



NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostoru části nemovitosti uzavřená podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění (dále jen NOZ)

evidovaná v 1. Regionální investiční fond SICAV, a.s. pod číslem 21804107

(dále jen jako „Smlouva“)

mezi:

Společnost: 1. Regionální investiční fond SICAV, a.s.

Se sídlem: Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4 - Chodov

IČ: 24785920

DIČ: CZ24785920

Bankovní spojení: **OSOBNÍ ÚDAJ**

Číslo účtu: **OSOBNÍ ÚDAJ**

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16792

Zastoupená MEI Property Services, s.r.o.

Se sídlem: Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4 - Chodov

IČ: 27164829

DIČ: CZ27164829

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika – Ministerstvo práce a sociálních věcí

organizační složka státu

IČ: 00551023

Se sídlem: Na Poříčním právu 1/376, 128 01 Praha 2

Zastoupená: Ing. Ladou Hlaváčkovou, ředitelkou odboru řízení projektů

Bankovní spojení: ČNB, Praha 1

Číslo účtu: 2229001/0710

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mj. vlastníkem pozemku p.č. 65/2, jehož součástí je stavba č.p. 604, na adrese **Felberova 604, 460 01 Liberec V – Kristiánov** v k.ú. Liberec na listu vlastnictví č. 226 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, specifikované na listu vlastnictví, jehož kopie tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu část nemovitosti ve 4. patře, a to **kancelář č. 507 o celkové výměře 23,99 m² (dále jen „nebytové prostory“)**.
3. Uvedené nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému (obvyklému) užívání.
4. Popis nebytových prostor a jejich stav ke dni předání je uveden v předávacím protokolu.
5. Nájemce potvrzuje, že je seznámen se stavem nebytových prostor.
6. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor.



7. Nájemce bude nebytové prostory využívat jako kancelář k výkonu činnosti organizační složky státu, a to poradenské místo pro projekt „Koordinace opatření na podporu sladění pracovního a rodinného života na úrovni krajů (CZ.03.1.51/0.0/0.0/15_009/0006233)“.

II.

Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou s účinností od **15. listopadu 2017 do 31. prosince 2019** (s možností dalšího prodloužení).

III.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné, paušální poplatky na služby a paušální poplatky za dodávku médií Pronajímateli, a to měsíčně na základě faktury – daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený na faktuře. Splatnost faktur bude činit 30 dnů ode dne doručení faktury – daňového dokladu Nájemci. Faktura bude vystavována měsíčně prvního dne předmětného měsíce. Faktura musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti. Na faktuře musí být uvedena věta „**Výdaj je financován z projektu OPZ „Koordinace opatření na podporu sladění pracovního a rodinného života na úrovni krajů“ (CZ.03.1.51/0.0/0.0/15_009/0006233)**“. Nebude-li faktura obsahovat stanovené náležitosti nebo v ní nebudou správně uvedené údaje, je nájemce oprávněn ji vrátit ve lhůtě splatnosti pronajímateli s uvedením chybějících náležitostí nebo nesprávných údajů či námitek. V takovém případě se ruší doba splatnosti této faktury a nová lhůta splatnosti počíná opětovně běžet doručením opravené faktury nájemci. V případě, že bude faktura, resp. opravný daňový doklad nájemci doručen v období od 5. prosince příslušného kalendářního roku do 28. února roku následujícího, činí splatnost takové faktury 90 kalendářních dnů ode dne jejího prokazatelného doručení.
2. Faktura - daňový doklad na nájemné, paušální poplatek za služby a dodávku médií v období od 15. 11. 2017 do 30. 11. 2017 bude Pronajímatelem vystavena v poměrné výši dle sazeb uvedených v Příloze č. 1. Pro náležitosti faktury platí podmínky uvedené v předchozím odstavci.
3. Nájemné je dle platných předpisů účtováno bez DPH, k ostatním cenám bude připočítáno DPH dle platných předpisů.
4. Od roku 2018 je pronajímatel oprávněn upravovat výši nájemného a cenu za služby spojené s nájmem každoročně k datu 1. dubna podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen za předchozí rok (= inflační doložka) publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 30 dnů před datem, od kterého dojde k úpravě ceny.
5. Výše plateb za energie je platná pro rok 2017 a vychází ze skutečné spotřeby energií za uplynulé období a cen těchto energií stanovených jejich dodavateli pro rok 2016. V dalších letech od 1. ledna příslušného kalendářního roku může být ze strany pronajímatele upravena výše plateb dle cen stanovených dodavateli energií na příslušný rok. Úprava ceny za energie bude nájemci oznámena písemně nejpozději 30 dnů před datem, od kterého dojde k úpravě ceny.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

1. Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostor za



účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.

