

SMLOUVA O NÁJMU
(dále jen „smlouva“)

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

SMLUVNÍ STRANY:

1. **Keriani, a.s.**
se sídlem Opletalova 1284/37, 110 00 Praha 1
IČO: 269 32 628
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 10059
zastoupená [redacted] předsedou správní rady a [redacted] členem
správní rady
[redacted]
(dále jen „pronajímatel“)

a

 2. **Česká republika – Generální ředitelství cel**
se sídlem Budějovická 1387/7, 140 96 Praha 4 – Michle
IČO: 71214011
za níž jedná: [redacted] ředitel sekce 01 Ekonomiky a informatiky GŘC
(dále jen „nájemce“)
- (pronajímatel a nájemce společně dále jen „smluvní strany“ a každý z nich samostatně též jen „smluvní strana“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
- pozemek parc. [redacted] jehož součástí je budova čp 293 (budova dále označovaná jako „**Administrativní budova 1**“);
 - pozemek parc. [redacted] jehož součástí je budova bez čp/če – stavba pro dopravu (budova dále označovaná jako „**Administrativní budova 2**“)
 - pozemek parc. [redacted] jehož součástí je budova bez čp/če – stavba pro dopravu (budova dále označovaná jako „**Administrativní budova 3**“);
- to vše v k.ú. Štěrboholy, obec Praha, zapsané na LV č. [redacted] vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro k.ú. Štěrboholy, obec Praha.
- (B) Nájemce má zájem užívat níže specifikované prostory v areálu pronajímatele a pronajímatel má zájem dát mu je za sjednanou úplatu do nájmu;

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. Předmět smlouvy

- 1.1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou:
 - a) administrativní prostory o celkové výměře 851,14 m² nacházející se v 3. a 4. podlaží Administrativní budovy 1 (dále jen „**Administrativní prostory 1**“),

- b) administrativní prostory o celkové výměře 2078 m² nacházející se v 1. a 2. podlaží Administrativní budovy 2 (dále jen „**Administrativní prostory 2**“),
- c) administrativní prostory o celkové výměře 898,93 m² nacházející se v 1. a 2. podlaží Administrativní budovy 3 (dále jen „**Administrativní prostory 3**“),

Administrativní prostory 1, Administrativní prostory 2 a Administrativní prostory 3 budou dále společně označovány jako „**Prostory**“ nebo „**Předmět nájmu**“), přičemž podrobný popis Předmětu nájmu, včetně situačního plánu tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Celková výměra Prostor činí 3828,07 m².

- 1.2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci za podmínek dále v této smlouvě stanovených Předmět nájmu do užívání a zajistit nájemci jeho nerušené užívání.
- 1.3. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se odpovídajícím způsobem seznámil se stavem Předmětu nájmu a že je v tomto stavu Předmět nájmu způsobilý ke sjednanému účelu užívání; jako takový pak nájemce Předmět nájmu přijímá.
- 1.4. Účelem nájmu dle této smlouvy je zajištění činností a plnění úkolů dle zákona č. 17/2012 Sb., o Celní správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

2. Nájemné a úhrada za plnění spojená s nájmem

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že za užívání Předmětu nájmu je Nájemce povinen platit Pronajímateli nájemné ve výši **205,- Kč** (slovy: dvě stě pět korun českých) za každý metr čtvereční podlahové plochy Předmětu nájmu a každý měsíc nájmu, tj. **celkem 784.754,- Kč** (slovy: sedm set osmdesát čtyři tisíce sedm set padesát čtyři koruny české) měsíčně.

(dále také jako „**Nájemné**“).

Smluvní strany konstatují, že Nájemné bude v souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od DPH, takže k částce Nájemného nebude DPH připočtena.

