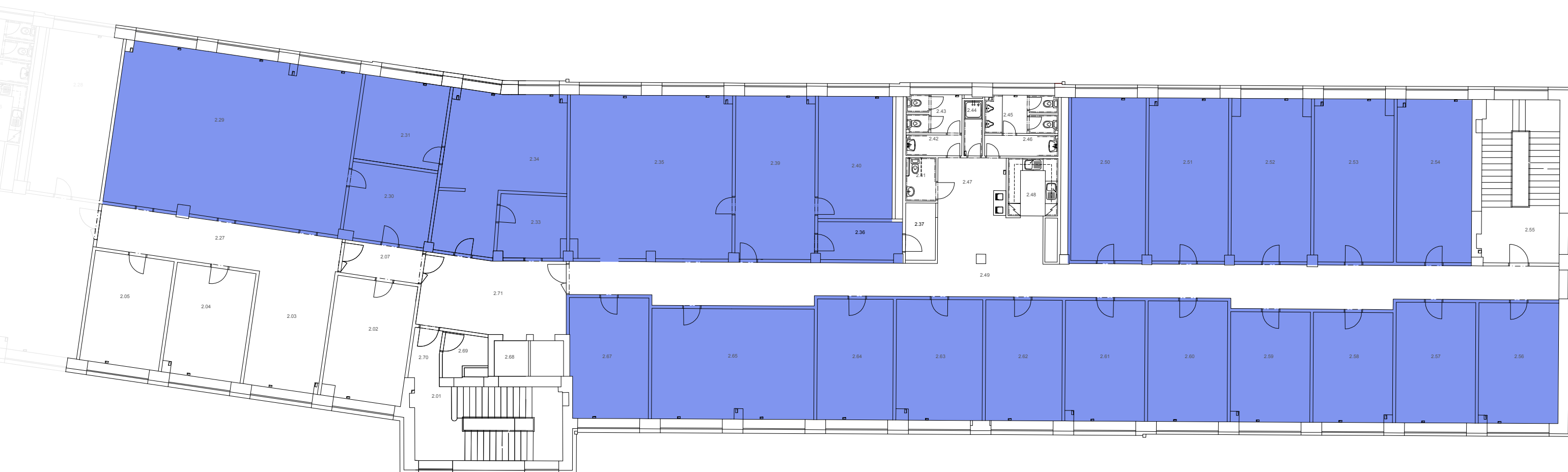
podepsáno elektronicky

Tomáš Haring
jednatel RTT 4, s.r.o.