2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře v souladu s jejich stavebně-technickým určením a pouze k účelu sjednanému touto smlouvou.
3. Drobné opravy pronajatých prostor (např. opravy vestavěného nebo zapůjčeného nábytku, výměny nebo opravy vypínačů, zásuvek, světel, dveří, zámků, dveřního kování, stěn a jejich výmalby, podlahových krytin atp.) je povinen zajistit na svůj náklad nájemce.
4. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré škody, které na nebytových prostorech, společných prostorech a společných zařízeních administrativní budovy v důsledku jeho činnosti vzniknou, pokud nebudou kryty pojištěním. V případě vzniku škod na společných prostorech a společných zařízeních administrativní budovy je pronajímatel povinen prokázat, že tyto škody vznikly v důsledku činnosti nájemce.
5. Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu uzavřenou pojistnou smlouvu, která bude pokrývat pojistná rizika pojištění odpovědnosti za škodu a majetkové pojištění, zejména pojištění tzv. vnesených věcí (vybavení kanceláře, skladových zásob apod.).
6. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád administrativní budovy (dále jen „provozní řád“) a Poplachové požární směrnice (dále jen „požární směrnice“), které budou tvořit přílohu k předávacímu protokolu. Oba dokumenty jsou rovněž vyvěšené ve společných prostorech budovy na běžně přístupných místech.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které je povinen provádět pronajímatel a dále umožnit provedení těchto, jakožto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škody tímto vzniklé. Toto se netýká poškození budovy a jeho zařízení způsobené nájemcem.
8. Pronajímatel bude zabezpečovat následující služby spojené s užíváním nebytových prostor – úklid společných prostor, odvoz odpadků, údržba, deratizace, provoz výtahu, sociálního zařízení.
9. Změny v nebytových prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.
10. Firemní označení nájemce na vstupním traktu budovy lze provést pouze jednotným způsobem podle určení pronajímatele a na náklady nájemce. Totéž platí i o firemním označení uvnitř budovy.
11. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám.
12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
13. Nájemce bere na vědomí, že jedním z nájemců v Budově, a to nájemcem podstatné části Budovy, je společnost Česká pojišťovna a.s., IČ: 452 72 956, se sídlem: Praha 1, Spálená 75/16, PSČ 113 04, zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1464 (dále jen „**Česká pojišťovna**“), která má v a/nebo na Budově umístěna různá zařízení a instalace potřebné k provozování a zejména zajištění bezpečnosti svých činností. Nájemce si je vědom, že Pronajímateli plynou ze smluvního vztahu s Českou pojišťovnou jisté závazky a omezení, které se v jisté míře dotýkají nebo mohou dotýkat i ostatních uživatelů prostor v Budově, včetně Předmětu nájmu a zavazuje se užívat Předmět nájmu s ohledem na tuto skutečnost a v souladu s příslušnými ustanoveními Všeobecných podmínek nájmu.



