SUZP06384680
Naše č. j.: UT-23201/2026
Naše sp. zn.: UT-11275/2026/02

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

NA DOBU URČITOU

PRONAJÍMATEL: **LAIMAREN a.s.**
IČO: 27601447
se sídlem Bezručova 153/9, Plzeň, PSČ 301 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 1415
zastoupena JUDr. Václavem Horákem, předsedou správní rady
bankovní spojení: [redacted] vedený u Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG
[redacted], ID DS: xmvevz2

a

NÁJEMCE: **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,
zastoupena: Mgr. Petrem Pondělíčkem, ředitelem, na základě Jmenovacího dekretu č. j. MV-17212-1/PST-2025, ze dne 29. ledna 2025
bankovní spojení: ČNB Praha, č. ú.: 52626881/0710,
[redacted] ID DS: 7ruiypv,

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto smlouvu:

Čl. I
PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 6012 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1310 m^2 a na něm se nacházející budovy č.p. 1931 (dále jen „**Budova**“) v Plzni, náměstí T.G. Masaryka 12, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, katastrální území Plzeň, na listu vlastnictví č. 42001 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-město.
2) Pronajímatel má zájem pronajmout nájemci nebytový prostor v 5. nadzemním podlaží Budovy o celkové ploše 396 m^2 (dále jen „Prostor“). Nájemce má zájem si tyto prostory pronajmout od pronajímatele na dobu nájmu.

Čl. II
PŘEDMĚT NÁJMU

1) Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je nebytový prostor v 5. nadzemním podlaží Budovy o celkové výměře 396 m^2 (dále jen „**Prostor**“ nebo též „předmět nájmu“), z toho činí plocha kanceláří 208 m^2. Nedílnou součástí této smlouvy je ve formě přílohy č. 1 půdorys pronajatého Prostoru.
2) Pronajímatel přenechává touto Smlouvou nájemci do nájmu Prostor specifikovaný v ustanovení čl. I. odst. 2 této Smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této Smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání Prostoru pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Prostoru ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této Smlouvy.

3) Vedle Prostoru je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této Smlouvy také společné části Budovy.
4) Účetní hodnota předmětu nájmu činí 5.183.685,-Kč.
5) Nájemce potvrzuje, že mu pronajímatel před podpisem nájemní smlouvy předal v souladu s ust. § 7a odst. 2 písm. c) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, průkaz energetické náročnosti budovy.
6) Předání předmětu nájmu do užívání nájemci bude potvrzeno předávacím protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, v němž bude zaznamenán stav předmětu nájmu ke dni jeho převzetí nájemcem, včetně stavu měřidel médií.

Čl. III
DOBA NÁJMU

1) Nájemní vztah se sjednává **na dobu určitou**, a to na dobu 60 měsíců **od 1. 9. 2026 do 31. 8. 2031** (dále též „základní doba nájmu“).
2) Nájemce je oprávněn prodloužit tuto smlouvu dvakrát vždy o 3 roky. Smluvní strany sjednávají, že výše nájmu pro dobu prodloužení bude stanovena na částce ve výši 185,-- Kč/m^2 a bude navýšena o součet celkové hodnoty inflace (dle principu obsaženém v čl. V. odst. 7 této smlouvy) za roky 2026-2031. Požadavek na prodloužení smlouvy musí být sdělen pronajímateli v písemné podobě vždy v předstihu šesti měsíců před skončením předchozí doby určité. Okamžikem doručení oznámení o využití práva na prodloužení doby nájmu pronajímateli se základní doba nájmu prodlužuje o dobu prodloužení.

Čl. IV
ÚČEL NÁJMU

1) Nájemce je oprávněn užívat Prostor výlučně v souladu se stavebním určením za účelem nevýdělečné činnosti - dislokace pracoviště Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra (dále jen „OAMP“) – (dále jen „**kancelářská činnost**“). Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce v pozici organizační složky státu nebude po celou dobu trvání nájmu oprávněn v pronajatém prostoru přijímat veřejnost, tedy činnost nájemce bude po dobu trvání nájmu probíhat tak, že zaměstnanci nájemce nebudou v přímém kontaktu s fyzickými osobami, o jejichž právech či povinnostech v rámci svojí činnosti rozhodují a žádné takové či jiné fyzické osoby nebudou do předmětu nájmu vstupovat či se v předmětu nájmu vyskytovat. Fungování činnosti nájemce v Prostoru bude bez přítomnosti veřejnosti po celou dobu trvání nájmu. Současně se nájemce zavazuje, že v pronajatém Prostoru nebudou prováděny úkony trestního řízení.
2) Pro vyloučení pochybností smluvní strany potvrzují, že užívání předmětu nájmu Odborem azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra není podnájmem ani jiným přenecháním předmětu nájmu třetí osobě, neboť tento odbor je organizační součástí Ministerstva vnitra obdobně jako nájemce.
3) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v Prostoru provozovat jinou činnost nebo jej užívat k jinému než výše uvedenému účelu.

