

## **SMLOUVA O NÁJMU KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR**

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl.  
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v jeho platném znění  
(dále jen „**Občanský zákoník**“ nebo „**OZ**“),  
evidovaná u pronajímatele pod č. SML2023096  
č. j. SPCSS-07133/2023  
evidovaná u nájemce pod č.j. VZ002-2023  
(dále jen „**Smlouva**“)

### **SMLUVNÍ STRANY**

#### **Státní pokladna Centrum sdílených služeb, s. p.**

se sídlem: Na Vápence 915/14, 130 00 Praha 3  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. A 76922  
zastoupený: [REDACTED]  
IČO: 03630919  
DIČ: CZ03630919  
ID datové schránky: ag5uunk  
Bankovní spojení: [REDACTED]  
Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo „**SPCSS**“)

a

#### **Správa státních služeb vytvářejících důvěru**

státní příspěvková organizace zřízená zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru  
pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů  
se sídlem: Na Vápence 915/14, 130 00 Praha 3  
za níž jedná: [REDACTED]  
IČO: 19122063  
DIČ: CZ19122063  
ID datové schránky: pp634ge  
Bankovní spojení: [REDACTED]  
Číslo účtu: [REDACTED]

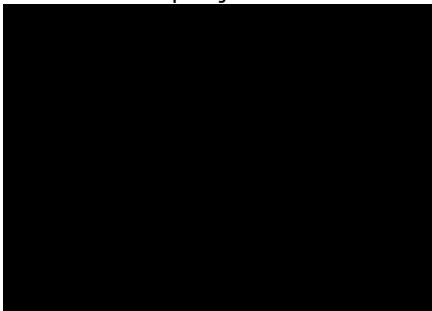
(dále jen „**Nájemce**“ nebo „**SSSVD**“)

(dále také společně označovány jako „**Smluvní strany**“)

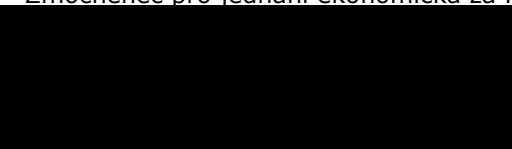
**ZMOCNĚNCI A OPRÁVNĚNÉ OSOBY SMLUVNÍCH STRAN:**

**Zmocněnci pro jednání smluvní a ekonomická:**

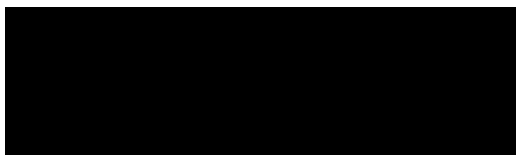
Zmocněnec pro jednání smluvní za Pronajímatele:



Zmocněnec pro jednání ekonomická za Pronajímatele:

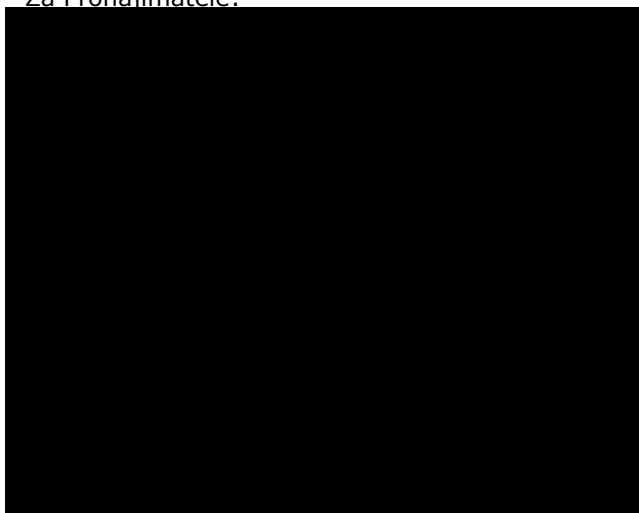


Zmocněnec pro jednání smluvní a ekonomická za Nájemce:

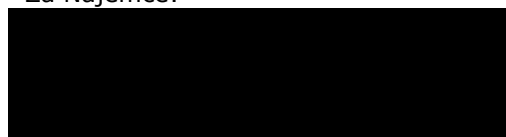


**Zmocněnci pro jednání věcná a technická:**

Za Pronajímatele:



Za Nájemce:



## 1. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1.1. Pronajímatel má ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a ustanovení § 16 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s nemovitými věcmi nacházejícími se v k. ú. Zeleneč, obec Zeleneč a zapsanými na LV č. 1607 u KÚ pro Středočeský kraj, KP Praha – východ na adrese Čsl. armády 1060/81, Zeleneč v areálu Datového centra Zeleneč (dále jen „**Nemovitosti**“). Nemovitosti jsou ve vlastnictví České republiky. Právo hospodařit s majetkem státu je zapsáno v evidenci katastru nemovitostí vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na listu vlastnictví č. 1607 pro k. ú. Zeleneč. V textu této smlouvy níže je pro Nemovitosti užíván rovněž pojem „**Areál Pronajímatele**“ nebo „**DCZ**“ nebo „**Objekt Pronajímatele**“.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout prostory nacházející se ve výše uvedených Nemovitostech v rozsahu blíže specifikovaném v Přehledu Pronajímaných prostor, který je **Přílohou č. 1** této smlouvy.
- 1.3. Předmětem nájmu jsou následující prostory nacházející se v Nemovitostech:
  - 1.3.1. kancelářské prostory o celkové výměře specifikované v **Příloze č. 1** této Smlouvy;
  - 1.3.2. sdílené prostory o celkové výměře specifikované v **Příloze č. 1** této Smlouvy, které je Nájemce oprávněn užívat spolu s Pronajímatelem nebo jeho dalšími nájemci;  
dále společně jako „**Pronajímané prostory**“.
- 1.4. Situační plány Pronajímaných prostor jsou uvedeny v **Příloze č. 2** této Smlouvy, která je nedílnou součástí této Smlouvy.
- 1.5. Pronajímatel bude poskytovat Nájemci **služby spojené a poskytované s nájmem** Pronajímaných prostor v následujícím rozsahu:
  - 1.5.1. dodávky tepla;
  - 1.5.2. dodávky teplé a studené vody a stočné;
  - 1.5.3. dodávky elektrické energie;
  - 1.5.4. úklid Pronajímaných prostor v souladu s čl. 4 odst. 4.17 a odst. 4.18, běžné opravy a běžnou údržbu Pronajímaných prostor, úklid sněhu na pozemních komunikacích v Areálu Pronajímatele a zajištění jejich posypu v zimním období;
  - 1.5.5. zajištění odvozu komunálního odpadu – kódy 20 03 01 Směsný komunální odpad, 20 01 01 Papír a lepenka, 20 01 02 Sklo, 20 01 39 Plasty, 20 01 01 01 Kompozitní a nápojové kartony, 20 01 40 Kovy – dle vyhlášky č. 8/2021 Sb., o Katalogu odpadů a posuzování vlastností odpadů (Katalog odpadů), ve znění pozdějších předpisů. Původcem tohoto komunálního odpadu je Pronajímatel;
  - 1.5.6. služby ostrahy spojené s nájmem, a to v souladu s bezpečnostními požadavky dle **Přílohy č. 4** této Smlouvy. V rámci Pronajímaných prostor bude Nájemce využívat systém komplexního zabezpečení Objektu Pronajímatele, tj. zejména Pronajímatel zajistí střežení Pronajímaných prostor prostřednictvím svého kamerového systému, pouze však v rozsahu kontroly venkovního pláště budovy a sdílených prostor. Dále Pronajímatel zajistí střežení Areálu Pronajímatele formou obchůzky venkovního pláště budovy a kontroly stavu neporušenosti bezpečnostních uzávěr. Blížší specifikace je uvedena v **Příloze č. 4** této smlouvy. Součástí těchto služeb je krátkodobý vjezd