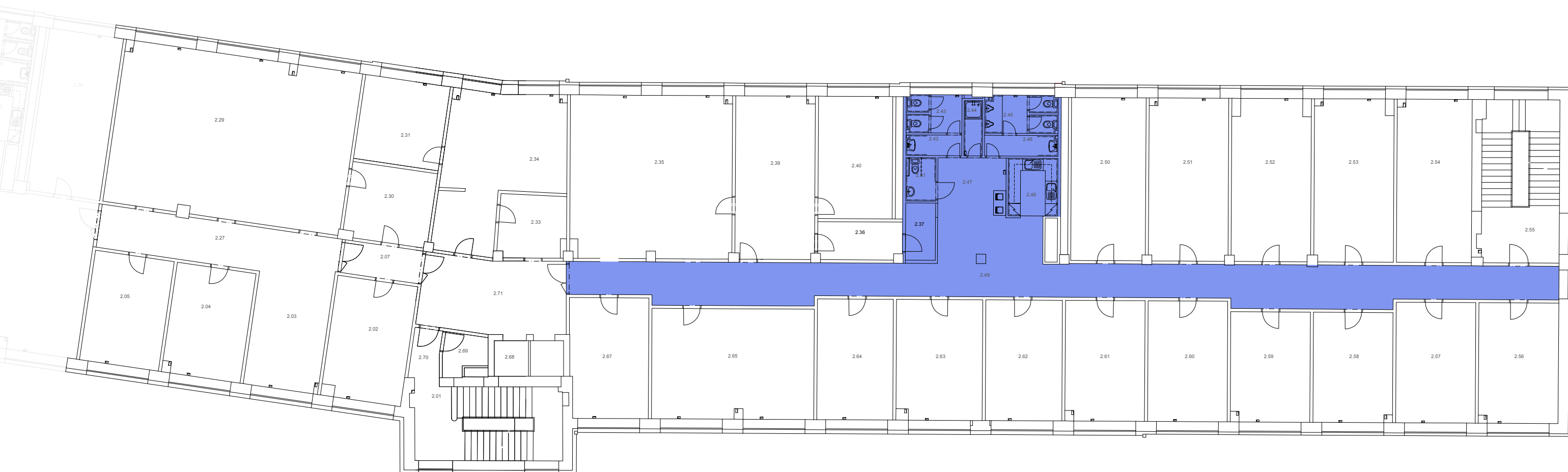
Mgr. et Mgr. Pavel Bacík
ředitel SUZ MV



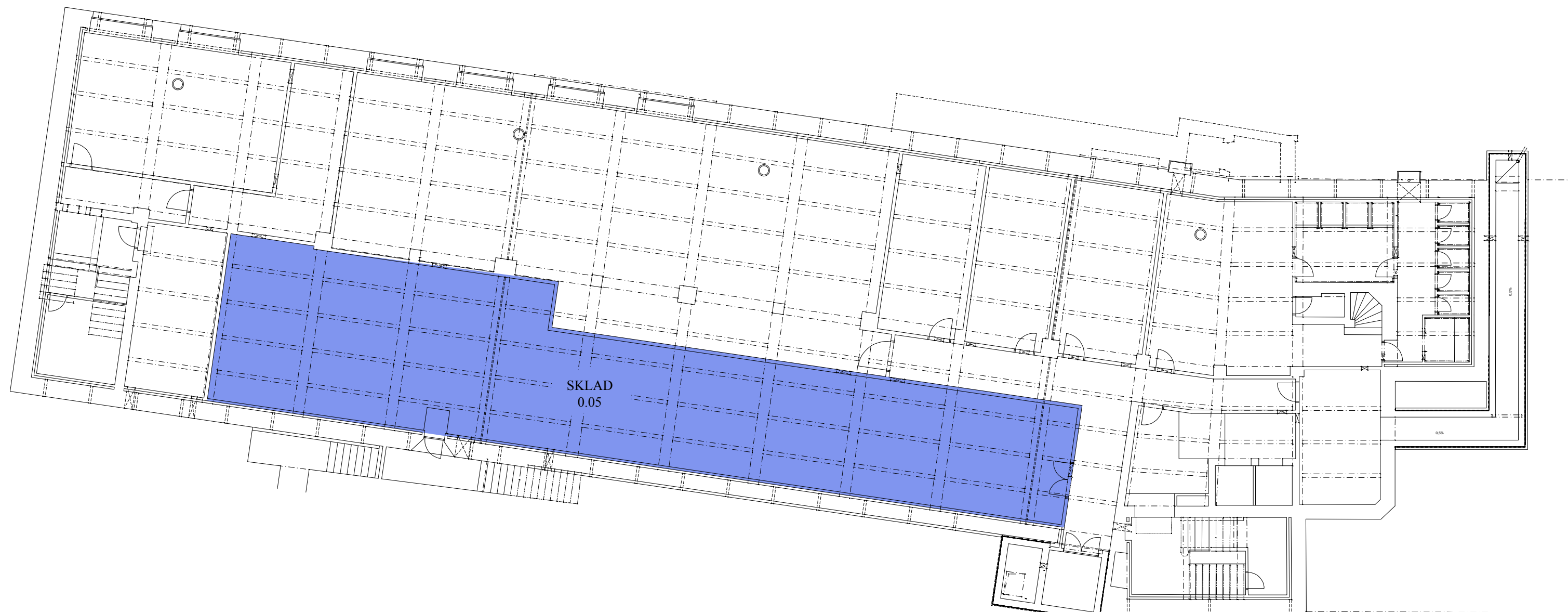
Příloha č.1 - kanceláře
Půdorys 1.NP - východní (pravá) část