- 2.2. Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě pronajímatelem vystaveného a nájemci zaslaného daňového dokladu (faktury) v termínu splatnosti 30 dnů od data doručení daňového dokladu nájemci. Takto sjednaná doba splatnosti, není-li průkazně dohodnuto jinak, nahrazuje den splatnosti uvedený na faktuře. V případě, že poslední den splatnosti faktury připadne na den pracovního klidu, resp. volna, bude se za den splatnosti považovat nejbližší následující pracovní den. Pronajímatel vystaví daňový doklad nejdéle do 5 kalendářních dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy první kalendářní den měsíce, za který se Nájemné hradí. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci daňový doklad nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení do datové schránky s následujícími parametry: ID datové schránky „Generální ředitelství cel“: **7puaa4c**
- 2.3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn Nájemné sjednané dle této smlouvy za podmínek níže uvedených každoročně k 1. lednu zvýšit v závislosti na růstu míry inflace zjištěné Českým statistickým úřadem. Nájemné se v takovém případě upraví o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

$$NN = NS \times (1 + i / 100)$$

NN – nově upravená výše nájemného

NS – výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce

i – míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %).

Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn uplatnit nejdříve ode dne 1.1.2024. Mírou inflace se pro účely této Smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude nájemcem pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Pronajímatel oznámí nájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy, a to nejdéle do 31. 3. kalendářního roku, na který se nájemné zvyšuje.

Rozdíl mezi původní výší nájemného, kterou nájemce uhradil na základě původního daňového dokladu, a novou výší nájemného po jejím navýšení o inflaci, uhradí nájemce na základě opravného daňového dokladu zaslaného mu pronajímatelem s termínem splatnosti 30 dnů od data doručení opravného daňového dokladu nájemci. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci opravný daňový doklad nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení do datové schránky uvedené v odst. 2.2. této smlouvy.

2.4. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu i následující služby:

- a) ostraha areálu Pronajímatele, tzn:
 - (i) zabezpečení fyzické ostrahy areálu, majetku a osob – zabezpečení vnějšího perimetru;
 - (ii) služby vjezdové vrátnice s automatizovaným systémem v režimu 24/7;
 - (iii) služby hlavní recepce v režimu pracovní dny od 6:00 do 19:15, následně průchod brankou pro pěší;
 - (v) zajištění komunikace s Policí ČR a ostatními složkami IZS.

Za tuto službu bude Nájemce hradit Pronajímateli paušální částku ve výši **11,00 Kč** (slovy: jedenáct korun českých) bez DPH za každý metr čtvereční podlahové plochy Předmětu nájmu a každý měsíc nájmu, tj. celkem **42.109,- Kč** (slovy: čtyřicet dva tisíce sto devět korun českých) bez DPH měsíčně. K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.

- b) Úklid Administrativních prostor v rozsahu a specifikaci dle přílohy č. 3 této Smlouvy:

Za tuto službu bude Nájemce hradit Pronajímateli paušální částku ve výši **13,70 Kč** (slovy: třináct korun a sedmdesát haléřů) bez DPH za každý metr čtvereční podlahové plochy Předmětu nájmu a každý měsíc nájmu, tj. celkem **52.445,- Kč** (slovy: padesát dva tisíce čtyři sta čtyřicet pět korun českých) bez DPH měsíčně. K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.

- c) odvoz komunálního odpadu:

Za tuto službu bude Nájemce hradit Pronajímateli paušální částku ve výši **1,70 Kč** (slovy: jedna koruna česká a sedmdesát haléřů) bez DPH za každý metr čtvereční podlahové plochy Předmětu nájmu a každý měsíc nájmu, tj. celkem **6.508,- Kč** (slovy: šest tisíc pět set osm korun českých) bez DPH měsíčně. K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.

Paušální platby dle bodu 2.4 písm. a) a b) včetně zákonné DPH budou hrazeny měsíčně na základě Pronajímatelem vystaveného a Nájemci zaslaného daňového dokladu v termínu splatnosti 30 dnů od data doručení daňového dokladu Nájemci. Pronajímatel vystaví daňový doklad nejpozději do 5 kalendářních dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy první kalendářní den měsíce, za který se paušální platby hradí. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad nejpozději do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení na adresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

d) dodávka elektrické energie

Náklady za dodávku elektrické energie bude Nájemce hradit dle skutečné spotřeby naměřené dle podružných měřidel spotřeby elektrické energie v Předmětu nájmu, náklady budou přefakturovány s jednotkovými cenami ve výši účtované prvotním dodavatelem. Počáteční stav měřidel je uveden v Protokolu o převzetí Předmětu nájmu.