Čl. V
PLATEBNÍ PODMÍNKY

1) Smluvní strany se výslovně dohodly, že výše nájmu je sjednána dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a je tvořen čistým nájmem a úhradou za služby s nájmem poskytovanými.
2) Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného za Prostor v částce 204,--Kč/m2/měsíc tedy celkem **80.784,-- Kč** (slovy: osmdesát tisíc sedm set osmdesát čtyři korun českých) měsíčně bez energií. Nájemce není plátce DPH a nájemné bude účtováno bez DPH. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH, bude DPH připočteno v zákonné výši ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
3) Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli za poskytování služeb vymezených v ustanovení odst. 4 a 6 tohoto článku Smlouvy úhrady za plnění spojená s užíváním Prostoru ve formě

záloh ve výši 25.000,-- Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) měsíčně. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši těchto záloh za služby v případě, že se změní cena služeb nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto záloh. Nová výše záloh bude pronajímatelem stanovena na základě výsledků vyúčtování služeb a energií za období předcházejícího roku a bude nájemci předem písemně oznámena na e-mail: [redacted] Na vyžádání je pronajímatel povinen doložit podklady odůvodňující změnu záloh. Zálohy na poskytované služby ve změněné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy, nevyjádřil-li nájemce se změnou nesouhlas dle předchozí věty. Vyúčtování těchto záloh provede pronajímatel nejméně jednou ročně, a to podle skutečné spotřeby poskytovaných služeb. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 15 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci.

4) Pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu do Prostoru dodávky elektřiny, tepla, teplé a studené vody a odvádění odpadních vod. Nájemce se zavazuje, že si na vlastní účet a jméno sjedná po dobu trvání nájmu pravidelný úklid pronajatého Prostoru v rozsahu minimálně jedenkrát týdně.
5) Nájemné je splatné vždy nejpozději do každého 15. dne příslušného měsíce, za který se nájemné platí. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, účet č.ú. [redacted] vedený u Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG pod variabilním symbolem platby: 604 98 021. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele. Nájemné a zálohy na úhradu služeb budou splatné na základě platebního kalendáře, který tvoří přílohu č. 2.
6) Nájemce se zavazuje k úhradě služeb spojených s nájmem ve formě měsíčních záloh ve výši dle odst. 3 tohoto článku Smlouvy, a to ve stejných lhůtách a stejným způsobem jako je povinen k úhradě nájemného. Nájemce se kromě jím spotřebovaných služeb (teplá a studená voda, vytápění, elektrická energie) zavazuje pronajímateli uhradit rovněž poměrnou část nákladů na osvětlení, úklid a vytápění společných prostor Budovy, ostrahu Budovy, odvoz komunálního odpadu, provoz výtahu, a dalších společně využívaných služeb. Způsob rozúčtování poplatků za úhradu služeb se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. a vyhláškou č. 269/2015 Sb. s tím, že elektrická energie dodávaná do Prostoru bude počítána dle hodnoty odečtového elektroměru pro dodávku elektrické energie, náklady na vytápění Prostoru budou účtovány dle velikosti započitatelné podlahové plochy Prostoru k celkově započitatelné pronajímané podlahové ploše Budovy. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat poskytnuté zálohy za předchozí rok nejpozději do 4 měsíců po skončení předmětného kalendářního roku.
7) Pronajímatel je oprávněn každoročně vždy k 1. lednu navýšit Nájemné o nárůst inflace, vyjádřený zvýšením ročního průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice, uveřejněného za bezprostředně předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Pronajímatel písemně oznámí nájemci novou výši Nájemného pro daný kalendářní rok nejpozději do konce března daného kalendářního roku, přičemž v té době aktuální Nájemné, navýšené dle předchozí věty, se platí zpětně od 1. ledna daného kalendářního roku. Případný rozdíl na dosud zaplaceném Nájemném uhradí nájemce pronajímateli spolu s platbou Nájemného, které bude bezprostředně splatné po oznámení nové výše Nájemného. V případě jakékoliv formální změny v metodice zveřejňování indexu spotřebitelských cen smluvní strany konstatují, že pronajímatel je oprávněn zvýšit každoročně nájem o hodnotu inflace za daný rok.