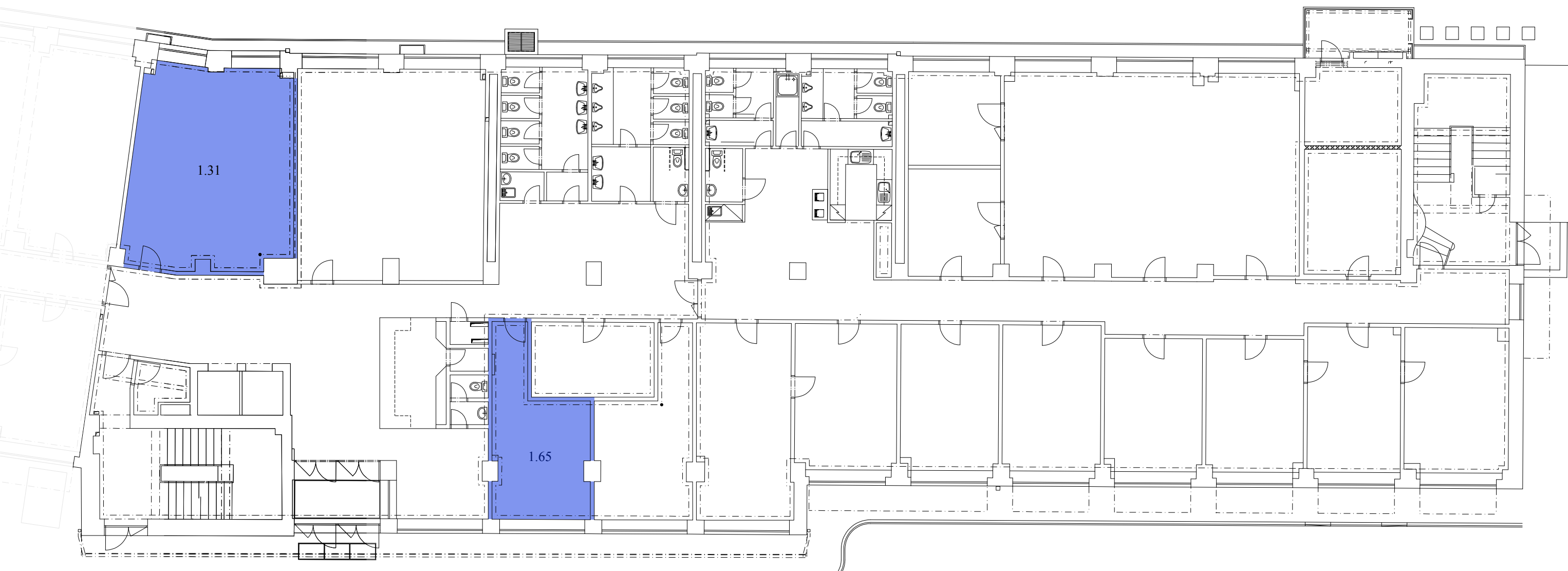
Příloha č.1 - kanceláře
Půdorys 2.NP - východní (pravá) část



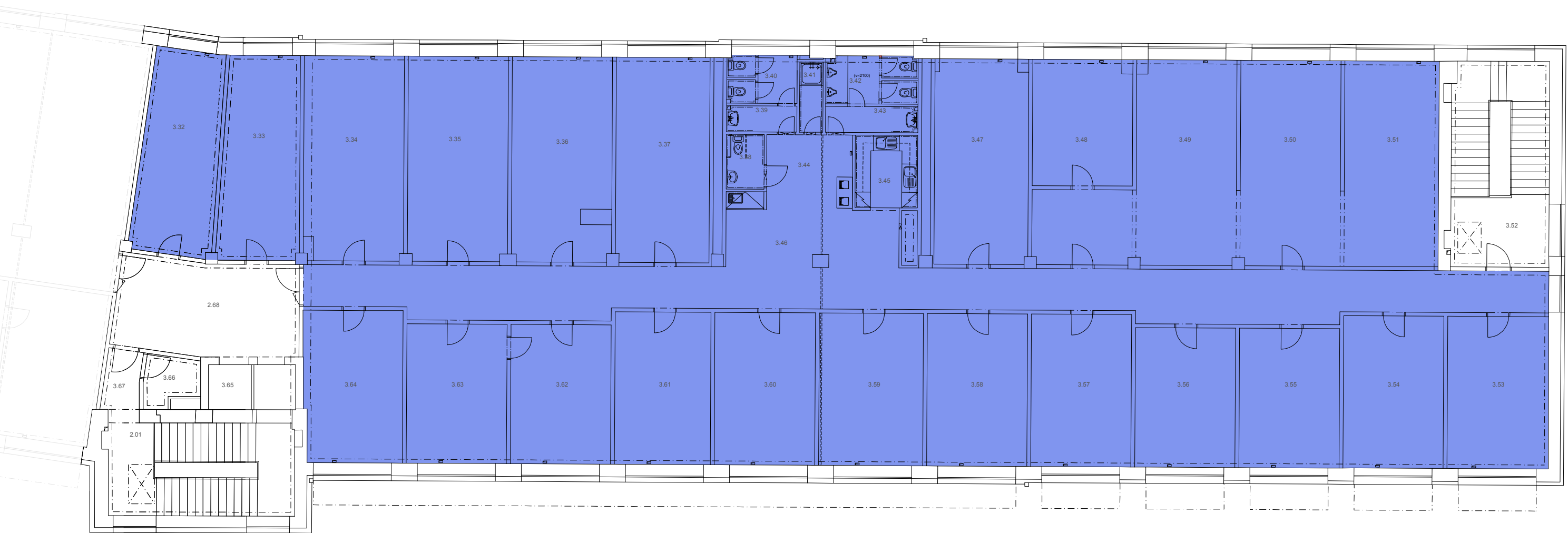
Příloha č.2 - společné prostory
Půdorys 2.NP - východní (pravá) část