a výjezd vozidel přivážejících a odvázejících materiál pro Nájemce, případně poskytujících služby Nájemci (např. servis zařízení Nájemce) včetně jejich vstupní a výstupní kontroly a evidence;

1.5.7. zajištění připojení do NDC bloku CMS2 a infrastruktury LAN sítě (SSSVD si zajišťuje zřízení přípojky a čerpání služby internet s využitím přípojky do CMS2 u NAKIT);

1.5.8. zajištění vydání vstupních karet;

1.5.9. pronájem věcí movitých, jejichž soupis tvoří **Přílohu č. 7** této Smlouvy.

- 1.6. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává Pronajímané prostory včetně dalších služeb dle tohoto článku Nájemci za účelem zajištění administrativních prostor pro zaměstnance pro plnění úkolů vyplývajících z předmětu činnosti Nájemce. Nájemce se zavazuje užívat Pronajímané prostory pouze za tímto účelem dle stávajícího využití Pronajímaných prostor, s nímž byl Nájemce seznámen před uzavřením této Smlouvy.

## 2. DOBA NÁJMU A SKONČENÍ NÁJMU

- 2.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s platností ode dne jejího podpisu oběma Smluvními stranami a s účinností ode dne 13.11.2023 nikoliv však dříve, než dojde ke zveřejnění této Smlouvy v registru smluv.
- 2.2. Nájemní vztah založený touto smlouvou může skončit:
- 2.2.1. písemnou dohodou Smluvních stran;
  - 2.2.2. jednostrannou písemnou výpovědí kterékoli Smluvní strany i bez udání důvodu. Výpovědní doba v trvání 6 měsíců počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně;
  - 2.2.3. odstoupením ze strany Pronajímatele, pokud Nájemce porušuje opakovaně čl. 4.14 Smlouvy a nezjednal nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě nebo je-li v prodlení s úhradou ceny dle čl. 3 této Smlouvy, a to ačkoliv byl na takové prodlení Pronajímatelem upozorněn a nezjednal nápravu ani v dodatečně poskytnuté lhůtě 30 dní,
  - 2.2.4. odstoupením Nájemce, pokud Pronajímatel porušil povinnost zajistit Nájemci nerušený Nájem Pronajímaných prostor v rozsahu dle Smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě.
- 2.3. Po skončení nájmu Pronajímaných prostor dle této Smlouvy je Nájemce povinen celé Pronajímané prostory vyklidit a vrátit Pronajímateli poslední den doby nájmu, kdy dojde k protokolárnímu předání a převzetí Pronajímaných prostor Pronajímatelem ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení. Pokud nájemce k tomuto dni nevyklidí zcela Pronajímané prostory, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli vzniklou škodu, a to ve formě poměrné části ušlého zisku ve výši odpovídající touto Smlouvou sjednanému nájmemu.
- 2.4. Nájemce bere na vědomí a je srozuměn, že v případě nevyklizení Pronajímaných prostor o více než 10 kalendářních dnů, by se jednalo o užívání cizího majetku bez právního důvodu.
- 2.5. Bez ohledu na jakékoliv ukončení této Smlouvy, veškerá neuspokojená práva a nároky (a jim odpovídající povinnosti) vyplývající z této Smlouvy zůstanou v plné platnosti a účinnosti a přetrvávají takové vypršení či předčasné ukončení této Smlouvy.
- 2.6. Žádná ze Smluvních stran nemá právo na odstupné.