Čl. VI
OCHRANA MAJETKU

1) Pronajímatel prohlašuje, že Budova je pojištěna proti živelným pohromám a že má sjednané pojištění pro případ vzniku odpovědnosti pronajímatele za škodu způsobenou jiné osobě na majetku a na zdraví. Toto pojištění je pronajímatel povinen udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu.
2) S ohledem na to, že nájemce je organizační složkou státu, nepožaduje pronajímatel po celou dobu trvání nájmu pojištění majetku proti obvyklým rizikům vztahující se na veškeré věci nájemcem vnesené nebo umístěné v Prostoru či v něm se nacházející, a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám (včetně škod způsobených na majetku pronajímatele). Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele buď on sám, nebo osoby, kterým umožnil k pronajaté věci přístup.

Čl. VII
PRÁVA A POVINNOSTI

1) Pronajímatel je povinen:
   a) umožnit nájemci po dobu nájmu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním nebytových prostor,
   b) předat a udržovat prostory, které jsou předmětem nájmu, ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajišťovat údržbu předmětu nájmu nad rámec běžné údržby a drobných oprav,
   c) v případě závažné vady zahájit její odstraňování neprodleně, nejpozději do 24 hodin po jejím oznámení nájemcem, a tuto závažnou vadu odstranit nejpozději v nejkratší možné době odpovídající povaze vady. Závažnou vadou se rozumí závada na předmětu nájmu, pro kterou je užívání předmětu nájmu znemožněno nebo je možné pouze za značně ztížených podmínek,
   d) v případě výskytu jiné vady předmětu nájmu tuto odstranit v co nejkratší technicky možné lhůtě, nejpozději do 10 pracovních dnů od jejího oznámení nájemcem,
   e) zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o všech informacích týkajících se nájemce a informacích, které získal při plnění této smlouvy, nejedná-li se o informace veřejně dostupné.
   f) provádět na své náklady revize, kontroly a údržby součástí pevně spojených s předmětem nájmu (např. elektrorozvody),
   g) v případě provozování činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím zpracovat dokumentaci požární ochrany,
   h) plnit povinnosti vyplývající z dokumentace požární ochrany,
   i) vybavit na své náklady předmět nájmu požárně bezpečnostním zařízením a věcnými prostředky požární ochrany v souladu se současnou kolaudací nemovitosti (PBŘ)
   j) zabezpečit na své náklady řádnou péči o požárně bezpečnostní zařízení a věcné prostředky požární ochrany v předmětu nájmu (včetně revizí), kterými jsou např. hasicí přístroje, hydranty,
   k) zajistit technické činnosti v rámci řešení mimořádných událostí včetně evakuace prostřednictvím určené osoby, která zabezpečuje organizaci evakuace a provoz požárně bezpečnostních a technických zařízení v případě požáru.
2) Nájemce je povinen:
   a) užívat pronajaté nebytové prostory výhradně ke smluvenému účelu a s ustanovením této smlouvy
   b) dodržovat předpisy požární ochrany a předpisy upravující bezpečnost a ochranu zdraví při práci,
   c) udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům vody a plynu,
   d) nepřenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
   e) odpovědně pečovat o nebytové prostory, zajišťovat a hradit náklady spojené s běžnou údržbou i drobné opravy v souladu s Nařízením vlády č.308/2015 Sb. související s jeho užíváním včetně malování; běžnou údržbou a opravami se rozumí udržovací práce a opravy, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 4.000,- Kč bez DPH a celkově 59.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok.,
   f) neprovádět žádné stavební úpravy ani jiné podstatnější změny včetně změn na keramických obkladech. Souhlas požadovaných změn si vyžádá písemně od pronajímatele. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět jakékoliv změny prostoru, stavební úpravy či opravy včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří prostoru a/nebo Budovy, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Tímto není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 2 písm. e) tohoto článku.
   g) neprodleně oznámit potřebu oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, které bude zajišťovat a hradit pronajímatel; neučiní-li tak, nájemce odpovídá za škodu z toho důvodu vzniklou; o nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.
   h) odstranit škodu nad rámec běžného opotřebení a uhradit na své náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu, které způsobil sám, či případně jiné osoby vstupující do Prostoru se souhlasem nebo vědomím nájemce. V případě, že nájemce neodstraní výše uvedené škody do 15 dnů od písemného upozornění pronajímatele, škody odstraní pronajímatel na náklady Nájemce. Nájemce je pak povinen tyto náklady uhradit pronajímateli do 15-ti dnů po předložení příslušných dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.