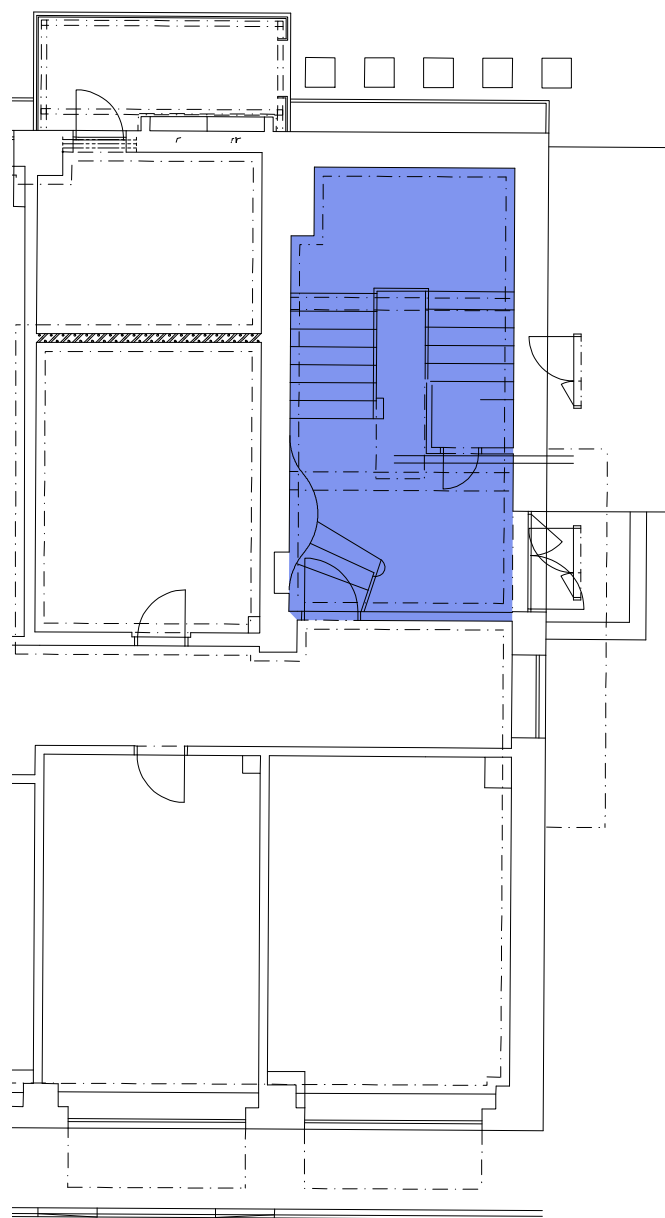
Příloha č.3 - sklad
Půdorys 1.PP



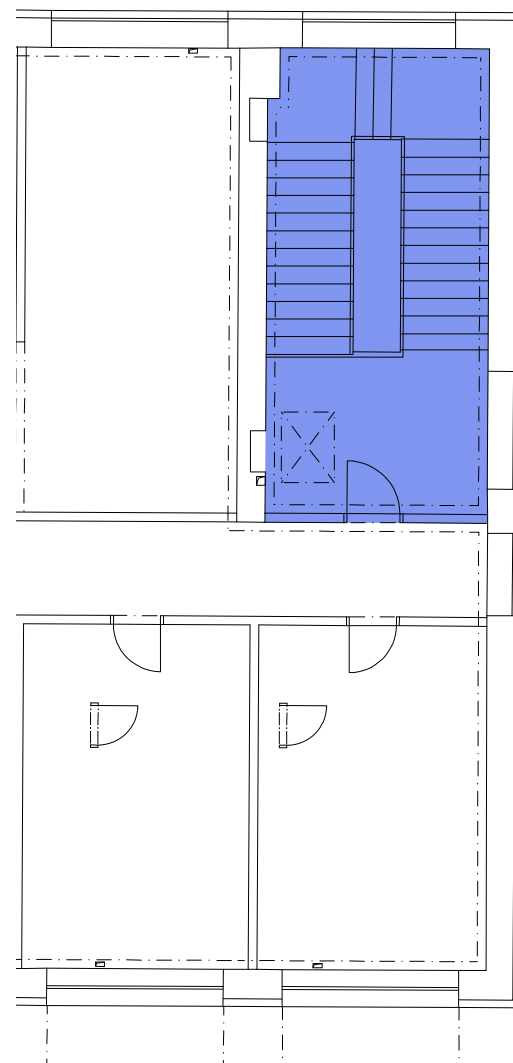
Příloha č.4