### 3. CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 3.1. Měsíční nájemné za **Pronajímané prostory** uvedené v čl. 1 odst. 1.3. této Smlouvy je stanovena dohodou Smluvních stran a jeho výše je uvedena v **Příloze č. 3** této Smlouvy.
- 3.2. Cena za **služby spojené a poskytované s nájmem** Pronajímaných prostor uvedených v čl. 1 odst. 1.5 pododst. 1.5.1 – 1.5.3 včetně platebních podmínek, je stanovena v **Příloze č. 3** této Smlouvy a je hrazena dle skutečných nákladů za rozhodné období (kalendářní měsíc /kvartál dle Přílohy č. 3). Cena za **služby spojené a poskytované s nájmem** uvedených v čl. 1 odst. 1.5 pododst. 1.5.4 – 1.5.9 včetně platebních podmínek je uvedena v **Příloze č. 3**.
- 3.3. S ohledem na míru inflace se Smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle odst. 3.1. bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud míra inflace za uplynulý rok přesáhne 2 %. Míra inflace bude pro účely této smlouvy vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude Nájemci písemně oznámen nejpozději do 31. 3. kalendářního roku s účinností od 1. 4. kalendářního roku a od tohoto oznámení je Nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. K navýšení může dojít pouze jednou ročně k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, přičemž poprvé může k navýšení dojít k 1. dubnu 2025, a to o míru inflace za období roku 2024.
- 3.4. Nájemce bude hradit veškeré platby dle této Smlouvy bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, uvedený v této Smlouvě.
- 3.5. Vzhledem k tomu, že nejsou naplněny podmínky dle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZDPH**“), nebude dle § 56a odst. 1 ZDDPH k Nájemnému účtována DPH. K cenám za služby spojené s nájmem bude připočtena daň z přidané hodnoty podle obecně závazného právního předpisu platného ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, přičemž datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den kalendářního měsíce, popřípadě den zjištění, za který se služby spojené s nájmem fakturují.
- 3.6. Pronajímatel vystaví příslušný daňový doklad s vyúčtováním provedeným dle této Smlouvy (zejména **Přílohy č. 3**) za rozhodné období nebo jeho poměrnou část do 15. dne následujícího kalendářního měsíce/čtvrtletí nebo v případě přeúčtování dle skutečných nákladů bezodkladně po obdržení faktury dodavatele, za který se služby spojené s nájmem fakturují. Splatnost řádně vystaveného daňového dokladu (faktury), obsahujícího stanovené náležitosti, musí činit 30 kalendářních dní ode dne doručení Nájemci prostřednictvím datové schránky. Daňový doklad (faktura) se považuje za zaplacený okamžikem připsání příslušné finanční částky na účet Pronajímatele.
- 3.7. Daňový doklad (faktura) musí obsahovat evidenční číslo této Smlouvy a veškeré náležitosti vyžadované právními předpisy, zejména ustanovením § 29 **ZDPH** a dále ustanovením § 435 OZ.
- 3.8. Pronajímatel, poskytovatel zdanitelného plnění, je povinen bezprostředně, nejpozději do dvou pracovních dnů od zjištění insolvence, popř. od vydání rozhodnutí správce daně, že je Pronajímatel nespolehlivým plátcem dle §106a ZDPH, oznámit takovou skutečnost prokazatelně Nájemci, příjemci zdanitelného plnění.
- 3.9. Obě Smluvní strany se zavazují, že bankovní účet jimi určený pro zaplacení jakéhokoliv závazku či inkasu na základě této Smlouvy bude od data podpisu této Smlouvy do ukončení její platnosti zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup ve smyslu § 96 odst. 2 ZDPH, v opačném případě jsou povinny sdělit druhé Smluvní straně jiný bankovní účet řádně zveřejněný ve smyslu § 96 ZDPH. Pokud bude kterákoli ze Smluvních stran označena správcem daně za nespolehlivého plátce ve smyslu § 106a ZDPH, zavazuje se

zároveň o této skutečnosti neprodleně informovat druhou Smluvní stranu spolu s uvedením data, kdy tato skutečnost nastala.

- 3.10. Pokud Nájemci vznikne podle § 109 ZDPH ručení za nezaplacenou DPH z přijatého zdanitelného plnění od Pronajímatele, nebo se Nájemce důvodně domnívá, že tyto skutečnosti nastaly nebo mohly nastat, má Nájemce právo bez souhlasu Pronajímatele uplatnit postup zvláštního zajištění daně, tzn., že je Nájemce oprávněn odvést částku DPH podle faktury – daňového dokladu, vystavené Pronajímatelem přímo příslušnému finančnímu úřadu, a to v návaznosti na §109 a §109a ZDPH.
- 3.11. Úhradou DPH na účet finančního úřadu se pohledávka Pronajímatele vůči Nájemci v částce uhrazené DPH považuje bez ohledu na další ustanovení Smlouvy za uhrazenou. Zároveň je Nájemce povinen Pronajímatele o takové úhradě bezprostředně po jejím uskutečnění písemně informovat.
- 3.12. Nájemce je oprávněn ve lhůtě splatnosti daňový doklad (fakturu) vrátit, obsahuje-li:
- nesprávné nebo neúplné cenové údaje;
  - nesprávné nebo neúplné náležitosti;
  - Pronajímatel nemá bankovní účet uvedený na faktuře řádně registrovaný v databázi „Registrů plátců DPH“ nebo je správcem daně označen za nespolehlivého plátce.
- Vrácením daňového dokladu (faktury) Pronajímateli se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti počne běžet doručením daňového dokladu (faktury) nového nebo opraveného.

#### 4. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem Pronajímaných prostor a považuje je, včetně bezpečnostních hledisek, v souladu se sjednaným účelem nájmu Pronajímaných prostor, za vyhovující.
- 4.2. Nájemce má v pracovních dnech v době od 8.00 do 17.00 hod. povinnost umožnit, po předchozí dohodě, Pronajímateli a osobám jím zmocněným, přístup do Pronajímaných prostor, a to za účelem kontroly předmětu nájmu a dodržování této Smlouvy, event. za trvání výpovědní doby před ukončením nájmu za účelem prohlídky prostor s potenciálním nájemcem.
- 4.3. Pronajímatel může dále vstupovat do Pronajímaných prostor za podmínek stanovených v **Příloze č. 4** této smlouvy.
- 4.4. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do Pronajímaných prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí Nemovitostí a Nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Pronajímatel je povinen Nájemce o tomto písemně informovat nejméně 5 pracovních dní předem, pokud se nejedná o nezbytně nutný zásah (např. v případě havárie) nebo pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. V případě zásadního omezení práva Nájemce v nerušeném užívání Pronajatých prostor má Nájemce právo na slevu z nájemného podle § 2219 odst. 2 OZ.
- 4.5. Nájemce se zavazuje vstupovat v Areálu pronajímatele pouze do Pronajímaných prostor vyhrazených touto smlouvou a do prostoru vstupu do Areálu dle Přílohy č. 4 Smlouvy a dodržovat podmínky pro vstup dále uvedené v Příloze č. 4 této Smlouvy. Při vstupu do Areálu Pronajímatele jsou zaměstnanci Nájemce, osoby jím pověřené a návštěvy Nájemce povinni dodržovat objektová a režimová opatření pro areál DCZ, s kterými byli prokazatelně seznámeni.
- 4.6. Nájemce je povinen užívat Pronajímané prostory, aby byly chráněny před poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen vrátit