i) umožnit pronajímateli nebo pověřené osobě v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci za předpokladu, že mu pronajímatel prohlídku předem v přiměřené době oznámil. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, např. havárie nebo nebezpečí jiné škody na pronajatých prostorách.

j) využít k označení provozovny pouze stávající plochy k tomuto určené. Způsob označení na fasádě budovy nájemce předem předloží ke schválení pronajímateli, a pokud je to nutné, zajistí souhlas stavebního úřadu. Tento souhlas předloží nájemce pronajímateli.

k) ke dni skončení nájmu odstranit na vlastní náklady označení provozovny umístěné v exteriéru i interiéru budovy a plochy uvést do původního stavu. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození Prostoru nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.

l) po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v Budově a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce bere na vědomí, že provozní hodiny kancelářského centra jsou stanoveny v pracovních dnech v rozmezí od 6:00 hod. do 21:00 hod, kdy je Budova střežena bezpečnostní službou. V době od 21:00 hod do 6:00 hod bude mít nájemce a jeho zaměstnanci zajištěn přístup do Budovy prostřednictvím elektronických karet nebo čipů. Bude-li pronajímatelem vydán provozní řád budovy, zavazuje se nájemce jej dodržovat, bude-li jeho obsah odpovídat v místě a čase obvyklým standardům.

m) v Prostoru dodržovat obecně závazné předpisy (např. v oblasti požární ochrany, předepsaných revizí vlastních zařízení, bezpečnosti práce apod.) a provádět na své náklady revize všech zařízení v majetku nájemce umístěných v Prostoru v souladu se zákonnými požadavky včetně zajišťování zákonem předepsaných školení svých zaměstnanců v oblasti bezpečnosti práce a požární ochrany. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do Prostoru a Budovy.

n) v případě vzniku požáru či jiné mimořádné události zajistit včasné zahájení a řízení evakuace z předmětu nájmu až po napojení na centrální evakuační trasy budovy.

Čl. VIII
ÚPRAVA A PŘEDÁNÍ PROSTORU

1. Pronajímatel předá nájemci Prostor ke dni počátku nájmu dle této Smlouvy ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu, tj. k výkonu kancelářské činnosti nájemce dle ustanovení čl. IV. odst. 1. této Smlouvy. Stav způsobilý ke sjednanému účelu je stav po kompletním dokončení Stavebních úprav dle Čl. VIII odst. 3 smlouvy.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav Prostoru dobře znám, Prostor si před podpisem Smlouvy osobně řádně prohlédl a shledává jej po provedení Stavebních úprav specifikovaných v Čl. VI odst. 3 zcela způsobilým ke sjednanému účelu. O předání a převzetí Prostoru sepíší Smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav Prostoru, jeho vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů. Vzor předávacího protokolu tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje, že v době od 1. 7. 2026 do 31. 8. 2026 provede na základě dohody s nájemcem na předmětu nájmu stavební úpravy, spočívající zejména ve výstavbě příček (v rozsahu dle plánku tvořícího přílohu č. 1 k této smlouvě), rozšíření kabelových přípojek kat. 5, instalaci klimatizační jednotky v prostoru open space a další úpravy, na nichž se dohodl s nájemcem (dále jen „Stavební úpravy“).
4. Pronajímatel se zavazuje na základě předchozí dohody s nájemcem, že bude organizovat a řídit stavební úpravy na předmětu nájmu, bude o průběhu úprav nájemce informovat a bude ve spolupráci s nájemcem dohlížet na jejich řádné provedení.