Půdorys 1.NP - východní (pravá) část



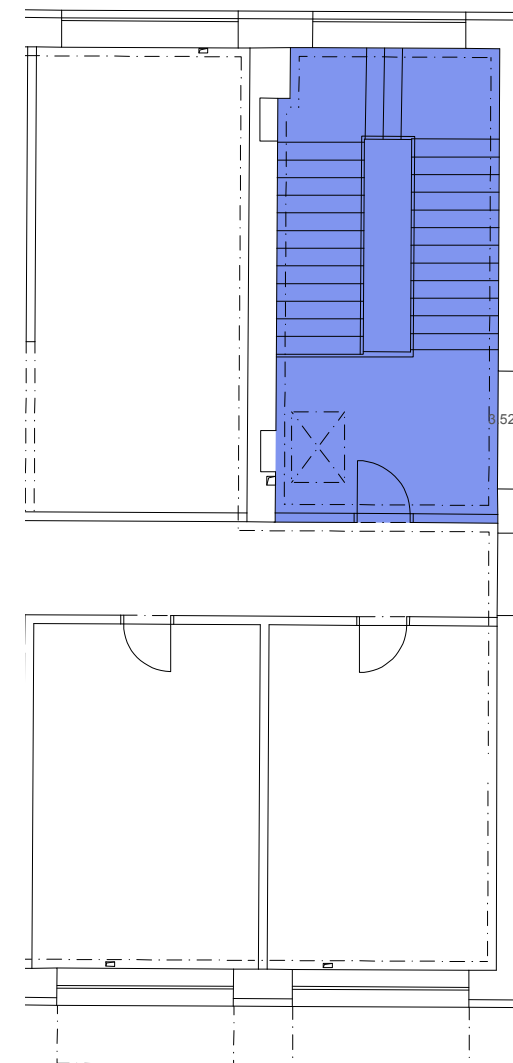
Příloha č.5
Půdorys 3.NP - východní (pravá) část



