

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

č. 23N/235/15/17

(dále jen „smlouva“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění (dále jen „občanský zákoník“),

mezi těmito smluvními stranami:

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 Motkou, členem představenstva

IČO: 24263940

a

SERICEA SE

se sídlem: Křížová 1018/6, 150 00 Praha 5

zastoupená: Otakarem Motkou, členem představenstva

IČO: 24272868

IČO: 02151944

DIČ: CZ699001648

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: 00006963

DIČ: není plátce

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

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

Čl. I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem areálu Křížová 1018/6 Praha, a pozemku parc. č. 745/11 zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, na listu vlastnictví 2362, pro katastrální území Smíchov, obec Praha, kdy součástí pozemku je stavba s č. p. 1018, víceúčelová stavba (pronajímatelem označená jako Budova C) a pozemku parc. č. 745/9, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, na listu vlastnictví 2362, pro katastrální území Smíchov, obec Praha, kdy součástí pozemku je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba (pronajímatelem označená jako Budova E) (dále jen „budovy“).
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory nacházející se ve výše uvedených budovách, blíže specifikované v odst. 3. tohoto článku této smlouvy, a nájemce se zavazuje za užívání těchto prostor platit nájemné stanovené v čl. III. této smlouvy a užívat tyto prostory v souladu s právními předpisy a touto smlouvou.

3. Předmětem nájmu jsou následující prostory:

Budova C

- a) v 1. poschodí budovy:

- aa) kanceláře o souhrnné podlahové ploše 190 m²,
- ab) kuchyňky, sociální zařízení o souhrnné podlahové ploše 25 m².

- b) ve 4. poschodí budovy:

- ba) datové místnosti o souhrnné podlahové ploše 11,9 m².

Budova E

- a) ve 2. poschodí budovy:

- aa) kanceláře o souhrnné podlahové ploše 131,1 m²,
- ab) kuchyňky, sociální zařízení, datové místnosti o souhrnné podlahové ploše 41,1 m².
- ac) ostatní prostory (vnitřní chodby, sklad apod.) o souhrnné podlahové ploše 50 m².

Výše uvedené prostory (dále jen „prostory“) jsou specifikovány na situačních nákresech, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, a tvoří její přílohu č. 1, přílohu č. 2 a přílohu č. 3.

4. Pronajímatel prohlašuje, že prostory uvedené v odst. 3. tohoto článku této smlouvy jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a nájemce prohlašuje, že se s jejich faktickým a právním stavem seznámil.
5. Předmětem této smlouvy není poskytování služeb souvisejících s provozem pronajatých prostor, uvedených v odst. 3. tohoto článku této smlouvy, neboť tyto služby pro nájemce zajišťuje společnost Areál Fabrika, s.r.o. na základě samostatné Smlouvy o poskytování služeb v souvislosti s nájmem prostor, č. 23N/235/16/17 uzavřené mezi Areálem Fabrikou, s.r.o. jako poskytovatelem a Českou republikou – Českou správou sociálního zabezpečení jako příjemcem.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých prostorách specifikovaných v čl. I. odst. 3. této smlouvy administrativní činnost a zajišťovat plnění úkolů a výkonu působnosti vyplývajících pro nájemce ze zákona ČNR č. 210/1990 Sb., o změnách v působnosti orgánů České republiky a o změně zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu a zákona č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy (především se jedná o právní předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a ochranu zdraví při práci apod.) potřebné pro předkládaný účel užívání pronajatých prostor na vlastní náklady.