Čl. IX
SMLUVNÍ POKUTY

1. Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem Prostoru nebo úhradou nedoplatku na službách povinnost nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve smluvené výši 0,1 % denně z dlužné částky za každý, byť započatý den prodlení.
2. V případě, že pronajímatel nedokončí Stavební úpravy předmětu nájmu v termínu dle Čl. VIII., je nájemce oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení až do splnění povinnosti pronajímatele. Nájemce rovněž není povinen v takovém případě převzít předmět nájmu do užívání a hradit pronajímateli nájemné a zálohy na služby dle Čl. V., a to až do doby, kdy bude předmět nájmu upraven a připraven k převzetí.
3. V případě, že pronajímatel nedodrží lhůtu k odstranění či k zahájení odstraňování vady dle Čl. VII., odst. 1, písm. c) a d) této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení až do odstranění vady.
4. Povinnosti k zaplacení smluvní pokuty dle Čl. IX odst. 3 se smluvní strana zprostí, prokáže-li, že povinnost podle této smlouvy nebylo možné splnit z důvodu zásahu vyšší moci, tj. mimořádné, nepřekonatelné a nepředvídatelné události, která nevyplývá z osobních poměrů smluvní strany.
5. Poruší-li pronajímatel povinnost dle Čl. VII odst. 1 písm. e) (povinnost mlčenlivosti), je povinen zaplatit nájemce smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každé jednotlivé porušení.
6. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvní povinnosti nájemce hradit náklady na běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu v souladu s Čl. VII. odst. 2 písm. e) této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 2000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý, byť započatý týden prodlení s plněním každé takové povinnosti. A pro případ porušení povinnosti oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu výskyt závad, potřebu údržby nebo oprav, a umožnit pronajímateli jejich provedení v souladu s Čl. VII. odst. 2 písm. g) smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých).
7. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvních povinností nájemce ujednaných v ustanoveních čl. IV. odst. 1, 2 této Smlouvy (Účel nájmu) smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč za každé porušení uvedených povinností.
8. Smluvní strany si sjednaly, že v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce z jiných důvodů, než jsou uvedeny v čl. X. odst. 5, 6 této Smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30% z celkového součtu všech měsíčních nájmů za období, které zbývá ode dne předčasného ukončení nájemní smlouvy nájemcem do dne uplynutí původně sjednané doby nájmu (5 let). Za předčasné ukončení se považuje i výpověď smlouvy nájemcem dle čl. X. odst. 8 této smlouvy. Tuto smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit i v případě, že bude z jeho strany předčasně ukončen nájem z důvodu, že došlo ke změně úkolů organizační složky, pod kterou nájemce spadá či došlo ke zrušení celé organizační složky včetně nájemce jako takového.
9. Smluvní pokuta a úroky z prodlení jsou splatné do 10 kalendářních dnů ode dne jejich písemného uplatnění.
10. Ustanoveními o smluvních pokutách není dotčeno právo pronajímatele nebo nájemce na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

Čl. X
UKONČENÍ NÁJMU

1) Smlouva je ukončena uplynutím doby, na kterou byla sjednána.
2) Smlouva může být ukončena také písemnou dohodou obou smluvních stran.
3) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět způsoby, z důvodů a ve výpovědních dobách stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem.
4) Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou:
    i. nájemce je v prodlení s plněním finančního závazku splatného dle této Smlouvy po dobu delší než 10 dní a nezjedná nápravu ani ve lhůtě stanovené v písemné výzvě pronajímatele;
    ii. nájemce užívá předmět nájmu nebo jeho část v rozporu s touto smlouvou nebo jiným způsobem hrubě porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou a ani přes písemné upozornění pronajímatele nezjedná nápravu v dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů;

iii. nájemce předá Prostory do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
iv. nájemce provede na Prostorách podstatné konstrukční změny bez předchozího souhlasu pronajímatele;
v. nájemce nebo osoby užívající Prostor opakovaně porušují právo ostatních nájemců Budovy na nerušené užívání jejich prostor, i když byl(y) na toto porušení pronajímatelem písemně upozorněn(y);

5) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou v případě, kdy:
   i. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona a přes písemné upozornění nájemce nezajistí do 30 dnů nápravu,
   ii. pronajímatel vstoupí do likvidace, je vydáno pravomocné rozhodnutí o úpadku pronajímatele nebo je insolvenční návrh na pronajímatele zamítnut pro nedostatek majetku.
6) Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu předčasně ukončit výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:
   i. nájemce nemohl užívat Prostor z důvodu pochybení pronajímatele déle než 30 pracovních dní poté, co byl pronajímatel nájemcem písemně vyrozuměn o nemožnosti užívání Prostor s upozorněním, že kvůli tomuto pochybení může dojít k předčasnému ukončení této Smlouvy;
   ii. prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, pro kterou byl pronajat;
7) V případě, že je nájemce v prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem Prostoru či vyúčtováním těchto služeb tak, že celková výše těchto dlužných plateb přesáhne dvojnásobek měsíční výše nájemného a záloh na služby s nájmem spojené, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby písemnou výpovědí a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu Prostor odevzdal.
8) Dle ust. § 12a odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, platí, že nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu s (12) dvanáctiměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
9) V případě, že nájemce vypoví tuto smlouvu dle Čl. X odst. 8 před uplynutím základní doby nájmu anebo smlouvu vypoví pronajímatel z důvodů uvedených v Čl. X odst. 4 nebo Čl. X odst. 7 před uplynutím základní doby nájmu, má pronajímatel nárok na náhradu prokazatelně doložených nákladů vynaložených za účelem přizpůsobení předmětu nájmu potřebám nájemce dle Čl. VIII odst. 3. Výše náhrady bude stanovena poměrně podle doby, která zbývá do konce základní doby nájmu. Pronajímatel je povinen výši nákladů nájemci doložit účetními nebo jinými věrohodnými doklady. Příslušná částka bude uhrazena nájemcem po oboustranném odsouhlasení na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností alespoň 14 kalendářních dnů od jejího doručení nájemci.
10) Nájemce je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že pronajímatel neupraví a nepředá předmět nájmu dle Čl. VIII ani v dodatečné dvouměsíční lhůtě od sjednaného termínu. V případě odstoupení od smlouvy podle tohoto odstavce nevzniká pronajímateli nárok na úhradu, náhradu ani jinou kompenzaci investic vynaložených v souladu s Čl. VIII odst. 3 této smlouvy.