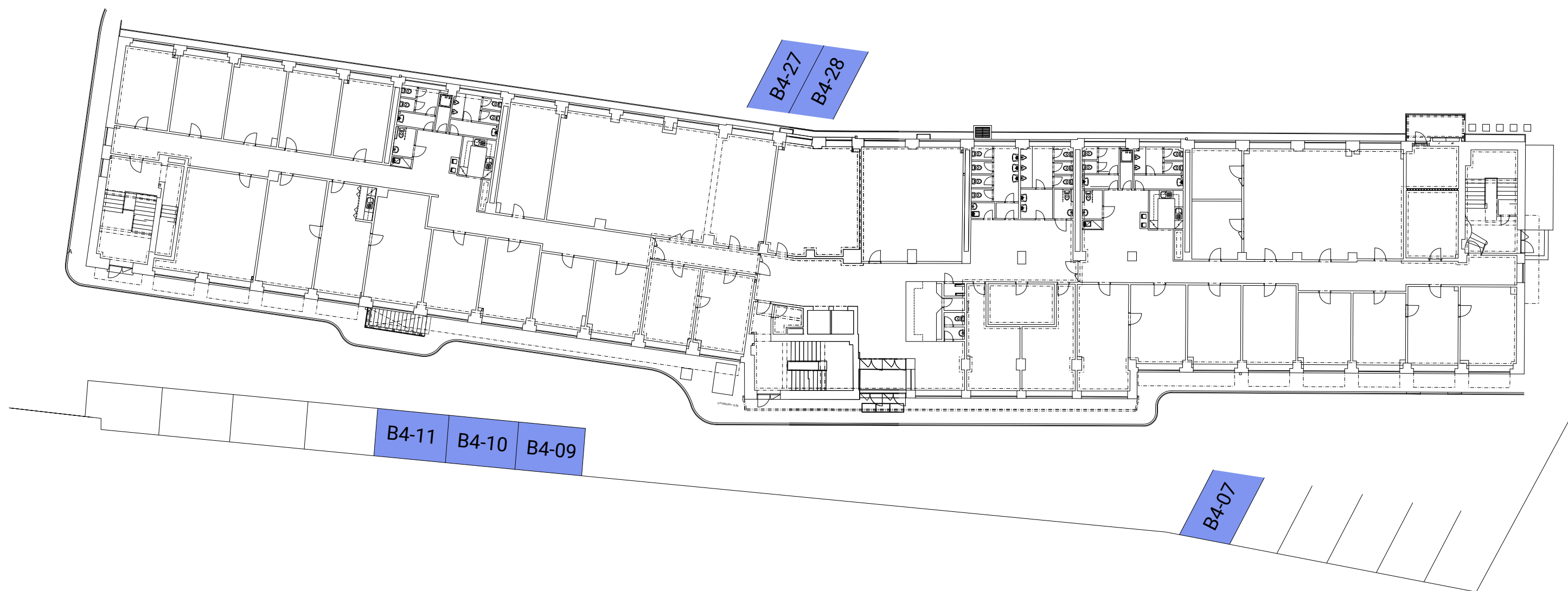
1.NP



2.NP



3.NP



Příloha č.7 - parkování
Půdorys 1.NP

Adaptace/úpravy

A) 3.NP

Adaptace: provedení nové dispozice prostor ve 3.NP **dle půdorysů** (půdorys a 3D plánek), tj. demontáž příček, dveří, zárubní, podhledů, podlahových krytin atd. Provedení nových SDK příček, dveří, zárubní, podhledů, podlahových krytin; zřízení nových WC pro zaměstnance – ZTI, vzduchotechnika, sanitární vybavení, zřízení nové technologické místnosti (pro umístění racku datové sítě), výmalba prostor. V místnosti ozn. jako informace je směrem do čekárny osazeno pevné okno (cca š. 1,6 x v. 0,6 m) s otvorem (v. 10 cm) pro předávání dokumentů po celé šířce okna vč. parapetu (š. 30 x d. 160 cm), žaluzie na celý otvor; výška od podlahy 1 m.

Provedení navazujících úprav silnoproudé elektroinstalace (osvětlení, el. zásuvky) včetně elektroinstalace v liště v přepážkách (16 ks, 2 řady přepážek - 10 + 6 ks) v přepážkové místnosti (pozn.: přepážky jsou subdodávkou nájemce).

Úpravy: provedení datové sítě (strukturované kabeláže včetně dodání rackové skříně), kamerového systému, vyvolávacího systému a provedení elektronického zabezpečení prostor (PZTS).

Bližší požadavky na provedení datové sítě:

vývody stávající strukturovaná kabeláže cat.6 v podokenních parapetech budou zachovány, stávající ukončení v technologické místnosti u schodiště bude zrušeno a všechny UTP kabely budou přesměrovány v podhledech do nově zřizované TMč.3 a ukončeny v patchpanelech v racku.

Nově bude zřízena strukturovaná kabeláž cat.6 (např.) pro přepážky (16 ks, 2 řady přepážek - 10 + 6 ks, v elektroinstalační liště), back-office, místnost informací, vyvolávací systém.

Související požadavky na stavební připravenost k provedení datové sítě: viz **Specifikace požadavků na stavební připravenost**, Rozšíření KU ITS MV OAMP Kolbenova – 3.NP_KACPU

Bližší požadavky na provedení kamerového systému:

IP kamery umístěné na stropě do stropních podhledů, případně na stěně u stropu dle plánu.