14. Nájemce se mj. zavazuje, že nebude v Předmětu nájmu vykonávat a zajistí, aby v Předmětu nájmu nebyly vykonávány činnosti pojišťovací ani zprostředkovatelské v rozsahu zákona č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví a zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí. Tento závazek přijal Pronajímatel v nájemní smlouvě s Českou pojišťovnou a zavázal se zajistit, aby byl plněn všemi uživateli Budovy s tím, že jeho porušení zakládá právo České pojišťovny ukončit nájemní vztah a požadovat po Pronajímateli zaplacení náhrady škody a smluvních pokut. Nárok na úhradu vzniklé škody převyšující částku smluvní pokuty tím není dotčen. Nájemce prohlašuje, že uvedenou sankci považuje za přiměřenou s ohledem na následky, které svým případným porušením závazku sjednaného tímto článkem může Pronajímateli způsobit, tj. mj. s ohledem na případné ušlé nájemné, bude-li z důvodu porušení závazků Nájemce ukončena nájemní smlouva mezi Pronajímatelem a Českou pojišťovnou. Za porušení závazku sjednaného tímto článkem však nejsou považovány jednorázové návštěvy zprostředkovatelů pojištění za účelem uzavření pojistné smlouvy s Nájemcem, nebo jeho zaměstnanci. V případě, dala-li Česká pojišťovna výslovný písemný souhlas s tím, aby Nájemce v Předmětu nájmu provozoval činnosti uvedené v první větě tohoto odstavce, pak se další věty tohoto odstavce nepoužijí a právo na smluvní pokutu ani na okamžité ukončení nájmu dle tohoto odstavce Pronajímateli nevzniká.
15. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději následující den po skončení nájmu. Tím není dotčena povinnost nájemce hradit sjednané nájemné vč. platby za služby podle čl. III. této smlouvy.

V.

Skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět za podmínek dále stanovených v § 2308 a § 2309 a násl. NOZ v platném znění. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. V případě, že nájemce neuhradí své závazky podle článku III. do 45 dnů od data splatnosti uvedeného na faktuře, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit s okamžitou platností.
3. Nájem může zaniknout i písemnou dohodou stran.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti však tato smlouva v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona o registru smluv, nabývá dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu ust. § 4 zákona o registru smluv.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
3. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí příslušnými ustanoveními NOZ.
4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 5 stejnopisech, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 3 nájemce.



Přílohy:

1. Kalkulace nájemného, služeb a médií.
2. Identifikace Předmětu nájmu, vč. zakreslení.
3. Kopie výpisu z katastru nemovitostí.
4. Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce.
5. Plná moc.
6. Průkaz energetické náročnosti budovy.

Nájemce:

Pronajímatel:

V Praze dne

V Praze dne

.....
Ing. Lada Hlaváčková
ředitelka odboru řízení projektů Ministerstvo
práce a sociálních věcí

.....
1. Regionální investiční fond SICAV, a.s.
zastoupený
MEI Property Services, s.r.o.
Mgr. Jan Matulík
jednatel

V Praze dne

.....
Mgr. Ladislav Šimánek
ředitel odboru vnitřní správy Ministerstvo
práce a sociálních věcí



Příloha č. 1. ke smlouvě č. 21804107

Platnost od: 15.11.2017

Pronájem místností	Sazba v Kč za 1 m ²		Počet m ²	Částka v Kč		Sazba DPH
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok	
Nájem: Místnost 507	116,67	1 400,00	23,99	2 798,90	33 586,00	0,00%
Služby a média	Sazba v Kč za 1 m ²		Počet m ²	Částka v Kč		Sazba DPH
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok	
Služby: Provoz a správa - paušál	49,50	594,00	23,99	1 187,50	14 250,00	21,00%
Média: Elektrická energie - paušál	15,42	185,00	23,99	369,90	4 438,80	21,00%
Média: Plyn - paušál	14,25	171,00	23,99	341,90	4 102,80	21,00%
Média: Vodné a stočné - paušál	3,33	40,00	23,99	79,90	958,80	15,00%
Celkem				1 979,20	23 750,40	
Fakturace celkem				4 778,10	57 336,40	

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH a při fakturaci se daní dle platných daňových zákonů.

Zpracoval: Simona Plevková

Dne 31. 10. 2017



Příloha č. 2 ke Smlouvě č. 21804107 - Identifikace Předmětu nájmu

Nájemce: Česká republika – Ministerstvo práce a sociálních věcí, organizační složka státu IČ: 00551023
Na Poříčním právu 1/376, 128 01 Praha 2

Platnost od: 15.11.2017

Předmět nájmu dle této Smlouvy je následující:

Nebytový prostor v Budově definované v Preambuli této Smlouvy:

Specifikace pronajatého prostoru:

Liberec / 21804 Liberec, Felberova 604 / 5.NP /

Místnost 507

plocha: 23,99 m²

Celkem:

23,99 m²



Příloha č. 4 ke Smlouvě č. 21804107 - Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce

Nájemce: Česká republika – Ministerstvo práce a sociálních věcí, organizační složka státu IČ: 00551023
Na Poříčním právu 1/376, 128 01 Praha 2
Platnost od: 15.11.2017

Kontaktní osoby Pronajímatele:

Regionální manažer:

Simona Plevková, na základě plné moci
tel.
e-mail.:

Obchodní a technická podpora:

Jana Novotná
tel.
email

Kontaktní osoby Nájemce:

ve věcech smluvních
jméno: Ing. Petra Zákoutská
tel.
e-mail.:

ve věcech provozních
jméno: Ing. Kristýna Charvátová
tel.
e-mail.:



Příloha č. 5 ke Smlouvě č. 21804107 – Plná moc

PLNÁ MOC

Společnost 1. Regionální investiční fond SICAV, a.s., IČ: 247 85 920, se sídlem: Praha 4, Chodov, Holušická 2221/3, PSČ: 148 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16792 (dále jen „Zmocnitel“), tímto zmocňuje

společnost MEI Property Services, s.r.o., IČ: 271 64 829, se sídlem: Praha 4, Chodov, Holušická 2221/3, PSČ: 148 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223 (dále jen „Zmocněnec“),

k tomu, aby jménem Zmocnitele činila veškeré právní úkony spojené s výkonem vlastnických práv k nemovitostem, jichž je Zmocnitel vlastníkem.

Zmocněnec je zejména, nikoli však výlučně, oprávněn jménem Zmocnitele (i) jednat o přenechání nemovitých věcí (jakýchkoli částí nemovitých věcí, jakož i bytů a nebytových prostor, v nich se nacházejících) do užívání, vč. uzavírání, změn a ukončování nájemních smluv a jiných smluv, o přenechání věci do užívání, jakož i uzavírání smluv za účelem zajištění závazků třetích osob vyplývajících z takových smluv, a (ii) jednat o poskytování služeb za účelem provozu a správy nemovitých věcí a o Zajištění dodávek spojených s provozováním nemovitých věcí, vč. uzavírání, změn a ukončování smluv o poskytování takových služeb a dodávek, jakož i uzavírání smluv za účelem zajištění závazků vyplývajících z takových smluv.

Zmocněnec je dále oprávněn jménem Zmocnitele přebírat plnění ze smluv uzavřených Zmocnitelem, či v Zastoupení Zmocnitele, jakož i taková plnění vymáhat. Zmocněnec je oprávněn Zmocnitele zastupovat a činit vůči třetím osobám, Soudu, či jakémukoli státnímu orgánu, resp. orgánu místní samosprávy, jakékoli návrhy a podání, tyto doplňovat, brát Zpět, uzavírat smíry a narovnání, vzdávat se práva na podání opravných prostředků, podané opravné prostředky brát zpět, jakož i činit jiné hmotně právní a procesně právní úkony, které v dané věci uzná za vhodné.

Zmocněnec je ve shora uvedeném kontextu zejména, nikoli však výlučně, oprávněn za Zmocnitele podepisovat a přebírat jakékoli listiny.

Zmocněnec je ve shora specifikovaných záležitostech oprávněn ke všem právním jednáním ve stejném rozsahu, v jakém je k nim oprávněn Zmocnitel.

Tato plná moc platí i tehdy, když je ze zákona zapotřebí zvláštní plné moci,

Zmocněnec je oprávněn ustanovit si v rozsahu této plné moci dalšího zástupce.

Tato plná moc zaniká, je-li písemně odvolána Zmocnitelem nebo vypovězena Zmocněncem, a to s účinností ke dni, kdy bude odvolání plné moci doručeno Zmocněnci, resp. výpověď plné moci Zmocniteli.

V Praze dne

1. Regionální investiční fond SICAV, a.s,
AMISTA investiční společnost, a.s.. Statutární ředitel
Ing. Ondřej Horak pověřený zmocněnec

Plnou moc v uvedeném rozsahu přijímáme: MEI Property Services, s.r.o.

Mgr. Jan Matulík

jednatel

1. Regionální investiční fond SICAV, a.s.
Praha 4, Chodov, Holušická 2221/3, PSČ 148 00

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16792.

IČ 247 85 920 DIČ CZ247 85 920

www.komercniprojmy.cz