Čl. XI
ÚKONY SMLUVNÍCH STRAN PŘI UKONČENÍ NÁJMU

1) Po podané výpovědi nebo dva měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen zájemci o pronajmutí věci umožnit jejich prohlídku v přítomnosti zástupce pronajímatele.
2) Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli Prostor s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý věcí vnesených nájemcem do Prostoru za trvání nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v Prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

3) Ve smyslu odst. 1 tohoto článku Smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu Prostor včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství Prostoru, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
4) O předání Prostoru zpět pronajímateli sepíší Smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného Prostoru, zejména pak závady a rozsah poškození Prostoru, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání Prostoru nese nájemce nebezpečí škody na předmětu nájmu a věcech pronajímatele.
5) Nájemce se zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu převést na pronajímatele, popř. po dohodě s pronajímatelem na třetí osobu, všechna měřidla energií v Prostoru, pokud byla měřidla po dobu trvání nájemní smlouvy převedena na nájemce.

Čl. XII
DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1) Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
2) Smluvní strany se dohodly na tom, že bude-li mít nájemce zájem rozšířit nájem v Budově o další prostory, zejména prostory na stejném podlaží, které jsou stavebně a technicky propojitelné s Prostorem, zavazuje se pronajímatel tyto prostory přednostně nabídnout nájemci. Mezi smluvními stranami lze sjednat, že pronajímatel bude takové prostory za předem dohodnutých podmínek rezervovat nájemci.

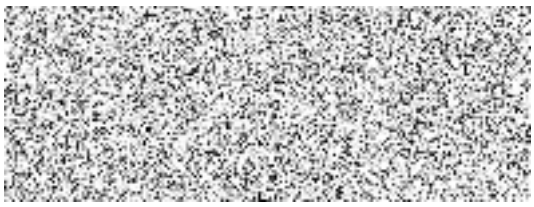
Čl. XIII
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1) Pokud některé z ustanovení této nájemní smlouvy bude nebo se stane neplatným, je platnost zbývajících částí smlouvy nedotčena. Na místo neplatného ustanovení dohodnou smluvní strany takové doplnění, které by při znalostech právní věci určily při sjednání smlouvy tak, aby byl dodržen účel smlouvy.
2) Nestanoví-li tato Smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
3) Smlouva o nájmu nebytových prostor 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, v platném znění, nejdříve však ke dni počátku nájmu uvedenému v čl. III. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy v Registru smluv provede nájemce.
4) Kontaktní osoba pro účel převzetí Prostoru a další organizační věci: [redacted]
zástup: [redacted]
5) Smluvní strany si sjednaly, že pro účely této smlouvy vylučují aplikaci ust. § 2230 a § 2302 a násl. občanského zákoníku.
6) Smluvní strany se zavazují, že případné spory budou řešit především dohodou.
7) Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu nebytových prostor jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1: Půdorys pronajatých Prostor s vyznačením úprav
Příloha č. 2: Platební kalendář
Příloha č. 3: Vzor předávacího protokolu
8) Smlouva o nájmu nebytových prostor může být měněna jen se souhlasem obou účastníků, a to formou číslovaného písemného dodatku.

9) Práva a povinnosti obou účastníků, vyplývajících z této smlouvy, přecházejí automaticky i na jejich právní nástupce.
10) Tato smlouva je vyhotovena elektronicky.