Počet: celkem 12 ks (z toho: 1 x služební vchod, 2 x čekárna, 1 clientský vchod a 8 x u přepážek)

Typ: IP dome, napájení POE, 4 MPx, komprese H.265+, odolnost vůči vodě, prachu, antivandal provedení, IR přísvit (např.: Hikvision DS-2CD2543G2-IS nebo Hikvision DS-2CD2543G2-I 2,8mm nebo Hikvision DS-2CD2543G2-I 2,8mm,

záznamové zařízení (1 ks): POE napájení, počet vstupů: 16, HDD: 2 x 4 TB, např.: Hikvision DS-7616NXI-K2/16P. Záznamové zařízení bude umístěno do rackové skříně v technologické místnosti.

Bližší požadavky na provedení vyvolávacího systému:

2 x tiskárna pořadových lístků, 2 x LCD (umístění dle plánu) – bližší požadavky budou zpracovány nájemcem.

Bližší požadavky na PZTS

Rozsah elektronického zabezpečení bude zpracován odborným útvarem ministerstva vnitra, respektive odborně způsobilým dodavatelem PZTS.

B) Východní schodiště -1.NP

Adaptace: zbourání místnosti skladu a navazující začištění včetně výmalby.

C) Opravy související se zprovozněním pronajímaného prostoru

Zprovoznění topení, vody, stávajícího WC, kuchyňky, elektroinstalace, osvětlení, vzduchotechniky, stávající klimatizace, technického zařízení požární ochrany.

D) Případně další nezbytné práce po dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem.

Příloha č.P1

CA: 595290

Počet stránek: 1

1. Technologická místnost

Pro funkci technologické místnosti byla vybrána místnost č.3.33 ve 3.NP. Provozní označení bude TMč.3. Tato místnost bude stavebně rozdělena příčkou. Prostor u vstupních dveří (cca 3x3m) bude určen pro instalaci racku 42U na pravé stěně. Stávající klimatizace bude zachována. Nově se nainstaluje protipožární čidlo. Zadní část místnosti č.333 (u okna) bude využívána pro skladovací účely uživatele. Doporučují se bezprašné nátěry stěn.

2. Rack se strukturovanou kabeláží a technologiemi

Pro instalaci racku pro technologie a strukturovanou kabeláž (SK) byla přítomnými odsouhlasena přístrojová skříň Triton, která se nachází ve vlastnictví SB. Jedná se o rack 42U, 800x1000, s ventilátory a termostatem, plně bočnice, uzamykatelná. Bude dovybaven - 2x napájecí lišta 8x230V s vř. filtrem s pohyblivým přívodem 230V s délkou 3m, 2x servisní police, příslušný počet patch panelů dle počtu portů SK, ODF vana, organizéry. Dovystrojení racku, včetně instalace do TM.

3. Silnoproudé napájení technologií a uživatelských zařízení

Stávající rozvody 230V do kanceláří (pro PC aj. zařízení) zůstanou beze změny, jištění zůstane v malé technologické místnosti u schodiště. Nově se nainstaluje pouze kabeláž 230V do nových prostor (zákaznické přepážky, vyhledávací tablo, tiskárna přihlašovacích lístků, kamery apod.).

Pro provoz komunikačních technologií bude potřeba do TMč.3 zřídit napájecí přívod 230V, jištěný jističem 16A/char.B., ukončení v racku.

Dále je třeba pro bezpečný provoz technologií přivést z podružného rozvaděče samostatné technologické uzemnění min.6mm², včetně připojení na zemnicí svorku racku.

4. Požadavky na přívody sdělovacích kabelů

4.1. Vnější přívod

Pro zajištění propojení technologických místností TM1 (2.NP) a TM3 (3.NP) sdělovacími kabely je potřeba instalovat:

- propojovací vedení 4xUTP zakončené zásuvkami RJ45 na patchpanelu
- propojovací vedení min. 4x 2 vl. SM zakončené na ODF, LC konektory

Pozn.: to samé se již dělalo 2021 mezi TM1 a TM2

4.2. Strukturovaná kabeláž

Pro minimalizaci nákladů na stavební připravenost bylo ujednáno, že stávající strukturovaná kabeláž cat.6 zůstane zachována co se týká konců v kancelářích (v podokenních parapetech) a většiny průběhů jejich tras. Stávající ukončení v technologické místnosti u schodiště bude zrušeno a všechny UTP kabely budou přesměrovány v podhledech do nově zřizované TM3. Zde budou ukončeny na nově dodávaných patchpanelech. Nově bude zřízena SK (opět cat.6) do míst, která vzniknou dodatečnými stavebními úpravami (např.(zákaznické přepážky, vyhledávací tablo, tiskárna přihlašovacích lístků, kamery, apod.).