Pronajímatel má také právo na oprávněné náklady spojené s provozem a údržbou vnitřního zařízení distribuce elektrické energie. Tyto náklady na dodanou na 1 kWh jsou vyčísleny v interním cenovém rozhodnutí pro dané odběrné místo na celý kalendářní rok. Pronajímatel tento podíl na nákladech spojených se zajištěním provozu distribuce elektrické energie vyfakturuje Nájemci jako samostatnou fakturační položku na základě jeho skutečné spotřeby elektrické energie.

e) dodávka tepla

Náklady na dodávku tepla bude Nájemce hradit dle skutečné spotřeby naměřené dle podružných měřidel spotřeby tepla v Předmětu nájmu, náklady budou přefakturovány s jednotkovými cenami ve výši účtované prvotním dodavatelem. Počáteční stav měřidel je uveden v Protokolu o převzetí Předmětu nájmu.

f) dodávka vody a odvod odpadních vod

Náklady na vodné a stočné bude Nájemce hradit dle skutečné spotřeby vody naměřené dle podružných vodoměrů v Předmětu nájmu, náklady budou přefakturovány s jednotkovými cenami ve výši účtované prvotním dodavatelem. Počáteční stav vodoměru je uveden v Protokolu o převzetí Předmětu nájmu.

g) odvod srážkové vody

Náklady za odvod srážkové vody bude Nájemce hradit dle skutečných nákladů vyúčtovaný dle podílu výměry plochy Předmětu nájmu užívané Nájemcem. Vyúčtování bude realizováno dle vzorce: plocha užívaná Nájemcem * odtokový součinitel dle charakteru plochy * průměrný roční úhrn srážek v Praze * sazba stočného dle aktuálně platného ceníku prvotního dodavatele.

Na úhradu nákladů uvedených v bodu 2.4 písm. d), e), f) a g) této Smlouvy nebudou Nájemcem hrazeny zálohové platby. Pronajímatel bude Nájemci vystavovat a zasílat daňové doklady na úhradu spotřeby energií a služeb uvedených v bodu 2.4 písm. d), e), f) a g) této Smlouvy vždy jednou za kalendářní měsíc. Nedílnou součástí daňového dokladu bude příloha prokazující stanovení prokazatelných nákladů připadajících na Nájemce. Termín splatnosti je stanoven vždy na 30. kalendářní den po datu doručení daňového dokladu Nájemci. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad nejpozději do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení do datové schránky, jejíž identifikátor je uveden v záhlaví této Smlouvy.

- 2.5. Nedohodnou-li se smluvní strany v konkrétním případě prokazatelně jinak, je nájemce povinen platit Nájemné, jakož i jakékoli jiné platby, k nimž je vůči pronajímateli na základě této smlouvy povinen, bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele [redacted] vedený [redacted] a.s., případně na jiný účet, který mu pronajímatel za tímto účelem v dostatečném předstihu písemně sdělí (dále jen „Účet pronajímatele“). Platby se nájemce zavazuje identifikovat VS – číslem faktury. Platební povinnost nájemce se považuje za splněnou dnem připsání příslušné částky na Účet pronajímatele za předpokladu řádné identifikace platby.

3. Doba nájmu a skončení nájmu

- 3.1. Nájem Předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1. srpna 2023 do 31. července 2028.
- 3.2. Nájem Předmětu nájmu dle této smlouvy skončí:
- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b) písemnou dohodou smluvních stran;
 - c) na základě písemné výpovědi dle odst. 3.3., 3.4. nebo 3.5. této smlouvy uplynutím sjednané výpovědní doby; nebo
 - d) na základě písemné výpovědi bez výpovědní doby z důvodů stanovených příslušnými právními předpisy, zejména OZ.
- 3.3. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, ztratí-li Předmět nájmu způsobilost k účelu uvedenému v odst. 1.4., nebo porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci, zejména, nikoliv však výlučně, tím, že nájemci neumožňuje nerušené užívání Předmětu nájmu či nájemci neposkytuje touto smlouvou dohodnuté Služby nebo tyto Služby opakovaně poskytuje v nedostatečné kvalitě. Nájemce je před podáním výpovědi dle tohoto odst. povinen písemně upozornit pronajímatele na existenci výpovědního důvodu a detailně popsat, v čem spatřuje existenci výpovědního důvodu, a vyzvat pronajímatele k nápravě. Nedojde-li ze strany pronajímatele k nápravě nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy nájemce k nápravě, bude nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 3.4. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, pokud již Prostory nadále nebude potřebovat ke své činnosti; pro vyloučení pochybností se za situaci, kdy Nájemce nepotřebuje Prostory ke své činnosti, považuje situace, kdy rozhodnutím příslušného orgánu celní správy dojde ke zrušení detašovaného pracoviště Celního úřadu pro hlavní město Prahu na adrese K Hrušovu 293/2, Praha 10. Výpovědní doba v takovém případě činí 6 (šest) měsíců a počíná běžet od prvního dne následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli.
- 3.5. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být nemovitá věc, v níž se Předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu. Výpovědní doba v takovém případě činí 6 (šest) měsíců a počíná běžet od prvního dne následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.

4. Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1. Pronajímatel provádí správu a údržbu stavební podstaty Předmětu nájmu a technologického vybavení Předmětu nájmu (tj. chlazení, vzduchotechnika, atd.), s výjimkou technologických zařízení, které v Předmětu nájmu umístil nájemce a jejichž správu a údržbu provádí nájemce. Odstranění závad zajistí pronajímatel v přiměřené lhůtě odpovídající charakteru závady.
- 4.2. Pronajímatel se zavazuje provádět případnou údržbu, opravy či rekonstrukce v době od 8:00 do 18:00 hod., nebude-li v konkrétním případě sjednáno jinak.
- 4.3. Nájemce je povinen snášet omezení svého práva užívat Předmět nájmu za účelem provádění nutných oprav či údržby technologického vybavení v Předmětu nájmu. Provádění opravy či údržby oznámí pronajímatel vždy nejméně 5 (pět) pracovních dnů předem, nebude-li se jednat o

případ, který nesnese odkladu a kdy je nájemce povinen umožnit pronajímateli vstup bez zbytečného prodlení.

- 4.4. Nájemce je dále povinen po předchozí písemné výzvě nejméně 5 (pět) pracovních dnů předem umožnit přístup do Předmětu nájmu za účelem vykonávání správy Předmětu nájmu, kontroly stavu a způsobu užívání Předmětu nájmu, provádění kontroly a revizí elektrické požární signalizace, revizí, oprav a výměny přenosných hasicích přístrojů, provádění kontroly a revizí hydrantů, údržby a kontroly požárních klapek a revizí protipožárních prvků (např. požárních uzávěrů a ucpávek).
- 4.5. V případech dle odstavců 4.1. a 4.2. tohoto článku nemá nájemce právo na jakoukoliv kompenzaci nájemného.
- 4.6. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu v rozsahu analogickém s rozsahem vymezeným v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. (tzn. zejména opravy a údržbu koncových zařízení elektroinstalace, osvětlení, datové sítě, zdravotně-technických instalací, opravy povrchů stěn, atp.), avšak do maximální výše 3.000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých) bez DPH za každé jednotlivé plnění.
- 4.7. V případě mimořádné situace, která si z provozních nebo bezpečnostních důvodů vyžádá vstup pronajímatele či jiných osob (např. hasičský záchranný sbor) do Předmětu nájmu, umožní nájemce tento vstup v rozsahu nezbytně nutném.
- 4.8. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav a hrozí poškození majetku, zdraví nebo ohrožení života, i bez doprovodu zástupce nájemce. O této skutečnosti je pronajímatel povinen nájemce uvědomit před vstupem do Předmětu nájmu (nebo bezprostředně po něm), přičemž pronajímatel oznámí důvod vstupu. Během vstupu je pronajímatel povinen v maximální možné míře šetřit práva nájemce a zajistit přiměřenou ochranu jeho majetku.
- 4.9. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy Předmětu nájmu, vestavby v Předmětu nájmu, instalace technických zařízení v Předmětu nájmu s přímým dopadem a návazností na vnitřní centrální rozvody, nebo změny stávajících technologických zařízení, která budou pevně spojena s budovou, ve které se nachází Předmět nájmu (dále také jako „**stavební úpravy**“), aniž by si v každém jednotlivém případě vyžádal a obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Nájemce je povinen společně s žádostí o souhlas dle předchozí věty doručit dokumentaci, podle které budou případné stavební úpravy provedeny. Nájemce je i bez souhlasu Pronajímatele oprávněn provádět drobné úpravy související s instalací vybavení, např. připevnění nábytku nebo technologií do stěn, podlah.
- 4.10. Nájemce nesmí provádět vnitřní úpravy Předmětu nájmu, pro které není potřeba stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu (dále také jako „**vnitřní úpravy**“), s výjimkou instalací vybavení (např. nábytku) či technologií do stěn či podlah, aniž by si v každém jednotlivém případě vyžádal a obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nájemce je povinen doručit společně s žádostí o souhlas dle předchozí věty dokumentaci, podle které budou takové případné vnitřní úpravy provedeny.
- 4.11. Pokud při zahájení nájmu nebo v jeho průběhu bude zjištěna potřeba prací, které mají charakter technického zhodnocení, provede nájemce tyto práce na své náklady, avšak pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 4.12. Smluvní strany si sjednávají, že provede-li nájemce úpravy dle odst. 4.7., 4.8. nebo 4.9. tohoto článku smlouvy se souhlasem pronajímatele, provede je na svůj náklad a v případě skončení nájmu Předmětu nájmu, nebude-li to v rozporu s podmínkami souhlasu daného pronajímatelem, nebude nájemce před vrácením Předmětu nájmu povinen je odstranit. Nájemci však nevznikne nárok na finanční náhradu za provedenou úpravu či za zhodnocení Předmětu nájmu, resp. budovy,