Pronajímatel:

V Plzni dne data el. podpisu 2026

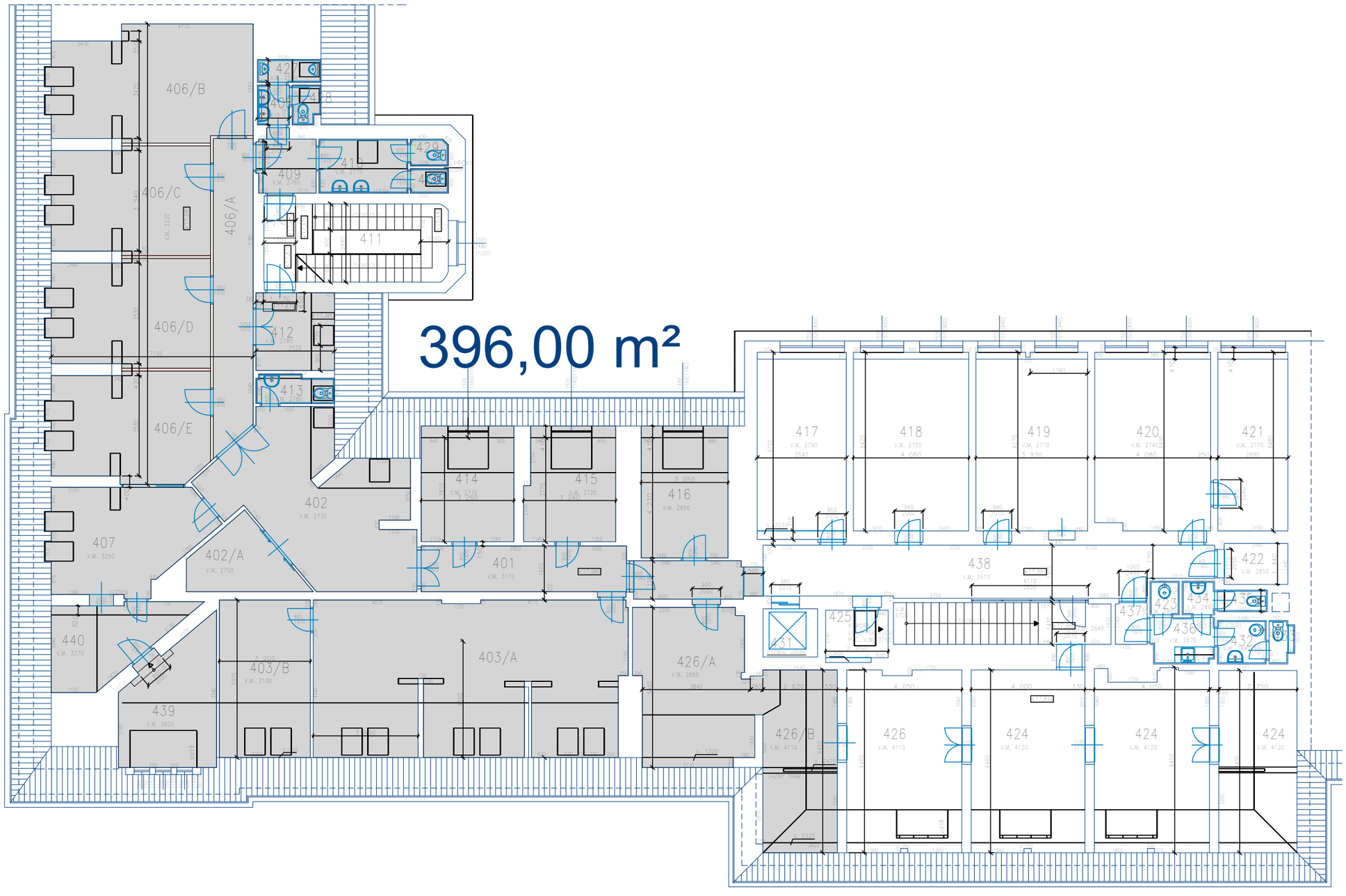


LAIMAREN a.s.
JUDr. Václav Horák, statutární ředitel společnosti

Nájemce:

V Praze dne data el. podpisu 2026

Správa uprchlických zařízení MV
Mgr. Petr Pondělíček – ředitel SUZ MV



TABULKA MÍSTNOSTÍ A PLOCHY		
400	chodba	5,00
401	chodba	11,60
402	hala+jídelna	31,50
402A	šatna	7,60
406/A	chodba	14,90
406/B	**kancelář**	**29,00**
406/C	**kancelář**	**21,20**
406/D	**kancelář**	**21,20**
406/E	**kancelář**	**21,20**
407	kuchyňka	18,80
408	sociální zařízení-m	2,00
409	chodba	5,60
427	wc-m	2,00
428	wc-m	1,40
410	sociální zařízení-ž	5,70
429	wc-ž	1,10
430	wc-ž	1,10
412	sklad u vstupu	6,50
413	wc	2,70
439	technická místnost	12,00
440	sklad	8,30
403/A	**kanceláře**	**64,50**
403/B	zasedací místnost	19,10
414	server	12,40
415	**kanceláře**	**12,40**
416	**kanceláře**	**13,00**
426/A	**kancelář**	**25,50**
426/B	sklad	18,70
	celková plocha	396,00
	kancelářská plocha	208,00

Příloha č. 2 - Platební kalendář

Měsíc	Nájemné	Záloha - služby + energie
září 2026	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
říjen 2026	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
listopad 2026	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
prosinec 2026	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
leden 2027	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
únor 2027	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
březen 2027	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
duben 2027	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
květen 2027	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
červen 2027	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
červenec 2027	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
srpen 2027	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
září 2027	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
říjen 2027	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
listopad 2027	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
prosinec 2027	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
leden 2028	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
únor 2028	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
březen 2028	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
duben 2028	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
květen 2028	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
červen 2028	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
červenec 2028	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
srpen 2028	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
září 2028	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
říjen 2028	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
listopad 2028	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
prosinec 2028	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
leden 2029	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
únor 2029	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
březen 2029	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
duben 2029	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
květen 2029	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
červen 2029	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
červenec 2029	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
srpen 2029	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
září 2029	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
říjen 2029	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
listopad 2029	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
prosinec 2029	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
leden 2030	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
únor 2030	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
březen 2030	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč

Příloha č. 2 - Platební kalendář

Měsíc	Nájemné	Záloha - služby + energie
duben 2030	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
květen 2030	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
červen 2030	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
červenec 2030	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
srpen 2030	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
září 2030	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
říjen 2030	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
listopad 2030	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
prosinec 2030	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
leden 2031	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
únor 2031	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
březen 2031	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
duben 2031	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
květen 2031	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
červen 2031	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
červenec 2031	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč
srpen 2031	80.784,-- Kč	25.000,-- Kč

Předávací protokol

ke smlouvě o nájmu sp. zn. UT-11275/2026 ze dne ……

Předávající:
LAIMAREN a.s., IČO: 27601447
se sídlem Bezručova 153/9, Plzeň, PSČ 301 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 1415
zastoupena ……
- na straně jedné druhé jako „**Pronajímatel**“

a

Přebírající:
Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra organizační složka státu,
IČO: 60498021
se sídlem Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12
zastoupena ……..
- na straně jedné druhé jako „**Nájemce**“

Nájemce a Pronajímatel spolu uzavřeli dne ……2026 nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor o výměře 396 m^2, které se nacházejí v 5.NP budovy na adrese náměstí T.G.Masaryka 12 v Plzni. Pronajímatel dnešnímu dni předává uvedené prostory Nájemci na základě tohoto protokolu.

Nájemce prohlašuje, že provedl při převzetí nájmu zkoušku funkčnosti vnitřního osvětlení, které je ke dni předání předmětu nájmu funkční. Nájemce prohlašuje, že provedl při převzetí nájmu zkoušku funkčnosti elektronického zabezpečení a toto zabezpečení je ke dni předání předmětu nájmu funkční. V době převzetí předmětu nájmu byly v pronajatých prostorech osazeny celkem …. kusy příručních hasicích přístrojů. V prostoru nájmu byla dále před započetím nájmu instalována 1 kuchyňská linka, lednice …… a myčka ……., nový počítačový Rack černé barvy. Prostor byl vybaven …. vnitřními klimatizačními jednotkami včetně ….. ovladačů. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s provozními pravidly LAIMAREN Business centra, s otevírací dobou centra a dále s pravidly elektronického zabezpečení centra.

Nájemce potvrzuje, že dnešního dne od pronajímatele převzal:
… ks univerzálních klíčů od vchodových dveří do předmětu nájmu
….ks přístupových čipů

Stavy měřidel:
- stav podružného elektroměru v době převzetí předmětu nájmu: …… kwh

Telefonní spojení na ostrahu PCO Securitas:

PŘÍSTUPOVÝ KÓD PRO ELEKTRONICKÉ ZABEZPEČENÍ OBJEKTU: …….

V Plzni dne …….2026

…… .....
LAIMAREN a.s. **Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra**