

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(č.j. pronajímatele: 272411131, č.j. nájemce UT-14371/2016)

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 paní 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. 887, 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.
 - a) Předmětem nájmu jsou veškeré nebytové prostory ve třetím nadzemním podlaží výše uvedené budovy tak, jak je vyznačeno v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**nebytové prostory**“). Pronajímatel pronajímá nájemci k výlučnému užívání výše uvedené nebytové prostory o celkové ploše **2.189 m²** specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy. Součástí pronájmu nebytových prostor je dále nevýlučné užívání společných prostor (přístupové komunikační cesty, chodby, schodiště, výtah atd.).
 - b) Spolu s nebytovými prostory přenechává pronajímatel do užívání nájemci 3 vyhrazená parkovací místa.

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 Správy uprchlíckých zařízení Ministerstva vnitra a Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra (dále „*přímý uživatel*“).
2. Účetní hodnota předmětu nájmu je **42.469.472,- Kč**. Účetní hodnota předmětu nájmu dle předchozí věty byla stanovena jako podíl účetní hodnoty předmětné budovy uvedené v účetních podkladech pronajímatele ke dni 1.1.2016 vydělený podlahovou celou plochou budovy a poté vynásobený podlahovou plochou nebytových prostor.
3. Smluvní strany se dohodly na povinnosti pronajímatele provést adaptační úpravy předmětu nájmu, a to v souladu s přílohou č. 5 této smlouvy (dále jen „*Adaptace/Úpravy*“), a to tak, aby Adaptace byly řádně dokončeny nejpozději do **30.9.2016**. Po dokončení Adaptací ze strany pronajímatele vyzve pronajímatel nájemce k převzetí předmětu nájmu. Nájemce je povinen předmět nájmu k výzvě pronajímatele převzít, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem. 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.
4. Bez ohledu na předchozí ustanovení bude místnost, která bude užívána jako servrovna, dokončena a předána v termínu do **15.9.2016**.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává od **1.10.2016** na dobu určitou do **30.9.2022**.
2. Smluvní strany sjednávají, že dnem počátku nájmu je den **1.10.2016** za předpokladu, že nájemce převezme, případně bude povinen převzít, od pronajímatele předmět nájmu po Adaptacích. Nájemce nepřevezme předmět nájmu a nájemní vztah nevznikne, pokud nebude zásadně předmět nájmu odpovídat požadovaným úpravám nebo bude vykazovat jiné závažné vady bránící řádnému a nerušenému užívání.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy jedenkrát o 24 měsíců. Pronajímatel toto právo akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit. Zároveň se smluvní strany zavazují, po této době, jednat o uzavření nové nájemní smlouvy za srovnatelných podmínek, tzn. dalších 8 let.
4. Opcí se rozumí právo nájemce svým jednostranným úkonem (uplatnění opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu, a to za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce však není povinen opci uplatnit.
5. Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení na doručovací adresu uvedenou v této smlouvě.
6. Lhůta pro oznámení o prodloužení pronájmu pronajímateli je 90 dnů před požadovaným dnem prodloužení pronájmu.
7. Smluvní strany sjednávají, že nájem založený touto smlouvou mohou smluvní strany vypovědět výlučně z následujících důvodů:
 - (a) pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě hrubého porušení povinností nájemce, které nebylo odstraněno ani přes písemnou výzvu pronajímatele;

- (b) pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě prodlení nájemce s jakoukoli platbou dle této smlouvy trvajícím více jak 30 kalendářní dnů po přechozím písemném upozornění;
- (c) pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v případech stanovených obecně závaznými právními předpisy; a
- (d) nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě ztráty odborné způsobilosti a oprávnění přímého uživatele (OAMP MV) a v důsledku změny legislativy resp. zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů, popř. změny zřizovací listiny nájemce, v jejímž důsledku pozbude přímý uživatel oprávnění vykonávat činnosti na úseku státní správy, kterou v předmětu nájmu vykonává.

V případě výpovědních důvodů dle písm. (a) a (b) výše je výpovědní lhůta 1 měsíc a v případě výpovědních důvodů dle písm. (c) a (d) výše 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

- 8. Nájem může být rovněž ukončen písemnou dohodou smluvních stran.
- 9. V případě, že v období od 1.10.2016 do 30.9.2022 nájemce vypoví nájem založený touto smlouvou z důvodu dle odst. 7 písm. (d) výše, zavazuje se kompenzovat pronajímateli poměrnou část nákladů vynaložených na Adaptace, jak je tento pojem definován dále v této smlouvě (dále jen „**Kompenzace**“). Kompenzace se vypočte podle vzorce $[(\text{pořizovací cena Adaptace}) / 72] * \text{počet měsíců bytí započatých mezi ukončením nájemního vztahu výpovědí a původně sjednanou dobou nájmu}$. Účetní hodnota Adaptace bude vyčíslena po předložení a odsouhlasení projektové dokumentace.

Čl. IV.

Nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- 1. Výše nájemného za předmět nájmu dle čl. I., odst. a) činí **415.910,-Kč/měsíc**. Výše nájemného za předmět nájmu dle čl. I., odst. b) činí **7 260,-Kč/měsíc** včetně 21% DPH. Platby za služby spojené s užíváním nebytových prostor budou hrazeny zálohově, případně paušální platbou, a to ve výši uvedené v příloze č. 2.
- 2. Služby spojené s nájmem nebytových prostor - viz příloha č. 2 - Rozpis poskytovaných služeb spojených s nájmem.
- 3. Nájemné a služby jsou splatné na základě a ve lhůtě dle splátkových kalendářů, které jsou daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Splátkový kalendář za první rok tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Splátkové kalendáře na další kalendářní roky bude vydáván pronajímatelem jednou ročně od účinnosti této smlouvy a bude nájemci doručen vždy do 7.1. daného kalendářního roku. 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)
- 4. Pronajímatel je povinen na vyžádání poskytnout nájemci kopie dokladů, na jejichž základě účtuje úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
- 5. 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.

- V případě, že nájemní vztah vznikl nebo byl ukončen v průběhu kalendářního měsíce, hradí nájemce pouze poměrnou část nájemného a souvisejících plateb.
6. 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 nejbližší 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, dodávky vody (teplé a studené), elektrické energie, odvoz komunálního odpadu, 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 (přímého uživatele), a to zejména za účelem dodržování podmínek této smlouvy, jakož i případného provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce (přímého uživatele) 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 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.
4. Právo vstupu se netýká místnosti, která bude sloužit jako serverová místnost. Místnost je označená v příloze č. 1.
5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu vnějšího přístupu do předmětu nájmu na komunikaci (chodníku) k předmětu nájmu přilehlé a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.
6. 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). Povinnost pronajímatele se bude vztahovat, pokud se jedná o předmět nájmu i na EZS, klimatizaci, vyvolávací systém, jsou-li instalovány.

7. 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, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, osvětlovacích těles; opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, indikátorů vytápění, digestoří, umyvadel, výlevky, dřezu, splachovačů a sanitární keramiky WC, kuchyňských linek, 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.
8. Odstranění závad potvrdí nájemce pronajímateli písemným zápisem.
9. Pronajímatel odpovídá za vybavení prostor užívaných nájemcem prostředky požární ochrany v souladu se současnou kolaudací objektu.
10. Pronajímatel se zavazuje, že v případě prodloužení nájemního vztahu provede na své náklady výmalbu všech nebytových prostor, které nájemce dle této smlouvy užívá.
11. 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. této smlouvy, dále je povinen hradit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním 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.
8. Nájemce je povinen dodržovat provozní pravidla budovy obsažená v příloze č. 6 této smlouvy.

1
Ker
7/11

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).
2. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci výslovný souhlas s instalací zařízení České pošty s.p., prostřednictvím kterého bude zajištěna funkčnost interní sítě přímého uživatele (intranet).
3. Současně pronajímatel podpisem této smlouvy dává nájemci právo instalovat na budovu označení v souladu se zavedenou praxí u orgánů státní správy.

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 5.000,-Kč za každé jednotlivé porušení.
3. Pronajímatel se zavazuje, že ke dni **30.9.2016** bude předmět nájmu adaptován dle požadavků nájemce - přílohy č. 5. Pokud se tak nestane, je nájemce oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení až do splnění povinnosti Pronajímatele. Nájemce je v takovém případě rovněž oprávněn odstoupit od této smlouvy.
4. 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 %.
5. V případě, že pronajímatel nedodrží lhůtu pro odstranění závad stanovenou v článku V. odst. 6. 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.
6. Ustanovení odst. 5. 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 svoji 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.

2. Pokud nájemce ve stanovené lhůtě poskytnuté pronajímatelem, která není kratší než jeden týden, předmět nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit za přítomnosti třetí osoby. V takovém případě je pronajímatel povinen pořídit soupis vyklizených věcí (který podepíše třetí osoba) a věci uskladnit, to vše na náklady nájemce včetně škod vzniklých v rámci vyklizení. O vyklizení a uskladnění věcí pronajímatel písemně vyrozumí bez zbytečného odkladu nájemce na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy.


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 čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou.
4. Smluvní strany určují pro komunikaci týkající se této smlouvy následující osoby:
 - a. za pronajímatele: Ing. Hana Lenderová, tel.: +420 724 369 096, e-mail: hlenderova@amadeus-real.cz,
 - b. za nájemce: pro komunikaci a ve věcech provozního charakteru jedná: Ing. Boháčová, e-mail: dbohacova@suz.cz, tel.: 974 827 141 a ing. Miloslav Lenz, tel.: 608 120 004.
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 tísní, 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.
8. Přílohy této smlouvy tvoří:
 - Příloha 1 – Určení prostor, půdorysný výkres předmětu smlouvy (m²)
 - Příloha 2 – Rozpis poskytovaných služeb spojených s nájmem
 - Příloha 3 – Splátkový kalendář
 - Příloha 4 – Kopie výpisu z katastru nemovitostí
 - Příloha 5 – Adaptace/Úpravy
 - Příloha 6 – Provozní pravidla
 - Příloha 7 – Plná moc

V Praze dne 27./...6./ 2016

V Praze dne 23/06/ 2016


Mgr. et Mgr. Pavel Bacík
ředitel SUZ MV
nájemce

 
Ing. Hana Lenderová
v. z. na základě plné moci
pronajímatel