Čl. III. Výše nájemného a platební podmínky

1. Nájemné za pronajaté prostory činí 85 849,50 Kč (slovy: osmdesátpěttisícosmsetčtyřicetdevět korun českých a padesát haléřů) měsíčně.
2. Nájem činí za 1 (slovy: jeden) rok a 1 (slovy: jeden) m²:
 - a) kancelářských prostor=2 450,-- Kč;
 - b) kuchyně, sociálních zařízení, datové místnosti=2 000,-- Kč;
 - c) ostatních prostor (vnitřní chodby)=1 750,-- Kč.
3. Výše uvedené částky zahrnují spoluužívání společných prostor, zejména schodišť, vnějších chodeb apod., užívání osobních výtahů a veškerého dalšího zařízení, jejichž úplata nebyla výslovně sjednána. Veškeré částky jsou uvedeny bez DPH.
4. Nájemné dle odst. 1. tohoto článku této smlouvy je splatné na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, vždy za uplynulý kalendářní měsíc na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem a to vždy do 20. (slovy: dvacátého) kalendářního dne následujícího kalendářního měsíce. Daňový doklad (faktura) bude zaslán na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
5. Daňový doklad (faktura) vystavený dle odst. 4. tohoto článku této smlouvy je splatný do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne jeho doručení nájemci.
6. Daňový doklad (faktura) musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu dle platných a účinných předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a dle této smlouvy. V případě, že daňový doklad (faktura) nebude mít odpovídající náležitosti, je nájemce oprávněn zaslat jej ve lhůtě splatnosti pronajímateli k doplnění či opravě, aniž se tak dostane do prodlení s úhradou oprávněně fakturovaného nájemného; lhůta splatnosti počíná běžet znovu ode dne doručení náležitě opraveného či doplněného daňového dokladu (faktury) nájemci.
7. Netrvá-li nájem celý kalendářní měsíc, sjednané částky odpovídající nájmu se poměrně sníží.
8. Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.
9. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.

Čl. IV. Odpovědnost za škodu

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 pronajímatele (prasklé vodovodní potrubí, kanalizační svody apod.). Pronajímatel bere na vědomí, že majetek nájemce umístěný v pronajatých prostorách není pojištěn. Pronajímatel není povinen pojistit majetek nájemce a v případě krádeže nebo poškození či zničení tohoto majetku zaměstnanci nájemce nebude hradit vzniklé škody.

Čl. 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 pronajímatele na potřebu oprav a údržby bez zbytečného odkladu upozornit a umožnit pronajímateli provedení těchto oprav a údržby.
2. Nájemce je oprávněn umístit a vyznačit na nainstalované informační tabuli, jaká instituce a jaká její organizační složka se v pronajatých prostorách nachází a má sídlo. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce umístit v pronajatých prostorách reklamy a jiné informační tabule.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostory ani jejich část třetí osobě do podnájmu.
4. Nájemce je povinen udržovat pořádek ve společných prostorách budov uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy, přístupových a příjezdových částech připadajících k předmětu nájmu.
5. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce po celou dobu nájmu řádný přístup k budovám uvedených v čl. I. odst. 1. této smlouvy a vstup do těchto budov, kde se pronajaté prostory nacházejí.
6. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohly vstupovat do pronajatých prostor za účelem jejich prohlídky po předchozí dohodě s nájemcem. V případě, že pronajímatel zjistí nedostatky v užívání nebytových prostor, upozorní na tuto skutečnost písemně nájemce a stanoví mu přiměřenou lhůtu pro odstranění vytčených nedostatků. Pokud nájemce ve stanovené lhůtě nedostatky neodstraní, má pronajímatel právo na náklady nájemce zjištěné nedostatky odstranit sám.
7. Nájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygienické předpisy vztahující se k činností prováděných nájemcem v pronajatých prostorách.
8. V zájmu nerušeného a klidného užívání všech prostor v budovách pronajímatele a v areálu pronajímatele, se nájemce zavazuje zdržet jakékoliv obtěžování ostatních nájemců a podnájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky ze strany pronajímatele se nájemce postará o okamžitou nápravu.
9. Nájemce není omezen pracovní dobou pronajímatele, je tedy oprávněn užívat pronajaté prostory 24 hodin denně 7 dní v týdnu.