5. Různé

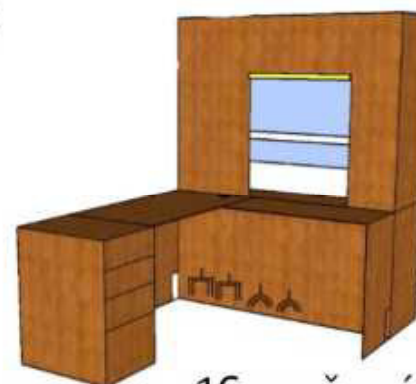
- z požárního hlediska musí být technologická místnost vybavena hasicím přístrojem pro hašení elektrických zařízení pod napětím

Příloha č. 8 - půdorys



Datové a silové zásuvky (detail)

- 12 x DOME kamera (strop), napájení POE + záznamové zařízení
- Datová zásuvka 2 x RJ 45
- Datová zásuvka 1 x RJ 45
- Zásuvka silová (230 V) - dvojnásobná
(nebo shodný počet vývodů provedený jednoduchými zásuvkami)
- Zásuvka silová (230 V) - jednoduchá

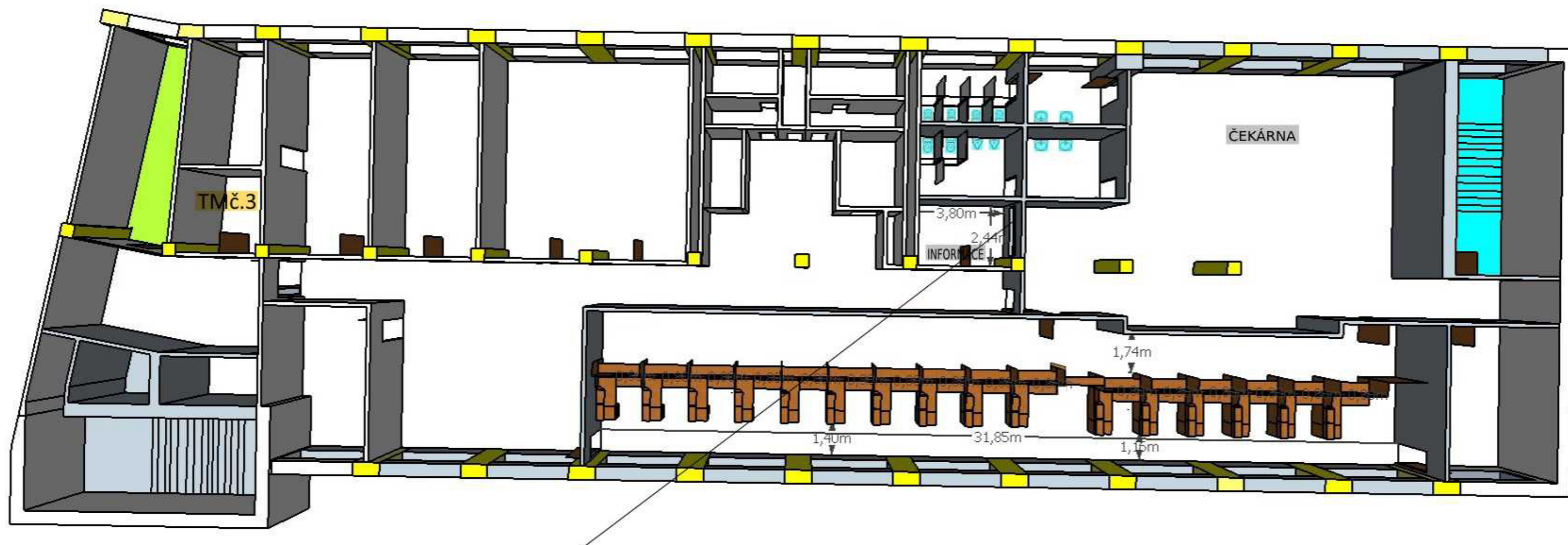


16 x přepážka



Vyvolávací systém: 2 x tiskárna pořadových lístků (datová a silová zásuvka) cca 10 cm od podlahy - ozn. jako č. 1 a 2;
2 x LCD (datová a silová zásuvka) cca 50 od stropu - ozn. jako č. 3 a 4
silová zásuvka č. 5 - pro výdejní automat na potraviny

OAMP Praha - Kolbenova 38a (3.NP)



Rozměry okna s otvorem pro předávání dokumentů

