

**REALTORIA, k.s.**  
Křížová 1018/6  
150 00 Praha 5 - Smíchov  
IČ:02151944 DIČ:CZ699001648  
®

## **S M L O U V A č. N23/235/6/17 o nájmu prostor**

### **Smluvní strany:**

#### **REALTORIA, k.s.**

se sídlem: Křížová 1018/6, 150 00 Praha 5  
zastoupená: SAMARINDA SE  
se sídlem Křížová 1018/6, 150 00 Praha 5  
zastoupená: Otakarem Motřkou, členem představenstva  
IČO: 24263940

a

SERICEA SE  
se sídlem: Křížová 1018/6, 150 00 Praha 5  
zastoupená: Otakarem Motřkou, členem představenstva  
IČO: 24272868

IČO: 02151944

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76369

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

#### **Česká republika – Česká správa sociálního zabezpečení,**

se sídlem: Křížová 25, 225 08 Praha 5,  
statutární zástupce: JUDr. Jiří Biskup, ústřední ředitel  
jednající: Ing. Stanislav Stehlík, ředitel odboru hospodářské správy  
IČO: 00006983  
bankovní spojení: Česká národní banka  
číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce budou dále v této smlouvě označováni společně také jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen „občanský zákoník“) tuto Smlouvu o nájmu prostor (dále jen „smlouva“)



## **Článek I.**

### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 745/11, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 729 m<sup>2</sup>, zapsaným u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV 2362, pro katastrální území Smíchov, obec Praha, součástí pozemku je stavba bez čp/če, na ulici Křížová 1018/6, 150 00 Praha 5, označená jako jiná stavba (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory, nacházející se ve výše uvedené budově, specifikované v odst. 1. tohoto článku. Uvedené prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a nájemce je s jejich stavem seznámen.
3. Předmětem nájmu jsou následující prostory:  
přízemí budovy (v areálu označované také jako budova C) – sklady o souhrnné podlahové ploše: 195 m<sup>2</sup>, přičemž bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy..
4. Účelem nájmu je zajištění skladovacích prostor pro nájemce.
5. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné prostory jsou ke sjednanému účelu nájmu řádně zkolaudovány, vyhovují platným hygienickým předpisům a technickým normám a bezpečnostním, případně i dalším předpisům.
6. Prostory budou předány ke sjednanému účelu nájmu nejpozději ke dni počátku nájmu podle článku II. odst. 1 této smlouvy. O předání a převzetí pronajatých prostor bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden stav pronajatých prostor, včetně soupisu všech věcí, které se v pronajatých prostorách nacházejí a informace o předání a převzetí klíčů, a který za pronajímatele podepíše pan [REDACTED] za nájemce pan [REDACTED]

## **Článek II.**

### **Doba nájmu**

Nájem je sjednán na dobu neurčitou od 15. 2. 2017.

## **Článek III.**

### **Výše nájemného a platební podmínky**

1. Cena za užívání pronajatých prostor je stanovena dohodou smluvních stran. Nájemné činí za 1 (jeden) m<sup>2</sup> pronajaté plochy za rok 1.400,- Kč (slovy: jedentisícčtyřista korun českých). Cena nájmu je bez DPH.
2. Takto sjednaná cena nájmu zahrnuje spoluužívání společných prostor, zejména schodišť a vnějších chodeb.

3. Nájemné dle odst. 1. tohoto článku je splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy za uplynulý kalendářní měsíc na základě faktury vystavené pronajímatelem ve výši 22 750,-Kč (slovy: dvacetdvatisícsetpadesát korun českých) bez DPH se splatností vždy k 20. následujícího měsíce. Faktura bude zaslána na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
4. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu dle platných a účinných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. V případě, že faktura nebude mít odpovídající náležitosti, je nájemce oprávněn zaslat ji ve lhůtě splatnosti zpět pronajímateli k doplnění, aniž se tak dostane do prodlení s úhradou oprávněně fakturované částky odpovídající výši nájemného. Lhůta splatnosti počíná běžet znovu od doručení náležitě opravené či doplněné faktury nájemci. Zdanitelným plněním je první pracovní den v měsíci.
5. Netrvá-li nájem celý měsíc, sjednaná částka odpovídající nájmu se poměrně sníží.
6. Pronajímatel zabezpečí řádné poskytování služeb, které jsou poskytované v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, a to prostřednictvím správce areálu, ve kterém se nachází budova specifikovaná v článku I. odst. 1. této smlouvy. Správcem areálu je společnost Areál Fabrika, s.r.o., se sídlem Křížová 1018/6, 150 00 Praha 5 - Smíchov, IČO 25673921 (dále jen Areál Fabrika, s.r.o.).
7. Poskytované služby a způsob určení výše úhrady za tyto služby poskytované v souvislosti s užíváním pronajatých prostor jsou uvedeny a specifikovány ve Smlouvě o poskytování služeb v souvislosti s nájmem prostor č. N 23/235/7/17 uzavřené mezi Areál Fabrika, s.r.o. jako poskytovatelem a Českou republikou – Českou správou sociálního zabezpečení jako příjemcem.

## **Článek IV.**

### **Sankční ujednání**

1. Pro případ prodlení se zaplacením nájemného sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. V případě, že bude nájemce v prodlení se zaplacením nájemného déle než 2 (slovy: dva) kalendářní měsíce, je pronajímatel oprávněn smlouvu písemně vypovědět. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta v délce 2 (slovy: dvou) kalendářních měsíců. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena.
2. Pro případ prodlení s řádným předáním předmětu nájmu (či jeho části) nájemci do užívání v dohodnutém termínu se sjednává smluvní pokuta ve výši 1 000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení pronajímatele.
3. Uplatnění smluvní pokuty není dotčeno právo smluvní strany na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.
4. Smluvní pokuta je splatná do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o uložení smluvní pokuty Poskytovateli. V případě prodlení s úhradou smluvní pokuty uhradí Poskytovatel Objednateli úrok z prodlení ve výši stanovené dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění platném a účinném.

## Článek V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli stavební úpravy pronajatých prostor. Veškeré opravy a údržbu, včetně drobných oprav, bude zajišťovat na své náklady pronajímatel. Nájemce je povinen ho na potřebu oprav a údržby bez zbytečného odkladu upozornit a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor, pokud o to pronajímatel písemně požádá alespoň 3 (slovy: tři) pracovní dny předem, a to za účelem kontroly, zda jsou nájemcem užívány řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě, neplatí při haváriích (např. dodávka vody, elektřiny, plynu). V případě, že pronajímatel zjistí nedostatky v užívání pronajatých prostor, upozorní na tuto skutečnost písemně nájemce a stanoví mu přiměřenou lhůtu pro odstranění nedostatků.
3. Nájemce je oprávněn na nainstalované informační tabuli vyznačit, jaká instituce a jaká její organizační složka zde mají pronajaté prostory. Bez předchozího souhlasu pronajímatele nesmí umístit v pronajatých prostorách reklamy a jiné informační tabule.
4. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory třetí osobě do podnájmu.
5. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor (chodby, schodiště, WC apod.). Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce po celou dobu nájmu řádný vstup do budovy, kde se pronajaté prostory nacházejí. Jedná se o právo průchodu zaměstnanců nájemce, smluvních partnerů, návštěv apod. od hlavní vchodové k budově C, o právo průchodu zaměstnanců nájemce do budovy umístěné na ulici Křížová 6a, 225 08 Praha 5 a zpět.
6. Nájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se požární ochrany, ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygienické předpisy vztahující se k činnostem prováděným nájemcem v pronajatých prostorách.
7. Nájemce je povinen pronajaté prostory řádně uzamykat. Náhradní klíče je nájemce povinen v zapečetěném obalu odevzdat v den zahájení nájmu na vchodové dveře pro případ mimořádné události (požár, vytopení vodou apod.). Bezpečnostní agentura hlídající objekt je povinna kontrolovat průběžně uzamčení vstupních dveří zvenčí. Pokud nalezne dveře nezamčené, přivolá odpovědného pracovníka nájemce, pana [REDAKCE] který zajistí nápravu. Při mimořádném použití náhradních klíčů bezpečnostní agenturou je tato povinna protokolárně zdůvodnit rozpečetění obalu a použití klíčů.
8. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 21 (slovy: jednadvaceti) dnů po skončení nájmu. Ohledně předání a převzetí pronajatých prostor po skončení nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předávaných pronajatých prostor, a který bude oběma smluvními stranami podepsán.
9. Pronajímatel odpovídá za škody vzniklé na majetku nájemce, nacházejícího se v pronajatých prostorách, pokud vznikly v důsledku živelních pohrom nebo v důsledku mimořádných událostí

na budově (prasklé vodovodní potrubí, kanalizační svody apod.), případně na technickém a jiném vybavení těchto prostor. Pronajímatel bere na vědomí, že majetek nájemce není pojištěn, pronajímatel není povinen pojistit majetek nájemce a v případě krádeže nebo poškození či zničení tohoto majetku zaměstnanci nájemce nebude hradit vzniklé škody.

## **Článek VI.**

### **Ukončení nájmu**

1. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
2. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 občanského zákoníku a dále z důvodů uvedených v této smlouvě.
3. Nájemce má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku a dále z důvodů uvedených v této smlouvě.
4. Smluvní strany mají možnost nájem písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 2 (slovy: dva) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně.

## **Článek VII.**

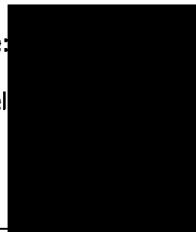
### **Ostatní ujednání**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 15. 2. 2017.
2. Veškeré vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími platnými předpisy České republiky.
3. Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ustanovení ostatních a na platnost a účinnost této smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ustanovení bude nahrazeno po vzájemné dohodě smluvních stran takovým ustanovením, které bude odpovídat svým účinkem co nejlépe původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ustanovení v ekonomickém i právním smyslu.
4. Tuto smlouvu lze měnit pouze na základě dohody smluvních stran, a to ve formě písemně vyhotoveného, vzestupně číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není oprávněn činit jednostranná započtení jakýchkoliv svých pohledávek vůči pohledávkám nájemce.
6. Případné spory vzešlé z této smlouvy se smluvní strany zavazují řešit nejprve dohodou. Pokud se smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky.
7. Tato nájemní smlouva je vyhotovena v 5 (slovy: pěti) stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 (slovy: dva) a nájemce obdrží 3 (slovy: tři) stejnopisy.

8. Součástí této smlouvy je příloha č. 1 – situační plánec.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena na základě jejich vzájemného konsensu, svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne:

Pronajímatel:



Otakar Motka  
člen představenstva  
SAMARINDA SE

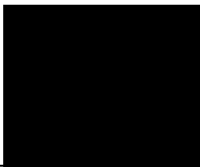


Otakar Motka  
člen představenstva  
SERICEA SE

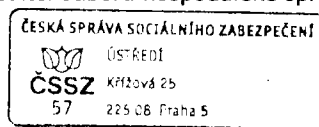
V Praze dne:

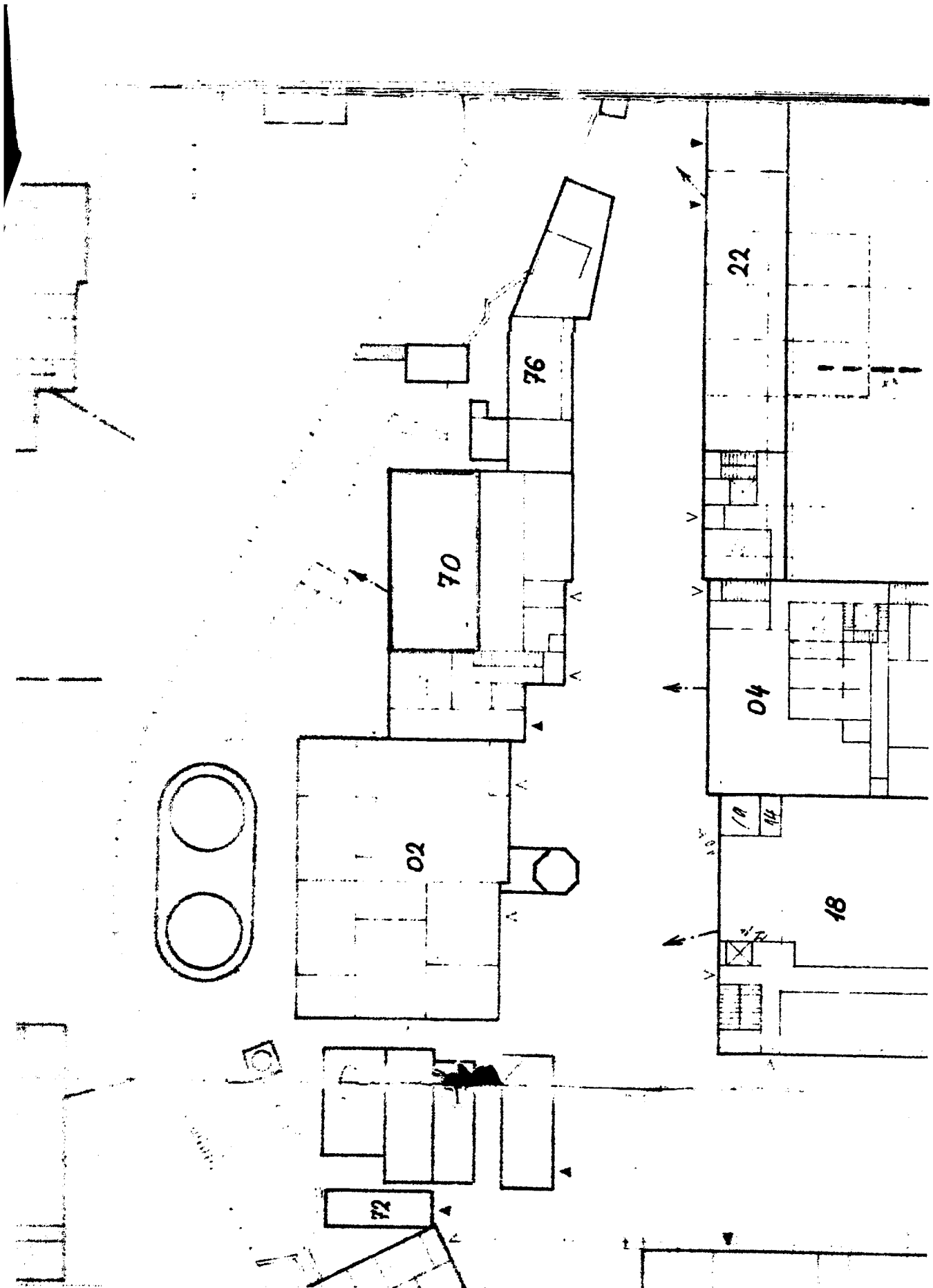
Nájemce:

19.2.2017



Ing. Stanislav Stehlík  
ředitel odboru hospodářské správy





**REALTORIA, k.s.**  
Křížová 1018/6  
150 00 Praha 5 - Smíchov  
IČ: 02151944 DIČ: CZ699001648  
⑥