v níž je Předmět nájmu umístěn. Tímto ustanovením není dotčeno právo nájemce jím provedené práce při ukončení nájemního vztahu na své náklady odstranit.

- 4.13. V případě skončení nájmu Předmětu nájmu je nájemce povinen vrátit Předmět nájmu pronajímateli v původním stavu, ve kterém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebo k provedeným úpravám nebo změnám Předmětu nájmu provedeným během trvání nájmu se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou při ukončení nájmu písemně jinak. O faktickém předání a převzetí Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, ve kterém bude uveden jeho stav.
- 4.14. Nájemce je povinen s pronajímatelem předem projednat požadavek na každou úpravu elektrické instalace v Předmětu nájmu. Upravená elektrická instalace nesmí být provozována bez výchozí revizní zprávy. Následné periodické revize v rozsahu této výchozí revize zajišťuje pronajímatel ve lhůtách stanovených platnými ČSN. Veškeré náklady vzniklé v souvislosti s následnými periodickými revizemi jsou hrazeny pronajímatelem. Kopie revizních zpráv je pronajímatel povinen předávat nájemci vždy nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne provedení revize.
- 4.15. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o potřebě údržby a oprav Předmětu nájmu, které přesahují rámec vymezený v odst. 4.4. tohoto článku smlouvy, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
- 4.16. Nájemce je povinen při rozmístění movitého inventáře dodržovat maximální povolené zatížení podlah Předmětu nájmu ve výši 200 kg/m². Umístění těžších věcí, než je stanovené maximální povolené zatížení podlahy, je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a získat souhlas pronajímatele. V případě potřeby umístění předmětů o hmotnosti vyšší, než je stanovené maximální povolené zatížení podlahy, nájemce zajistí na své náklady statický posudek. Tento statický posudek pak předloží pronajímateli jako dokumentaci ke schválení.
- 4.17. Za plnění povinností na úseku požární ochrany (PO) podle právních předpisů o požární ochraně odpovídá v Předmětu nájmu nájemce v souladu s § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.18. Za plnění povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci podle právních předpisů o BOZP a k plnění ustanovení § 101 a násl. zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, odpovídá nájemce.
- 4.19. Nájemce se zavazuje seznámit své zaměstnance s provozními předpisy platnými v areálu pronajímatele, se kterými pronajímatel prokazatelně seznámil nájemce, a v nezbytné míře též s povinnostmi nájemce dle této smlouvy a zajistit jejich dodržování.
- 4.20. Pronajímatel prohlašuje, že neodpovídá za škodu na majetku nájemce umístěném v Předmětu nájmu, kterou nepůsobil porušením svých povinností, a nájemce toto prohlášení bere na vědomí a souhlasí s ním.
- 4.21. Nájemce je oprávněn přenechat část Předmětu nájmu do podnájmu nebo k němu zřídit ve prospěch třetí osoby jiné užívací právo, avšak pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 4.22. Pronajímatel je povinen pojistit Předmět nájmu proti poškození či zničení, a toto pojištění (s odpovídajícím limitem pojistného plnění) zachovat po celou dobu nájmu dle této smlouvy. Pronajímatel je povinen do 5 (pěti) pracovních dnů od uzavření této smlouvy a kdykoli po dobu nájmu předložit nájemci na jeho žádost pojistnou smlouvu (pojistné smlouvy) a/nebo jiný odpovídající doklad vystavený pojišťovnou a potvrzující trvání touto smlouvou předepsaného pojištění s tím, že v opačném případě se jedná o hrubé porušení povinností dle této smlouvy.