- Pronajímané prostory ve stavu, v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s přihlédnutím k článku 4 odst. 4.8 této Smlouvy, nebude-li Smluvními stranami písemně ujednáno jinak.
- 4.7. Nájemce Pronajímateli neprodleně ohlásí nutnost provedení oprav Pronajímaných prostor, k čemuž je povinen Nájemce poskytnout Pronajímateli potřebnou součinnost. Pronajímatel je povinen se k požadavku Nájemce na provedení oprav a údržby vyjádřit ve lhůtě 4 pracovních dnů od ohlášení a požadovanou opravu a údržbu provést ve lhůtě dohodnuté zmocněnci pro jednání věcná a technická Smluvních stran
- 4.8. V případě havárie nebo náhlého nebezpečí vzniku škody na Nemovitosti, resp. Pronajímaných prostorách, je Nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod a o tomto neprodleně vyrozumět Pronajímatele. V případě, že dojde k poškození Pronajímaných prostor ze strany zaměstnanců Nájemce či osob jím pověřených, je Nájemce povinen tuto škodu uhradit v plném rozsahu v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 4.9. Nájemce není oprávněn provádět stavební či jiné úpravy Pronajímaných prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Po skončení nájmu je Nájemce povinen uvést Pronajímané prostory do původního stavu (při zohlednění běžného opotřebení, délky trvajícího nájmu), pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.
- 4.10. Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, umístit na Nemovitostech jakoukoliv reklamu či vývěsní štít se svým označením kromě identifikační tabulky u vstupu do Areálu.
- 4.11. Nájemce není oprávněn pronajmout nebo přenechat k užívání Pronajímané prostory ani jejich část třetí straně bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 4.12. Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, si v Nemovitostech zřídit své sídlo.
- 4.13. Povinnosti Smluvních stran vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a ochraně životního prostředí jsou uvedeny v **Příloze č. 6**, která je nedílnou součástí této Smlouvy.
- 4.14. Nájemce má kromě výše uvedeného tyto další povinnosti:
- 4.14.1. umožnit zaměstnancům Pronajímatele přístup do Pronajímaných prostor k provádění revizí, kontrol a servisní činnosti na technických zařízeních, která jsou ve vlastnictví Pronajímatele a jsou umístěna v Pronajímaných prostorách;
- 4.14.2. zajistit, že do Pronajímaných prostor nebudou vnášeny předměty, materiál a doručovány zásilky, které by mohly poškozovat zdraví, bezpečnost zaměstnanců a životní prostředí.;
- 4.14.3. třídit odpady a ukládat je do příslušných odpadkových košů umístěných v pronajímaných prostorách.
- 4.15. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 6 měsíců od účinnosti Smlouvy, zajistit a dále pak udržovat (i) pojištění odpovědnosti Nájemce za škody vzniklé v důsledku užívání Nemovitostí (včetně Pronajímaných prostor) nebo v souvislosti s takovým užíváním (zahrnující případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku, včetně škod způsobených na Nemovitostech, a (ii) majetkové pojištění movitého majetku Nájemce (včetně pojištění případných úprav), a to po celou dobu trvání této Smlouvy, a to nejméně v rozsahu 5 000 000 Kč (slovy: pět milionů korun českých). Nájemce je dále povinen pojistit svůj majetek v Pronajátých prostorách. Pronajímatel konstatuje, že ke dni uzavření této Smlouvy má uzavřeno pojištění Nemovitostí proti živelním nebezpečím, avšak s výjimkou věcí vnesených do Pronajímaných prostor ze strany Nájemce nebo s výjimkou pojištění jakékoli újmy způsobené Nájemcem v Areálu Pronajímatele.



- 4.16. Pronajímatel zajistí, aby plochy komunikací v Areálu Pronajímatele byly pro Nájemce průjezdné dle účelu této Smlouvy pokaždé alespoň na nezbytně nutnou dobu v souladu s **Přílohou č. 4** této Smlouvy.
- 4.17. Pronajímatel je povinen zajistit běžný úklid v min. týdenních intervalech v Pronajímaných prostorách, který se skládá minimálně z následujících činností:
- úklid podlahových ploch, a to mytí nebo luxování dle typu povrchu;
  - otírání povrchu nábytku a prázdných regálů;
  - čištění svislých ploch (dveře, obklady, zábradlí);
  - kompletní úklid kuchyněk a toalet;
  - odklizení odpadu a jeho třídění do určených kontejnerů;
  - doplňování spotřebního materiálu do kuchyněk a toalet – dle potřeby;
- 4.18. Pronajímatel je povinen v Pronajímaných prostorách zajistit v intervalu 2x ročně úklid, který se skládá z těchto činností:
- čištění povrchu topných těles;
  - mytí oken (vnitřní a vnější strana), vč. parapetů a rámců a mytí okenních žaluzií;
  - čištění kobereců na mokro hloubkovou metodou;
  - čištění židlí a křesel na mokro hloubkovou metodou.
- 4.19. Nájemce tímto v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů (včetně zejména zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů v jeho platném znění) bere na vědomí a souhlasí, že Pronajímatel je oprávněn v souvislosti s Nemovitostmi (ať již elektronicky či jinak) shromažďovat, zpracovávat a uchovávat informace a osobní údaje ohledně Nájemce, jeho zaměstnanců a jiných osob vstupujících do Areálu Pronajímatele (včetně identifikačního čísla a/nebo osobních údajů z osobních dokladů fyzických osob) za účelem splnění bezpečnostních požadavků sjednaných touto Smlouvou a poskytovat za shodným účelem takové informace a osobní údaje získané za trvání této Smlouvy smluvním partnerům Pronajímatele.

## 5. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ BEZPEČNOSTI

- 5.1. Nájemce je též povinen:
- 5.1.1. předat Pronajímateli bez zbytečného odkladu po účinnosti této Smlouvy ke schválení návrh autorizačního seznamu s uvedením osob oprávněných vstupovat do Areálu Pronajímatele a Pronajímaných prostor (vzor viz **Příloha č. 4** této Smlouvy dále jen „**Autorizační seznam**“) a fotografie těchto osob společně s požadovanými údaji. Pravidla pro případnou aktualizaci Autorizačního seznamu jsou uvedena v **Příloze č. 4** této Smlouvy;
- 5.1.2. zajistit průběžnou aktualizaci Autorizačního seznamu;
- 5.1.3. dodržovat mlčenlivost ohledně skutečností, o nichž se Nájemce dozvěděl v souvislosti s touto Smlouvou, zejména týkajících se bezpečnostních a režimových opatření, s nimiž byl Nájemce Pronajímatelem seznámen před podpisem této Smlouvy nebo která se mu stala známá;
- 5.1.4. neprodleně oznámit Pronajímateli každé porušení mlčenlivosti ohledně výše uvedených skutečností.
- 5.2. Podrobně jsou povinnosti Smluvních stran vztahující se k objektové bezpečnosti upraveny v **Příloze č. 4**, která je nedílnou součástí této Smlouvy.



- 5.3. Nájemce nesmí jakkoliv zasahovat do technických prostředků systému komplexního zabezpečení Objektu Pronajímatele (dále jen „**SKZO**“) a je povinen dodržovat všechna objektová a bezpečnostní opatření, vztahující se k řádnému zabezpečení Pronajímaných prostor.
- 5.4. Nájemce nesmí vykonávat činnosti, které by mohly snížit efektivitu objektové bezpečnosti, např. zasahovat do elektrických rozvodových skříní, zejména vypínat či zapínat jističe, či manipulovat s hasicími přístroji.
- 5.5. Nájemce bere na vědomí, že část objektové dokumentace je klasifikována jako utajovaná informace v souladu se zákonem č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti, v jeho platném znění.

## 6. SANKCE

- 6.1. Smluvní strany se tímto dohodly, že v případě nesplnění závazků stanovených touto Smlouvou, má druhá Smluvní strana právo na uplatnění sankce s výjimkou případů, kdy k tomuto nesplnění ze strany Pronajímatele dojde z důvodu porušení zákonné či smluvní povinností Nájemce nebo z důvodů způsobených vyšší mocí, případně pokud dojde k poškození technického vybavení Pronajímatele ze strany Nájemce, resp. jeho zaměstnanců či dodavatelů.
- 6.2. Pronajímatel má právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 000 Kč za každý den prodlení se splněním povinností dle čl. 4.15 této smlouvy. Pronajímatel má právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 000 Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností nájemce sjednaných v čl. 5 v odst. 5.3 této smlouvy.
- 6.3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Smluvních stran na náhradu vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 6.4. V případě prodlení Nájemce s úhradou daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem dle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn účtovat zákonný úrok z prodlení. Výše úroku z prodlení se řídí nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, ve znění pozdějších předpisů. Nárok Pronajímatele na náhradu vzniklé újmy zůstává uhrazením úroku z prodlení nedotčen.
- 6.5. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 30 dnů od doručení příslušné faktury Nájemci.

## 7. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

- 7.1. Nájemce není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy bez souhlasu Pronajímatele na třetí stranu.
- 7.2. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu nebo její část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na třetí osobu.
- 7.3. Pokud není touto Smlouvou stanoveno jinak, platí pro vztahy mezi Smluvními stranami příslušná ustanovení OZ.
- 7.4. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat po dohodě Smluvních stran, vyjma uplatnění inflace dle čl. 3 odst. 3.3, aktualizace Autorizačního seznamu, a to pouze oboustranně podepsanými písemnými dodatky k této smlouvě, číslovanými vzestupnou řadou.
- 7.5. Pokud bude jakékoliv ustanovení této smlouvy prohlášeno kdykoliv za neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, potom v každém takovém případě tím zbývající ustanovení

této Smlouvy nebudou dotčena a veškerá ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vynutitelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Smluvní strany se tímto zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo nevynutitelná ustanovení novými, kterážto nová ustanovení budou svým významem co nejbližší takovým neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným ustanovením.

- 7.6. Smluvní strany souhlasí s tím, že označování dokumentů vzniklých na základě této smlouvy bude probíhat v souladu s metodikou Traffic Light Protocol (dostupná na webových stránkách <https://www.spcss.cz/tlp/>). Dokumenty budou označeny příznakem, který stanoví podmínky použití informací v těchto dokumentech.
- 7.7. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 1793, § 1794, § 2212, § 2305 (kromě informační tabulky s označením identifikačních údajů Nájemce u vstupu do Areálu), a § 2315 OZ. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv stran dle ust. § 2314 OZ nebude mít vliv na práva a povinnosti stran dle této smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu, jeho předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle ust. § 2314 odst. 1 OZ nezakládají právo Nájemce dále užívat předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.
- 7.8. Tato Smlouva je vyhotovena v elektronické podobě v jednom vyhotovení v českém jazyce s elektronickými podpisy obou Smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.9. Smluvní strany berou na vědomí a vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním této Smlouvy včetně jejích příloh a dodatků v souladu s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění, přičemž zveřejnění této Smlouvy zajistí Pronajímatel.
- 7.10. Smluvní strany po přečtení textu Smlouvy shodně prohlašují, že obsah Smlouvy je jim znám a odpovídá jejich svobodné vůli a ujednání, což potvrzují svými níže uvedenými podpisy.

Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy:

- Příloha č. 1 – Přehled Pronajímaných prostor
- Příloha č. 2 – Situační plán
- Příloha č. 3 – Cena
- Příloha č. 4 – Bezpečnostní požadavky na Pronajímané prostory, služby ostrahy
- Příloha č. 5 - Technické požadavky na Pronajímané prostory
- Příloha č. 6 – Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana a ochrana životního prostředí
- Příloha č. 7 – Soupis pronajatých věcí movitých

Za Pronajímatele:

Praha dne dle elektronického podpisu

Za Nájemce:

Praha dne dle elektronického podpisu

---

[Redacted signature]

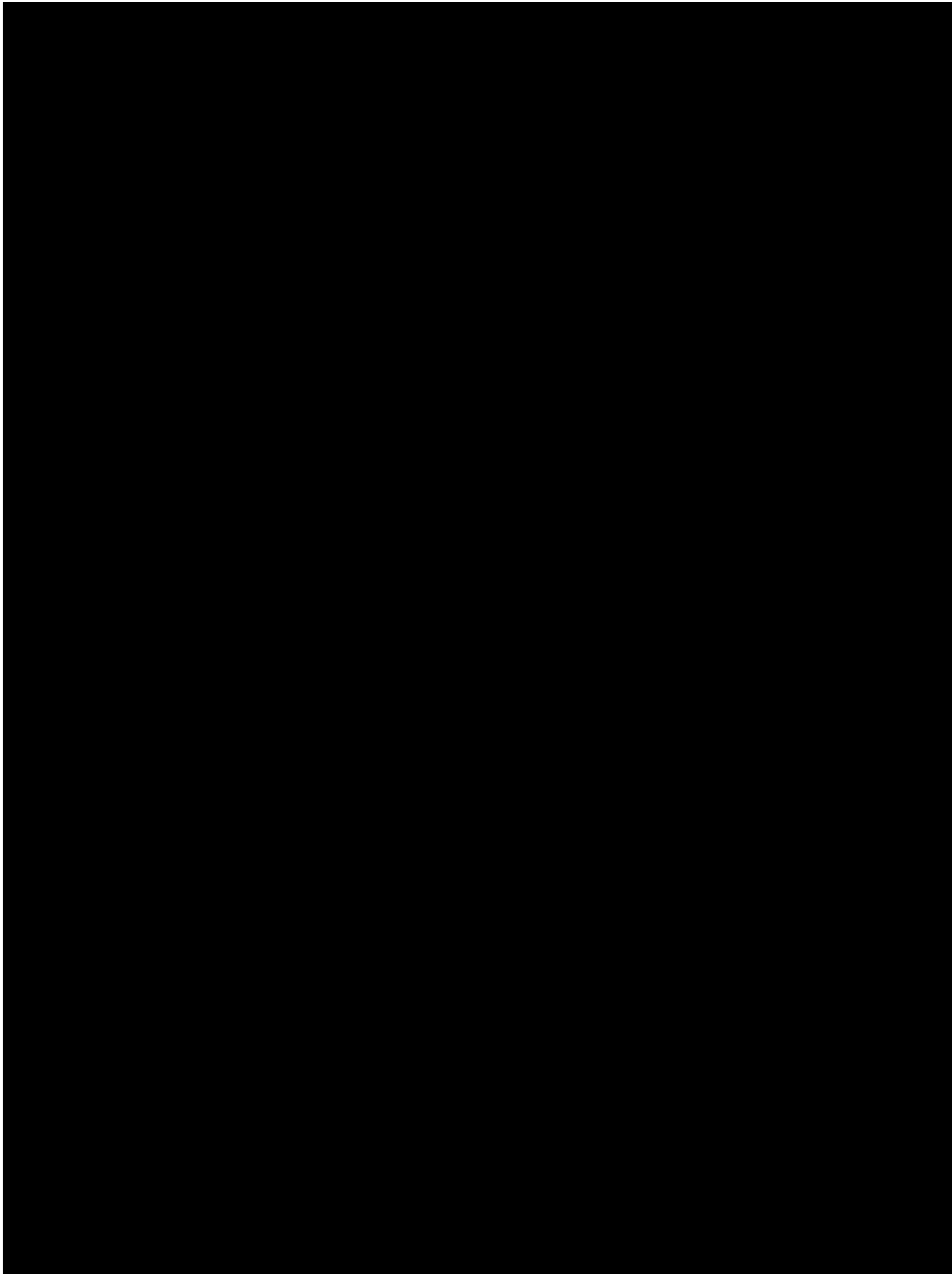
Státní pokladna Centrum sdílených služeb,  
s. p.

---

[Redacted signature]

Správa státních služeb vytvářejících  
důvěru, státní příspěvková organizace

Položka	Označení	Plocha v m <sup>2</sup>	Pronajímané prostory
Kancelář		42,63	Kancelářské prostory
Kancelář		42,09	Kancelářské prostory
Kancelář		21,21	Kancelářské prostory
<b>Celkem kancelářské prostory</b>		<b>105,93</b>	
Denní místnost		25,49	Sdílené prostory
Sprcha		4,95	Sdílené prostory
WC MUŽI PŘEDSÍŇ		2,64	Sdílené prostory
WC MUŽI PISOÁR		3,08	Sdílené prostory
WC MUŽI KABINA		2,16	Sdílené prostory
WC ŽENY PŘEDSÍŇ		5,61	Sdílené prostory
WC ŽENY KABINA		1,76	Sdílené prostory
Kopírovací místnost		6,31	Sdílené prostory
<b>Celkem sdílené prostory</b>		<b>52,00</b>	



<b>SO.01 – LEGENDA MÍSTNOSTÍ</b>		
<b>ČM</b>	<b>ÚČEL MÍSTNOSTI</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	SCHODIŠTĚ	15,55
	CHODBA	45,95
	DENNÍ MÍSTNOST – kuchyňka	25,49
	KANCELÁŘ	42,63
	KANCELÁŘ	42,09
	KANCELÁŘ	21,23
	KANCELÁŘ	21,21
	KANCELÁŘ	21,04
	KANCELÁŘ	23,70
	ZASEDACÍ MÍSTNOST	55,20
	ŠATNA	6,51
	SPRCHA	4,95
	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	4,67
	WC MUŽI PŘEDSÍN	2,64
	WC MUŽI PISOÁR	3,08
	WC MUŽI KABINA	2,16
	WC ŽENY PŘEDSÍN	5,61
	WC ŽENY – KABINA	1,76
	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1,76
	KOPIROVACÍ MÍSTNOST	6,31

		Počet jednotek	Plocha v m2 Počet míst	v Kč/jednotku	<b>Celkem v Kč bez DPH za období (zaokrouhloeno na celá čísla)</b>	DPH	<b>v Kč včetně DPH</b>	Sazba DPH	Fakturované období
prostory sloužící podnikání	Kancelářské prostory								měsíčně
	Sdílené prostory								měsíčně
Služby spojené a poskytované s nájmem	Dodávka tepla								ročně nebo kvartálně, dle faktury dodavatele
	Vodné a stočné								ročně nebo kvartálně, dle faktury dodavatele
	Dodávky elektrické energie								měsíčně, dle faktury dodavatele
	Služby spojené a poskytované s nájmem (odpady, úklid, služby ostrahy)								měsíčně
	Služby spojené a poskytované s nájmem – pronájem věcí movitých								měsíčně
	Zajištění připojení do NDC bloku CMS2 a infrastruktury LAN sítě (SSSVD si zajišťuje zřízení přípojky a čerpání služby internet s využitím přípojky do CMS2 u NAKIT)								měsíčně
	Vstupní karty								jednorázově, cena za 1 kartu, dle počtu vydaných karet, vždy při vydání dalších karet



## I ÚVOD

1. Předmětem této přílohy je zajištění řádného provádění pravidelné údržby a stanovení ostatních technických provozních pravidel pro pronajaté prostory v Objektu Pronajímatele ve vlastnictví Státní pokladny Centra sdílených služeb, s. p. na adrese Čsl. armády 1060/81, Zeleneč v areálu Datového centra Zeleneč (dále jen „**Pronajímatel**“ nebo „**SPCSS**“).

## II ÚDRŽBA A OPRAVY

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že revize elektrických zařízení v pronajatých prostorách budou prováděny následovně:
  - a) revizi elektrického vedení – revizi vedení ve zdech až po zásuvku a svorkovnici rozvodné skříňe zařízení Nájemce zajišťuje Pronajímatel;
  - b) Nájemce je povinen zajistit revize na všechna zařízení, které Nájemce používá v pronajatých prostorách podle platné legislativy. Jedná se především o přípojná vedení od zásuvky, prodlužovacích kabelů a všech elektrických strojních a technických zařízení a elektrických spotřebičů, které jsou umístěny v pronajatých prostorech. Nájemce předá pronajímateli kopie revizních zpráv na tato zařízení do 30 kalendářních dnů po uzavření smlouvy o pronájmu a opakovaně nejpozději do 10 dnů po ukončení platnosti původní revize. V případě, že nájemce nezajistí provedení předepsané revize dle platné legislativy, SPCSS tuto revizi zajistí a náklady přefakturuje nájemci;
  - c) revize hromosvodů zajišťuje Pronajímatel;
  - d) Pronajímatel je povinen zajistit revize na všechna zařízení v pronajatých prostorech v majetku Pronajímatele a na zařízeních zajišťujících dodávky energií do pronajatých prostor v majetku Pronajímatele podle platné legislativy. Pronajímatel předá Nájemci kopie revizních zpráv k zařízení v majetku Pronajímatele v Pronajímaných prostorech do 30 kalendářních dnů po uzavření smlouvy o nájmu.

## III DODÁVKA ELEKTRICKÉ ENERGIE

1. Pronajímatel garantuje dodávku elektrické energie do odběrného místa v přímé návaznosti na dodávku z rozvodné sítě. Odběrným místem se pro tento účel rozumí zásuvky v pronajatých prostorech či přívodní svorkovnice technologických rozvaděčů a zařízení Nájemce.
2. Postup Pronajímatele při přerušení dodávky elektrické energie pro zařízení Nájemce:
  - a) odpovědná osoba Pronajímatele u výpadků přesahujících 30 min. je povinna nejpozději do 2 hodin v pracovní době od 6:00 do 18:00 hod. od vzniku výpadku oznámit prokazatelně předpokládanou dobu výpadku a plánované kroky pro odstranění výpadku, odpovědné osobě Nájemce;
  - b) v případě, že by výpadek přesáhl 16 hodin, předá Pronajímatel Nájemci oficiální stanovisko o příčinách výpadku a harmonogram pro plánované odstranění výpadku, případně náhradního řešení;
  - c) Pronajímatel vyvine maximální úsilí, tak aby výpadek nebo havárii odstranil v co nejkratším možném čase.
3. Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit plánované výpadky dodávek elektrické energie na sekundární straně minimálně tři pracovní dny předem, a to písemnou formou předanou kontaktní osobě Nájemce. V případě plánovaných výpadků dodávek elektrické energie na

primární straně distributora, bude Pronajímatel informovat Nájemce do 1 pracovního dne od přijetí informace od distributora VN.

4. Pronajímatel prohlašuje, že objekt je zařazen do:
  - a) 1. regulačního stupně v souladu s vyhláškou č. 193/2023 Sb. o stavu nouze v elektroenergetice a o obsahových náležitostech havarijního plánu;
  - b) skupiny D v souladu s vyhláškou č. 344/2012 Sb. Stav nouze v plynárenství.

#### **IV PARAMETRY PROSTŘEDÍ**

1. Pronajímatel garantuje dodávku tepelné energie ve všech vytápěných pronajatých prostorech, pokud nedojde k přerušení dodávky plynu na straně primárního dodavatele nebo v důsledku havárie.
2. Nájemce je oprávněn regulovat topení na koncových topidlech dle svých provozních potřeb s dodržáním vlastních směrnic pro hospodárné nakládání s energiemi.
3. Pronajímatel v případě havárie na sekundárních rozvodech energií zahájí práce na odstranění závady a obnovení dodávek neprodleně a v průběhu odstranění bude průběžně telefonicky informovat odpovědného pracovníka Nájemce. Po odstranění výpadku bude písemně Pronajímatel informovat odpovědného pracovníka Nájemce.

#### **V DALŠÍ UJEDNÁNÍ**

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit provoz a údržbu stávajícího telefonního systému.
2. Rozšíření stávajícího telefonního systému umožní Pronajímatel po vzájemné dohodě s Nájemcem.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit provoz a údržbu systému LAN TCP IP dle dohody s Nájemcem.

Výše uvedené povinnosti se nevztahují na případy poškození zařízení ze strany Nájemce.

## I ÚVOD

1. Předmětem této přílohy je stanovení povinností a odpovědnosti Pronajímatele a Nájemce pro zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochranu a ochranu životního prostředí v Areálu Pronajímatele ve vlastnictví Státní pokladny Centra sdílených služeb, s. p. na adrese Čsl. armády 1060/81, Zeleneč (dále jen „**Pronajímatel**“ nebo „**SPCSS**“).

## II BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ PŘI PRÁCI, POŽÁRNÍ OCHRANA A OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

1. Pronajímatel i Nájemce si poskytnou součinnosti při stanovení, zpracování a aktualizaci společných bezpečnostních rizik, o kterých se budou vzájemně písemně informovat.
2. Pronajímatel i Nájemce zajistí prokazatelné seznámení svých zaměstnanců s obsahem této přílohy, a to v rozsahu odpovídajícím náplni jejich pracovní činnosti.
3. Pronajímatel i Nájemce odpovídají i za seznámení pracovníků jiných organizací a ostatních osob s riziky pracoviště a zásadami BOZP a PO, pokud se s vědomím Nájemce/Pronajímatele zdržují na jeho pracovištích.
4. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách a v ostatních prostorách Pronajímatele tak, aby svým jednáním nezapříčinil vznik požáru, jiné živelní události nebo neohrozil životní prostředí.
5. V pronajatých prostorách zajišťuje Nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci (dále jen „BOZP“), požární ochranu (dále jen „PO“) a ochranu životního prostředí (dále jen „ŽP“) ve smyslu platných obecně závazných předpisů a technických norem.
6. Nájemce i Pronajímatel jsou odpovědní za dodržování právních předpisů týkajících se oblasti BOZP, PO a ŽP a za škody, které vzniknou jejich nedodržením, dále za škody vzniklé jejich provozní činností.
7. Ve společně užívaných prostorách zajišťuje péči o BOZP, PO a ŽP, ve smyslu platných obecně závazných předpisů a technických norem, Pronajímatel.
8. Zaměstnanec Nájemce, který zpozoruje nebezpečí, které by mohlo ohrozit zdraví nebo životy osob nebo způsobit provozní nehodu (havárii), případně příznaky takového nebezpečí, je povinen, pokud nemůže nebezpečí odstranit sám, přerušit práci a oznámit to ihned ostraze Objektu Pronajímatele a podle možnosti upozornit všechny osoby, které by mohly být tímto ohroženy. Následně předá informaci odpovědnému vedoucímu zaměstnanci Nájemce.
9. Pronajímatel odpovídá za zajištění pravidelných revizí a zkoušek přenosných hasičích přístrojů, hydrantů a elektrické požární signalizace, které jsou součástí budovy, v Pronajatých prostorách.
10. Pronajímatel zajistí kontroly a revize vyhrazených zařízení, které jsou v majetku Pronajímatele, v zákonem stanovených lhůtách.
11. Pokud bude nutné vedení dokumentace ze strany Nájemce (např. dokumentace o revizích zařízení Nájemce nebo zápis o provedené kontrole orgánem státního požárního dozoru v předmětu nájmu) vede tuto dokumentaci Nájemce sám.

Dojde-li k pracovnímu úrazu při činnosti zaměstnance Nájemce v pronajatých prostorách, zdroj a příčinu úrazu šetří Nájemce a plní ohlašovací povinnost a zaslání záznamu o úrazu příslušným orgánům. Pokud bude příčinou úrazu stavba nebo zařízení Pronajímatele v předmětu nájmu, Nájemce oznámí vznik úrazu také Pronajímateli, který vyšle neprodleně svého pověřeného zaměstnance k účasti na šetření zdroje a příčiny úrazu. Utrpí-li pracovní úraz zaměstnanec

---

Nájemce ve společně užívaných prostorách Pronajímatele, provádí společné šetření zdrojů a příčin pracovního úrazu pověřenými zaměstnanci Pronajímatele a Nájemce. Nájemce plní ohlašovací povinnost a zasílá záznam o úrazu příslušným orgánům. Pokud Nájemce sepíše záznam o úrazu, tak jeden podepsaný výtisk poskytne Pronajímateli.

Inventární číslo	Popis	Umístění
332052	Elektrický panel	
332056	Elektrický panel	
332057	Elektrický panel	
332058	Elektrický panel	
331943	Kontejner 4-zásuvky	
331944	Kontejner 4-zásuvky	
331828	Přídavná skříňka k pracovnímu stolu	
331829	Přídavná skříňka k pracovnímu stolu	
331830	Přídavná skříňka k pracovnímu stolu	
331900	Skříň šatní uzavřená	
331903	Skříň šatní uzavřená	
331753	Stůl jednací	
331754	Stůl jednací	
331755	Stůl jednací	
331726	Stůl pracovní ergonomický pravý	
332014	Věšáková stěna se zrcadlem	
331608	Židle kancelářská York síť	
331655	Židle konferenční TRINITY	
331657	Židle konferenční TRINITY	
331658	Židle konferenční TRINITY	
331659	Židle konferenční TRINITY	
331660	Židle konferenční TRINITY	
331661	Židle konferenční TRINITY	
332050	Elektrický panel	
332051	Elektrický panel	
332079	Elektrický panel	
332054	Elektrický panel	
332055	Elektrický panel	
331942	Kontejner 4-zásuvky	
331945	Kontejner 4-zásuvky	
331946	Kontejner 4-zásuvky	
331963	Kontejner 4-zásuvky	
331964	Kontejner 4-zásuvky	
331965	Kontejner 4-zásuvky	
331831	Přídavná skříňka k pracovnímu stolu	
331833	Přídavná skříňka k pracovnímu stolu	
331901	Skříň šatní uzavřená	
331902	Skříň šatní uzavřená	
331723	Stůl pracovní ergonomický levý	
331724	Stůl pracovní ergonomický levý	
331725	Stůl pracovní ergonomický levý	
331728	Stůl pracovní ergonomický pravý	
331729	Stůl pracovní ergonomický pravý	

Inventární číslo	Popis	Umístění
331576	Židle kancelářská York síť	
331578	Židle kancelářská York síť	
331607	Židle kancelářská York síť	
331611	Židle kancelářská York síť	
3216494	AIR-AP1832I-E-K9	
4460285	Licence Cisco 3504 Wireless Controller 1 AP Adder	
331819	Přídavná skříňka k pracovnímu stolu	
331841	Přídavná skříňka k pracovnímu stolu	
331854	Přídavná skříňka k pracovnímu stolu	
331855	Přídavná skříňka k pracovnímu stolu	
	Paraván ke stolu	
	Paraván ke stolu	
	Paraván ke stolu	
332016	Věšáková stěna se zrcadlem	
331587	Židle kancelářská York síť	
331588	Židle kancelářská York síť	
332081	Elektrický panel	
331907	Skříň šatní uzavřená	
331906	Skříň šatní uzavřená	
331737	Stůl pracovní ergonomický pravý	
331589	Židle kancelářská York síť	
331628	Židle kancelářská York síť	
332007	Věšáková stěna	
331904	Skříň šatní uzavřená	
331905	Skříň šatní uzavřená	
331836	Přídavná skříňka k pracovnímu stolu	
331837	Přídavná skříňka k pracovnímu stolu	
331987	Kontejner 4-zásuvky	
332048	Elektrický panel	
332078	Elektrický panel	
331713	Stůl pracovní ergonomický levý	
331712	Stůl pracovní ergonomický levý	
331988	Kontejner 4-zásuvky	
	Zrcadlo	