10. Nájemce je povinen nejpozději do 21 (slovy: dvacetjedna) kalendářních dnů ode dne skončení nájemního vztahu předat pronajímateli pronajaté prostory vyklizené a ve stavu, v jakém je přebral k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Čl. VI. Doba nájmu

Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou a to od 1. 6. 2017 do 1. 6. 2022.

Čl. VII Ukončení nájmu

1. Nájem je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
2. Smluvní strany mají právo nájem vypovědět i bez uvedení důvodu.
3. Výpovědní doba činí 3 (slovy: tři) kalendářní měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně.

Čl. VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1. 6. 2017.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nahrazuje Smlouvu o nájmu prostor č. 23N/235/73/2015, ze dne 30. 9. 2015, uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem, která se nabytím účinnosti této smlouvy ruší.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna nájemcem v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění platném a účinném.
4. Práva a povinnosti výslovně v této smlouvě neupravené se řídí platnými a účinnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Práva a povinnosti dohodnuté v této smlouvě přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran. Smluvní strany se zavazují svého právního nástupce seznámit s obsahem této smlouvy.
6. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2230 občanského zákoníku.
7. Tato smlouva může být měněna pouze na základě dohody smluvních stran, a to ve formě písemně vyhotoveného a vzestupně číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
8. Stane-li se některé z ujednání této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ujednání ostatních a na platnost a účinnost této smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ujednání bude nahrazeno po vzájemné dohodě smluvních stran takovým ujednáním, které bude odpovídat svým účinkem co nejbližší původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ujednání.
9. Všechna oznámení mezi smluvními stranami, která se vztahují k této smlouvě nebo která mají být učiněna na základě této smlouvy, musí být učiněna písemně a druhé smluvní straně doručena buď

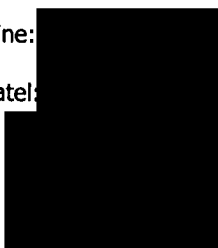
doporučeným dopisem na adresu sídla, prostřednictvím datové schránky nebo e-mailem opatřeným uznávaným elektronickým podpisem, není-li v této smlouvě stanoveno nebo mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

10. Případné spory vyplývající z této smlouvy se smluvní strany zavazují nejprve vyřešit dohodou. Pokud se smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky.
11. Tato smlouva je vyhotovena v 5 (slovy: pěti) stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 (slovy: dva) stejnopisy a nájemce obdrží 3 (slovy: tři) stejnopisy.
12. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a na důkaz toho, prostí tísňe a nápadně nevýhodných podmínek připojují své podpisy.
13. Nedílnou součástí této smlouvy je její níže uvedená příloha:

Příloha č. 1 – 1. patro budovy C
Příloha č. 2 – 4. patro budovy C
Příloha č. 3 - 2. patro budovy E

V Praze dne:

Pronajímatel:



Otakar Mořka
člen představenstva
SAMARINDA SE



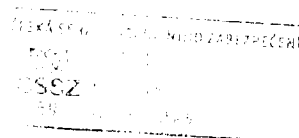
Otakar Mořka
člen představenstva
SERICEA SE

V Praze dne: 29.5.2014

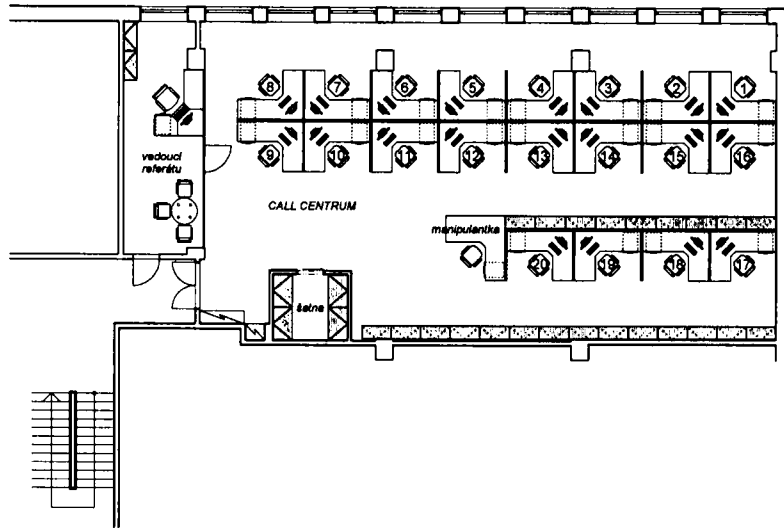
Nájemce:



Ing. Stanislav Stehlík
ředitel odboru hospodářské správy

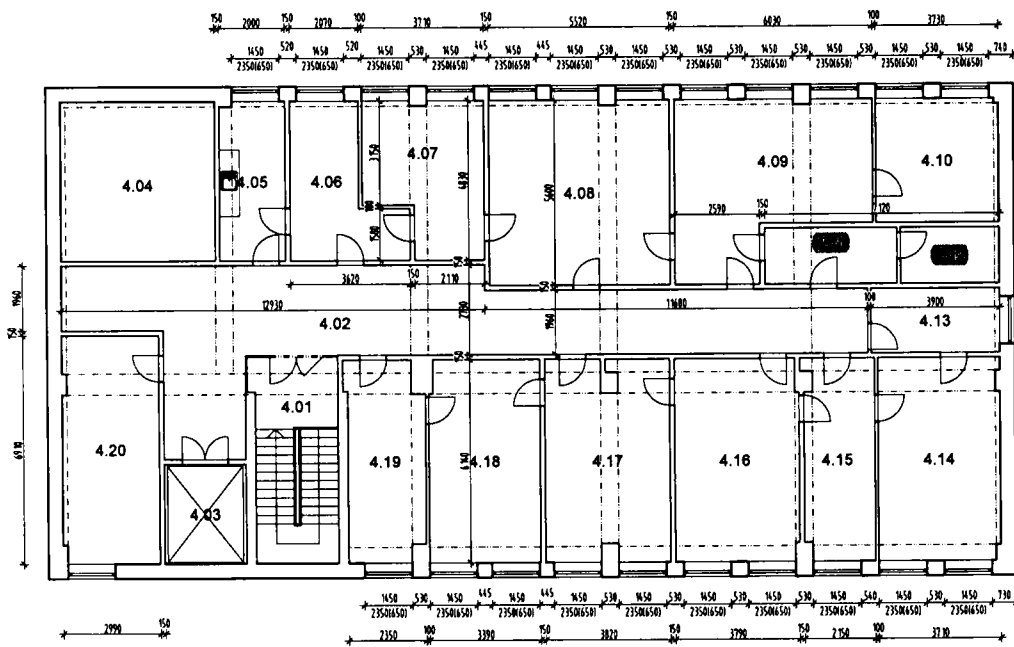


Příloha č. 1



1. patro budovy "C"
CALL CENTRUM

Příloha č.2

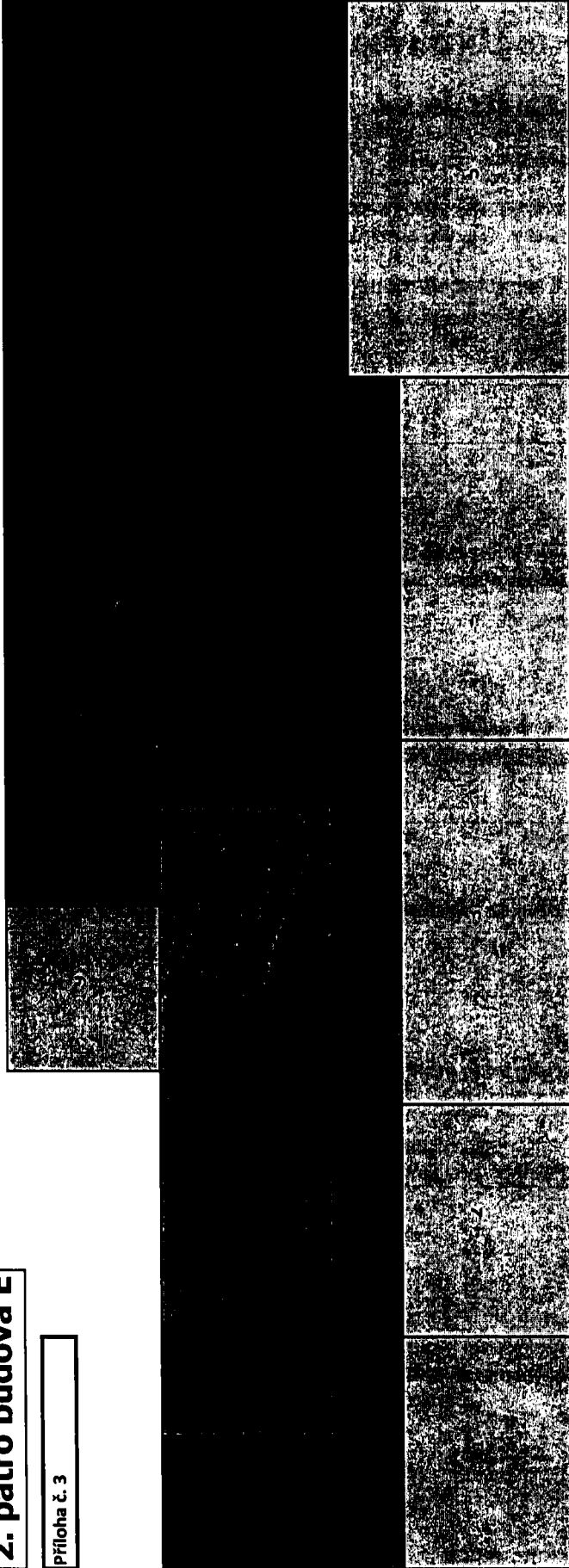


TABULKA MÍSTNOSTÍ

| ozn | místnost | plocha |
|------|-----------------|--------|
| 4.01 | schodiště | |
| 4.02 | chodba | 63,7 |
| 4.03 | výtah | |
| 4.04 | sociální zázemí | |
| 4.05 | kuchyně | 8,8 |
| 4.06 | sekretariát | 12,4 |
| 4.07 | ředična | 15,1 |
| 4.08 | kancelář | 30,8 |
| 4.09 | kancelář | 27,3 |
| 4.10 | kancelář | 14,0 |
| 4.11 | ekitádek | 8,8 |
| 4.12 | server | 5,1 |
| 4.13 | kancelář | 7,8 |
| 4.14 | ředična | 22,8 |
| 4.15 | sekretariát | 12,8 |
| 4.16 | kancelář | 23,0 |
| 4.17 | kancelář | 22,8 |
| 4.18 | kancelář | 20,7 |
| 4.19 | kancelář | 19,9 |
| 4.20 | kancelář | 20,5 |

2. patro budova E

Příloha č. 3



| | | |
|---|----------|-----------------------|
| 1 | kancelář | 13,00 m ² |
| 2 | kancelář | 15,20 m ² |
| 3 | kancelář | 27,40 m ² |
| 4 | kancelář | 30,80 m ² |
| 5 | kancelář | 44,70 m ² |
| | | 131,10 m ² |

| | | |
|----|---------|-----------------------|
| 6 | terasy | 21,5 m ² |
| 11 | kuchyně | 14,75 m ² |
| 12 | WC | 20,00 m ² |
| 13 | chodba | 50,00 m ² |
| | | 103,25 m ² |
| | | 9,850 m ² |

| | | |
|----|----------|-----------------------|
| 14 | kancelář | 13,00 m ² |
| 15 | kancelář | 15,20 m ² |
| 16 | kancelář | 27,40 m ² |
| 17 | kancelář | 30,80 m ² |
| 18 | kancelář | 44,70 m ² |
| | | 131,10 m ² |



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