5. Sankce

- 5.1. Výslovně se touto smlouvou sjednávají smluvní sankce stanovené v této smlouvě. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že k jiným než v této smlouvě uvedeným a dále např. ústně sjednaným smluvním sankcím, nebude přihlíženo.
- 5.2. V případě prodlení se zaplacením Nájemného a/nebo s úhradou za Služby je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodlení ve výši stanoveném nařízením 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, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě porušení dle tohoto odstavce odpovídá výše úroků náhradě škody.
- 5.3. Pokud bude nájemce v prodlení s předáním vyklizeného Předmětu nájmu pronajímateli dle odst. 4.11. této smlouvy, bude pronajímatel oprávněn požadovat a nájemce bude povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Nájemného připadajícího na jeden den nájmu Předmětu nájmu bezprostředně předcházejícího dni ukončení nájmu, a to za každý den prodlení s předáním vyklizeného Předmětu nájmu pronajímateli, a to až do předání Předmětu nájmu pronajímateli.
- 5.4. V případě, že pronajímatel poruší ustanovení odst. 6.9. této smlouvy, je nájemce oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý zjištěný případ. Tím není dotčen ani omezen nárok nájemce na náhradu škody.
- 5.5. Smluvní strany si výslovně ujednaly vyloučení aplikace ust. § 1806 OZ, tzn. že úroky z úroků nelze požadovat.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato smlouva nabývá platnosti jejím uzavřením a účinnosti dne 1. srpna 2023. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva vyžaduje ke své účinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, které zajistí před dnem její účinnosti nájemce. Případné plnění předmětu této smlouvy před nabytím její účinnosti se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
- 6.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číselovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, za předpokladu úplné a bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění, byť nepatrných odchylek. Jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná. Písemná forma je vyžadována i pro dohodu o ukončení účinnosti této smlouvy.
- 6.3. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména OZ, a spadá pod jurisdikci soudů České republiky. Smluvní strany se zavazují, že případné rozpory vzniklé při realizaci této smlouvy budou řešit korektním způsobem a v souladu s právními předpisy a pravidly slušnosti. Každá ze smluvních stran se dále zavazuje, že k soudnímu řešení uvedených sporů přistoupí až po vyčerpání možností jejich vyřízení mimosoudní cestou.
- 6.4. Smluvní strany podle § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů určují jako místně příslušný soud Obvodní soud pro Prahu 1; v případě, že podle procesních předpisů je k rozhodování věci v prvním stupni příslušný krajský soud, určují smluvní strany jako místně příslušný soud Městský soud v Praze.
- 6.5. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že tuto smlouvu nelze postoupit na řad. Žádná ze smluvních stran není oprávněna vtělit jakékoliv právo plynoucí jí ze smlouvy nebo z jejího porušení do podoby cenného papíru.

- 6.6. Smluvní strany výslovně vylučují, aby nad rámec ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
- 6.7. Podpisem této smlouvy pronajímatel bere na vědomí, že nájemce bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje pronajímatele uvedené v této smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté pronajímatelem v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto smlouvou (dále jen „osobní údaje“), a to za účelem plnění předmětu této smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné. Nájemce bude osobní údaje pronajímatele zpracovávat po dobu trvání účinnosti této smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů.
- 6.8. Pronajímatel prohlašuje, že žádnou část obsahu této smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Pronajímatel bere na vědomí, že v souladu s právními předpisy může být vyžadováno zveřejnění této smlouvy či budoucích dohod, které tuto smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit (dále jen „budoucí dohody“), ve veřejně přístupném registru. Zveřejnění provede nájemce. Nájemce je oprávněn před zveřejněním smlouvy či budoucích dohod ve smlouvě či budoucích dohodách znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle příslušného právního předpisu.
- 6.9. Nájemce je s ohledem na předmět své činnosti vázán při nakládání s údaji o svých klientech zvláštními obecně závaznými právními předpisy, zejména pak, nikoli však výlučně, zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a doprovodnými vyhláškami a předpisy nižší právní síly. V případě, že v souvislosti s plněním závazků podle této smlouvy získá pronajímatel přístup k informacím obsahujícím osobní nebo citlivé údaje „klientů“ nájemce, se zavazuje dodržovat mlčenlivost o všech těchto údajích vůči třetím osobám, zároveň se zavazuje učinit veškerá technická i organizační opatření, aby nedošlo k porušení povinností plynoucích nájemci z obecně závazných právních předpisů. Pojmem „klient“ se v tomto případě rozumí účastníci celních, správních, daňových a trestních řízení vedených nájemcem i jakékoliv další osoby, jejichž osobní či jinak citlivé údaje má nájemce povinnost zpracovávat v rámci plnění svých zákonem svěřených kompetencí. Pronajímatel se zavazuje zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci zúčastnění na plnění této smlouvy, jakož i další jím pověřené osoby, znali své povinnosti při zachování důvěrnosti osobních a citlivých údajů a aby dodržovali mlčenlivost dle režimu stanoveném v tomto odstavci. Ustanovení tohoto odstavce není dotčeno ukončením účinnosti této smlouvy z jakéhokoliv důvodu a trvají i po ukončení účinnosti této smlouvy.
- 6.10. Komunikace mezi smluvními stranami bude probíhat operativně. Právní jednání (včetně jakýchkoli oznámení) při plnění závazků z této smlouvy nebo týkající se této smlouvy musí být učiněna v písemné formě a v českém jazyce a musí být doručena osobně, kurýrem nebo doporučenou poštou na níže uvedené adresy, vždy k rukám příslušné smluvní strany. Provozní a technické záležitosti lze řešit i komunikací telefonicky či elektronickou poštou.

(a) Keriani, a.s.:

Adresa: Opletalova 1284/37, 110 00 Praha 1

Ve věcech smluvních k rukám:

[Redacted signature]

Ve věcech technických k rukám:

[Redacted signature]

(b) Generální ředitelství cel:

Adresa: Budějovická 1387/7, 140 96 Praha 4 – Michle

Ve věcech smluvních k rukám:

Ve věcech technických k rukám:

popřípadě na jinou adresu, telefonní číslo či elektronickou adresu, specifikované v písemném oznámení prokazatelně doručeném k rukám příslušné smluvní strany.

Právní jednání vedoucí ke změně nebo zániku této smlouvy, jako například výpověď smlouvy, odstoupení od smlouvy, návrh změn smlouvy nebo přijetí takového návrhu musí být doručena do datové schránky, případně osobně, kurýrem nebo doporučenou poštou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu specifikovanou v písemném oznámení prokazatelně doručeném k rukám příslušné smluvní strany.

Každá smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně jakoukoli změnu své doručovací adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

- 6.11. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost, zdánlivost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení nahradit novým platným či účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.
- 6.12. Tato smlouva podléhá povinnému zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., kam musí být smlouva vložena ve strojově čitelném formátu. Zveřejnění provede nájemce na své náklady v zákonem stanovených lhůtách, což je povinen pronajímateli následně doložit.
- 6.13. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce obdrží dva.
- 6.14. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její následující přílohy:
- a) Příloha č. 1 – Situační plánek a specifikace Předmětu nájmu;
 - b) Příloha č. 2 – Předávací protokol k Předmětu nájmu
 - c) Příloha č. 3 – Rozsah úklidových služeb
 - d) Příloha č. 4 – Průkaz energetické náročnosti budov v Předmětu nájmu

NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA

V Praze dne

Pronajímatel:
Keriani, a.s.:

Digitálně podepsal

Datum: 2023.05.31
08:56:37 +02'00'

předseda správní rady

Digitálně podepsal

Datum: 2023.05.30
15:32:23 +02'00'

člen správní rady

V Praze dne

Nájemce:
ČR – Generální ředitelství cel:

Digitálně podepsáno

01.06.2023 10:31:33

ředitel sekce 01 Ekonomiky a informatiky