**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. SML2025024, č. j. SPCSS-01622/2025

evidovaná u Nájemce pod č.j. DIA – 3425-1/SEP-2025

(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: XXXX, XXXX

IČO: 03630919

DIČ: CZ03630919

ID datové schránky: ag5uunk

Bankovní spojení: XXXX

Číslo účtu: XXXX

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

a

**Česká republika** **– Digitální a informační agentura**

se sídlem: Na vápence 915/14, 130 00 Praha 3

zastoupena: XXXX, XXXX

IČO: 17651921

DIČ: není plátcem DPH

ID datové schránky: yukd8p7

Bankovní spojení: XXXX

Číslo účtu: XXXX

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

(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:

XXXX

generální ředitel

tel.: +420 XXXX

e-mail: XXXX

XXXX

1. zástupce generálního ředitele

tel.: +420 XXXX

e-mail: XXXX

Zmocněnec pro jednání ekonomická za Pronajímatele:
XXXX
ředitelka úseku provozu interních služeb
tel: +420 XXXX
e-mail: XXXX

Zmocněnec pro jednání smluvní a ekonomická za Nájemce:

Jméno a příjmení: XXXX,

Pozice: Ředitel Sekce ekonomiky a personalistiky

tel.: +420 XXXX

e-mail: XXXX

**Zmocněnci pro jednání věcná a technická:**

Za Pronajímatele:

XXXX

manažer služeb
tel.: +420 XXXX
e-mail:  XXXX

XXXX
vedoucí odboru správy nemovitostí
tel.: +420 XXXX
e-mail: XXXX

Za Nájemce:

Jméno a příjmení: XXXX

Pozice: Ředitel Sekce ekonomiky a personalistiky

tel.: +420 XXXX
e-mail: XXXX

# předmět a účel nájmu

## 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 mimo jiné s těmito nemovitými věcmi:

* pozemek parc. č. 4004/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p. / č. e., jiná stavba – (dále jen „**Tiskárna II**“);
* pozemek parc. č. 4003/1 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí tohoto pozemku je stavba č. p. 915, stavba pro administrativu (dále jen „**Administrativní budova**“)
* pozemek parc. č. 4003/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č. p. / č. e., jiná stavba (dále jen „**Tiskárna I**“);
* pozemek parc. č. 4003/2, způsob využití: manipulační plocha;
* pozemek parc. č. 4003/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p. / č. e., jiná stavba a pozemek parc. č. 4003/6 (zast. plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p. / č. e., jiná stavba (společně dále jen „**Budova vstupu**“);
* pozemek parc. č. 4005/2 jehož součástí je stavba bez č.p. / č. e., jiná stavba (dále jen „**Budova skladů**“);
* pozemek parc. č. 4005/1, jehož součástí je stavba bez č.p. / č. e., jiná stavba (dále jen „**Kotelna**“);

## nacházejícími se v katastrálním území Žižkov, obec Praha na adrese Na vápence 915/14, 130 00 Praha 3 – Žižkov (dále jen „**Nemovitosti**“). Nemovitosti jsou ve vlastnictví České republiky. Právo hospodařit s majetkem státu je zapsáno v evidenci katastru nemovitostí vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1199 pro k. ú. Žižkov. V textu této Smlouvy níže je pro Nemovitosti užíván rovněž pojem „**Areál Pronajímatele**“ nebo „**Objekt Pronajímatele**“.

## 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. S uzavřením této Smlouvy udělil Pronajímateli souhlas jeho zakladatel, kterým je Ministerstvo financí ČR.

## Předmětem nájmu jsou následující prostory nacházející se v Nemovitostech:

### kancelářské prostory o celkové výměře specifikované v Příloze č. 1 této Smlouvy;

### ostatní prostory o celkové výměře specifikované v Příloze č. 1 této Smlouvy;

### sdílené prostory o celkové výměře specifikované v Příloze č. 1 této Smlouvy, které je Nájemce oprávněn užívat spolu s Pronajímatelem nebo jeho dalšími nájemci;

### krátkodobý pronájem konferenčních místností v rozsahu dle čl. I. odst. 1.6 pododst. 1.6.11 Smlouvy.

## dále společně jako „**Pronajímané prostory**“.

## Předmětem nájmu jsou dále stálá parkovací místa v Areálu pronajímatele. Počet parkovacích míst vyhrazených nájemci a jejich umístění jsou uvedeny v **Příloze č. 2** této Smlouvy.

## Situační plány Pronajímaných prostor jsou uvedeny v **Příloze č. 2**, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

## Pronajímatel bude poskytovat Nájemci **služby spojené a poskytované s nájmem** Pronajímanýchprostor v následujícím rozsahu:

### dodávky tepla;

### vodné a stočné;

### dodávky elektrické energie;

### úklid Pronajímaných prostor v souladu s čl. 4 odst. 4.18 a 4.19, běžné opravy a běžná údržba Pronajímaných prostor, úklid sněhu komunikací v Areálu Pronajímatele a zajištění jejich posypu v zimním období;

### 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;

### klimatizace s možností individuálního nastavení příslušné teploty, služba je zahrnuta v ceně Pronajímaných prostor dle **Přílohy č. 3** této Smlouvy;

### služby ostrahy spojené s nájmem, a to v souladu s bezpečnostními požadavky dle **Přílohy č. 5** této Smlouvy;

### zajištění vydání vstupních karet;

### provádění kontroly pro krátkodobý vjezd a výjezd vozidel, přivážejících a odvážejících zboží, případně poskytujících služby Nájemci v souladu s **Přílohou č. 5** této Smlouvy, služba je zahrnuta v ceně služby ostrahy dle **Přílohy č. 3** této Smlouvy;

### Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává Nájemci k užívání věci movité blíže specifikované v **Příloze č. 4** této Smlouvy s tím, že bude Nájemce hradit veškeré náklady spojené s užíváním těchto movitých věcí a jejich údržbu.

### Pronajímatel poskytne nájemci na vyžádání vybavené konferenční místnosti k dočasnému krátkodobému užívání za účelem konání jednání (akce) Nájemce, přičemž cena za krátkodobé užívání konferenčních místností je uvedena v **Příloze č. 3**, specifikace a umístění konferenčních místností je uvedena v **Příloze č. 2** této Smlouvy. Nájemce se zavazuje objednat krátkodobý pronájem konkrétní konferenční místnosti včetně požadovaného termínu a času minimálně 5 pracovních dní předem u Pronajímatele, a to elektronicky odesláním svého požadavku na email pronajímatele: XXXX (nebude-li Pronajímatelem Nájemci písemně sdělena jiná kontaktní emailová adresa), přičemž Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu potvrdit Nájemci jeho rezervaci. V případě, že požadovaná konferenční místnost bude obsazena z důvodu konání akce Pronajímatele, Nájemci nevzniká nárok na rezervaci konferenčních prostor a Smluvní strany se vzájemně dohodnou na náhradním termínu. Řádně rezervovanou a Pronajímatelem potvrzenou rezervaci konferenční místnosti je Nájemce oprávněn bezplatně zrušit nejpozději 48 hodin před konáním akce, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, v opačném případě má Pronajímatel právo na úhradu ceny i za nevyužitou rezervaci.

### služby zajišťující stravování zaměstnanců Nájemce a využití služeb podnikové prodejny, a to pouze za předpokladu, že bude tyto služby Pronajímatel provozovat, přičemž těmito službami se zejména rozumí výdej obědů, využití jídelny včetně s tím souvisejících poskytovaných služeb, přičemž cena je uvedena v **Příloze č. 3**.

### Doplňkové služby nad rámec údržby dle čl. 4 odst. 4.20, případně další služby dle písemného požadavku Nájemce, přičemž cena za jednotlivé role je uvedena v **Příloze č. 3**.

### Telekomunikační služby, přičemž cena a způsob fakturace je uvedena v **Příloze č. 3**.

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

# doba nájmu a skončení nájmu

## Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s platností ode dne jejího podpisu oběma Smluvními stranami a s účinností dnem zveřejnění této Smlouvy v registru smluv.

## Nájemní vztah založený touto Smlouvou může skončit:

### písemnou dohodou Smluvních stran;

### 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.

### jednostrannou písemnou výpovědí ze strany Pronajímatele s výpovědní lhůtou 3 měsíce, a to v případě, porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli ve smyslu ust. § 2309 písm. b) ve spojení s ust. § 2312 OZ, a k písemné výzvě Pronajímatele nezjednal v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě nápravu.

### jednostrannou písemnou výpovědí ze strany Nájemce s výpovědní lhůtou 3 měsíce, a to v případě, že Pronajímané prostory přestaly být způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, a též v případě, kdy Pronajímatel podstatným způsobem porušuje své povinnosti vůči Nájemci a k písemné výzvě Nájemce v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě nezjednal nápravu.

## 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. Dále Nájemce protokolárně předá a Pronajímatel převezme pronajaté movité věci specifikované v **Příloze č. 4.** Pokud Nájemce k tomuto dni nevyklidí zcela Pronajímané prostory, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli vzniklou škodu, a to ve formě ušlého zisku ve výši odpovídající touto Smlouvou sjednanému nájemnému, a to v částce odpovídající ceně za nevyklizené části Pronajímaných prostor.

## 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.

## 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 přetrvají takové vypršení či předčasné ukončení této Smlouvy.

## Obě smluvní strany se dohodly na vyloučení použití ust. § 2315 OZ.

## Žádná ze Smluvních stran nemá právo na odstupné.

# Cena a platební podmínky

## Měsíční nájemné za **Pronajímané prostory** uvedené v čl. 1 odst. 1.3. této Smlouvy je stanovena dohodou Smluvních stran a jeho výše, včetně platebních podmínek, je uvedena v **Příloze č. 3** této Smlouvy. Výjimku tvoří krátkodobý pronájem konferenčních místností dle čl. I. odst. 1.3 pododst. 1.3.4 a dle čl. I. odst. 1.6 pododst. 1.6.11 této Smlouvy, jehož cena bude zúčtována dle skutečného užití.

## Cena nájmu za stálá parkovací místa dle čl. 1 odst. 1.4 je uvedena v Příloze č. 3 této Smlouvy.

## Cena za **služby spojené a poskytované s nájmem** Pronajímanýchprostor uvedené v čl. 1 odst. 1.6 pododst. 1.6.1 – 1.6.3 a pododst. 1.6.14 včetně platebních podmínek, je stanovena **v Příloze č. 3** této Smlouvy a je hrazena dle skutečných nákladů za rozhodné období (kalendářní měsíc /čtvrtletí dle Přílohy č. 3). Cena **za služby spojené a poskytované** s nájmem uvedené v čl. 1 odst. 1.6 pododst.1.6.4 – 1.6.13 včetně platebních podmínek je uvedena v **Příloze č. 3.**

## S ohledem na míru inflace se Smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle odst. 3.1., 3.2 a 3.3 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. K navýšení může dojít pouze jednou ročně k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, přičemž poprvé může k navýšení dojít k 1. dubnu 2026, a to o míru inflace za období roku 2025.

## Nájemce bude hradit veškeré platby dle této Smlouvy bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, uvedený v této Smlouvě.

## Nájemné za kancelářské prostory dle čl. 1, odst. 1.3 pododst. 1.3.1, za ostatní prostory dle pododst. 1.3.2 a sdílené prostory dle pododst. 1.3.3 je osvobozeno od DPH dle ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZDPH**“). K cenám za nájem za stálá parkovací místa dle odst. 1.4, za služby spojené s nájmem dle odst. 1.6 a k ceně za krátkodobý pronájem konferenčních místností dle pododst. 1.3.4 této Smlouvy 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.

## Pronajímatel vystaví příslušný daňový doklad s vyúčtováním provedeným dle této Smlouvy (zejména její 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.

## Daňový doklad (faktura) musí obsahovat evidenční číslo této Smlouvy a veškeré náležitosti vyžadované právními předpisy, zejména ustanovením § 29 zákona ZDPH a dále ustanovení § 435 OZ.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

# práva a povinnosti smluvních stran

## 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.

## Nájemce se zavazuje, že movité věci uvedené v **Příloze č. 4** smlouvy bude používat výhradně v souladu s touto smlouvou, čímž vzniká i závazek nájemce vrátit movité věci pronajímateli nejpozději ke dni skončení sjednaného nájmu, a to ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení. V případě, že dojde k poškození movitých věcí zaviněním zaměstnanců nájemce, je nájemce povinen tuto škodu uhradit v souladu s obecně platnými právními předpisy.

## Nájemce má v pracovních dnech v době od 6.00 do 18.00 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.

## Pronajímatel může dále vstupovat do Pronajímaných prostor za podmínek stanovených v **Příloze č. 5** této smlouvy.

## 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 provedení prací předem písemně informovat, a to alespoň 2 pracovní dny předem, a pokud se jedná o opravy nebo údržby, které nesnesou odkladu, pak bez zbytečného dokladu poté, co se o potřebě oprav nebo úprav dozvěděl. V případě zásadního omezení práva Nájemce v nerušeném užívání Pronajatých prostor má Nájemce právo na slevu z nájemného za podmínek uvedených v § 2219 odst. 2 OZ.

## Nájemce se zavazuje při vstupu do Pronajímaných prostor užívat výlučně jen vstup Pronajímatelem k tomu předem určený, kterým je hlavní vstup do budovy na adrese Na vápence 14/915, Praha 3 za podmínek dále uvedených v tomto článku, v čl. 5 a v **Příloze č. 5** této smlouvy. Uvedený vchod jsou zaměstnanci Nájemce a osoby jím pověřené oprávněni využívat výhradně jen pro vstup do části Nemovitostí vyhrazených touto Smlouvou jako předmět nájmu. Při vstupu do Objektu Pronajímatele jsou zaměstnanci Nájemce, osoby jím pověřené a návštěvy Nájemce povinni dodržovat objektová a režimová opatření, s kterými byli prokazatelně seznámeni.

## 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, nebude-li Smluvními stranami písemně ujednáno jinak.

## Pronajímatel je povinen zajišťovat běžné opravy a údržbu Pronajímaných prostor na vlastní náklad. Nájemce ohlásí pronajímateli potřebu provedení nutných oprav a poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost. Pronajímatel je povinen se k požadavku nájemce a provedení oprav vyjádřit ve lhůtě 4 pracovních dnů od ohlášení a požadovanou opravu provést ve lhůtě dohodnuté zmocněnci pro jednání věcná a technická smluvních stran. V případě havárie nebo náhlého nebezpečí vzniku škody na nemovitosti, resp. pronajímaných prostor, je nájemce povinen postupovat v souladu s **Přílohou č. 5** této smlouvy. V případě, že dojde k poškození prostoru ze strany zaměstnanců nájemce či osob jím pověřených, je nájemce povinen tuto škodu uhradit v plném rozsahu v souladu s obecně platnými právními předpisy.

## Za běžné opravy a údržbu se považují zejména:

* výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí;
* výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí;
* výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles;
* opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů;
* opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek;
* opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů;
* opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení;
* pravidelné prohlídky a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
* Za běžné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů. Za běžnou údržbu se nepovažuje výmalba pronajatých prostor určených podnikání a dále opravy povrchu podlah. Tyto činnosti jdou na vrub nájemce.

## 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. Úpravy Pronajímaných prostor provedené a zaplacené Nájemcem v souladu s tímto článkem, které budou technickým zhodnocením ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v jeho platném znění, je oprávněn daňově a účetně odpisovat Nájemce.

## Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, umístit na Nemovitostech jakoukoliv reklamu či vývěsní štít se svým označením, vyjma povinného označení sídla Nájemce u vstupu do Areálu Pronajímatele.

## Nájemce není oprávněn pronajmout nebo přenechat k užívání Pronajímané prostory ani jejich část třetí straně bez písemného souhlasu Pronajímatele.

## Nájemce má na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v Objektu Pronajímatele registrováno své sídlo.

## Povinnosti Smluvních stran vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a ochraně životního prostředí jsou uvedeny v **Příloze č. 7**, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

## Nájemce má kromě výše uvedeného tyto další povinnosti:

### umožnit na základě předchozí dohody s Pronajímatelem 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 prostorech;

### zajistit, že do Pronajímaných prostor nebudou vnášeny předměty, materiál a doručovány zásilky, které by mohly poškozovat zdraví, bezpečnost zaměstnanců a životní prostředí.

## Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy má uzavřeno pojištění Nemovitostí, včetně Pronajímaných prostor, proti živelním nebezpečím, avšak s výjimkou věcí vnesených do Pronajímaných prostor ze strany Nájemce nebo jakékoli újmy způsobené Nájemcem v Areálu Pronajímatele.

## Pronajímatel se zavazuje po celou dobu účinnosti této Smlouvy udržovat na svoje náklady pojištění Pronajímaných prostor.

## Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci, nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení písemného vyžádání Nájemce, kopii pojistné smlouvy uzavřené dle podmínek tohoto článku nebo odkaz na její uveřejnění v registru smluv.

## Pronajímatel je povinen zajistit běžný úklid Pronajímaných prostor v tomto rozsahu:

### jednou týdně celkový úklid pracovního stolu a okolního nábytku;

### 1x ročně Hospodářský den, termín konání Hospodářského dne oznámí pronajímatel nájemci minimálně 2 pracovní dny předem,

### Nájemce poskytne Pronajímateli k provedení úklidu potřebnou součinnost, zejména:

* v maximálně možné míře odklizení osobních a pracovních předmětů z parapetů a rámů oken i ze svislých skleněných ploch;
* v maximální možné míře odklizení osobních a pracovních předmětů z povrchu nábytku;
* v maximální možné míře odklizení osobních a pracovních předmětů z podlahy;
* zapečetění nábytku s chráněnými dokumenty;
* zajistit poslední pracovní den před vyhlášeným Hospodářským dnem uklizení povrchů pracovních stolů, s tím, že na nevyklizeném nábytku nebude úklid dle odst. 4.18 řádně proveden.

### dodržovat likvidaci prošlých potravin s tím, že nájemce bere na vědomí, že potraviny po expiraci jejich trvanlivosti nebo neoznačené či zjevně nevhodné ke konzumaci (např. v důsledku plísní), mohou být při úklidu zlikvidovány bez nároku na jejich náhradu.

## Pronajímatel je povinen zajistit úklid v ročním intervalu v Pronajímaných prostorách, který se skládá z těchto činností:

* čištění povrchu topných těles;
* mytí svítidel;
* mytí oken (vnitřní a vnější strana), vč. parapetů a rámů u oken otvíravých a mytí vnitřní strany oken vč. vnitřních parapetů a rámů u neotvíravých oken;
* čištění koberců a žaluzií.

## V případě, že nájemce při užívání pronajímaných prostor využije doplňkových služeb nad rámec běžné údržby a oprav předmětu nájmu, a to zejména technické služby NON-IT, elektrikářské činnosti, údržbářské práce, stěhování movitých věcí apod., zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli cenu těchto doplňkových služeb v souladu s hodinovou odměnou sjednanou v **Příloze č. 3** této Smlouvy, která bude vyúčtována pronajímatelem spolu s nájemným za každou započatou půlhodinu skutečně poskytnutých služeb.

## 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 a jeho zakladatel, v souvislosti s Nemovitostmi mohou (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, a to pouze za účelem plnění povinností dle této Smlouvy a pouze v nezbytném rozsahu (např, pro nastavení bezpečnostních systémů, přístupových systémů a podobně).

# zvláštní ustanovení bezpečnosti

## Nájemce je též povinen:

### 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;

### neprodleně oznámit Pronajímateli každé porušení mlčenlivosti ohledně výše uvedených skutečností.

## Podrobně jsou povinnosti Smluvních stran vztahující se k objektové bezpečnosti upraveny v **Příloze č. 5**, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

## 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.

## Nájemce nesmí bez souhlasu ostrahy Pronajímatele, případně odpovědných zaměstnanců Pronajímatele, vykonávat činnosti, které by mohly snížit efektivitu objektové bezpečnosti, např. zasahovat do elektrických rozvodových skříní, zejména vypínat či zapínat jističe, zasahovat do rozvodových skříní informačních technologií apod.

## 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.

## Nájemce nesmí vnášet do Objektu Pronajímatele zdroje ionizujícího záření a nebezpečné chemické látky a směsi klasifikované jako výbušné.

# sankce

## 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 povinnosti Nájemce nebo z důvodů způsobených vyšší mocí, případně pokud dojde k poškození technického vybavení Pronajímatele ze strany Nájemce, resp. jeho zaměstnanců či dodavatelů.

## Pronajímatel má právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 000 Kč za každý den prodlení se splněním povinností dle čl. 4 odst. 4.13 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 anebo v odst. 5.6 této Smlouvy, a dále v čl. 7 odst. 7.1 a 7.2.

## Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Smluvních stran na náhradu vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## Nájemce se dále zavazuje nahradit Pronajímateli veškeré újmy a uhradit veškeré sankce (pokuty) uložené Pronajímateli od správních či jiných kontrolních orgánů v souvislosti s jakoukoliv činností vykonávanou Nájemcem či jeho zaměstnanci, nicméně s dopadem na Pronajímatele.

## 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.

## Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 30 dnů od doručení příslušné faktury Nájemci.

# zvláštní ustanovení

## Nájemce není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy bez souhlasu Pronajímatele na třetí stranu.

## Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu nebo její část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na třetí osobu.

## Pokud není touto Smlouvou stanoveno jinak, platí pro vztahy mezi Smluvními stranami příslušná ustanovení OZ.

## Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat po dohodě Smluvních stran, vyjma uplatnění inflace dle čl. 3 odst. 3.4 a to pouze oboustranně podepsanými písemnými dodatky k této smlouvě, číslovanými vzestupnou řadou.

## 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.

## 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 XXXX). Dokumenty budou označeny příznakem, který stanoví podmínky použití informací v těchto dokumentech.

## Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této smlouvy se neuplatní ustanovení § 1793, § 1794, § 2208 odst. 2, § 2212, § 2305, 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.

## Smluvní strany se tímto vzájemně výslovně dohodly, že ke dni účinnosti této Smlouvy ukončují smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 1. 8. 2016 evidovanou u Pronajímatele pod ev.č.: 56/2016/UPIS a Nájemce, resp. jeho právního předchůdce, pod č. SZR-2659-1/Ř-2016 (dále jen „**Původní nájemní smlouva**“), tj. dohodou smluvních stran v souladu s odst. 2.2.1 Původní nájemní smlouvy, s tím, že veškerá práva a povinnosti z Původní nájemní smlouvy budou vypořádána dle ujednání Původní nájemní smlouvy, a to i po jejím ukončení za účinnosti této Smlouvy. SPCSS vyúčtuje Nájemci dle podmínek Původní nájemní smlouvy nájemné a služby poměrně ke dni jejího ukončení. Smluvní strany se dále dohodly, že povinnosti nájemce dle odst. 2.3 Původní nájemní smlouvy se považují za splněné dnem účinnosti této Smlouvy, bez nutnosti podepisovat mezi stranami protokol o předání.

## 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.

## 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 Nájemce.

## Smluvní strany po přečtení textu Smlouvy shodně prohlašují, že obsah Smlouvy je jim znám a odpovídá jejich svobodné vůli a ujednání, což potvrzuji svými níže uvedenými podpisy.

Nedílnou součást Smlouvy tvoří tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Přehled Pronajímaných prostor

Příloha č. 2 – Situační plány

Příloha č. 3 – Cena a platební podmínky

Příloha č. 4 – Soupis pronajímaných movitých věcí

Příloha č. 5 – Bezpečnostní požadavky na Pronajímané prostory

Příloha č. 6 – Technické požadavky na Pronajímané prostory

Příloha č. 7 – Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana a ochrana životního prostředí

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Za Pronajímatele: |  | Za Nájemce: |
| Praha dne 15. 4. 2025 |  | Praha dne 15. 4. 2025 |
|  |  |  |
| XXXX  |  |  XXXX |

XXXX

XXXX

XXXX

XXXX

XXXX

XXXX

XXXX

XXXX







Cena za role pro poskytování doplňkových služeb:



Cena za doplňkové služby bude fakturována na základě písemného požadavku Nájemce. Přílohou faktury bude tento písemný požadavek Nájemce a popis vykonaných doplňkových služeb včetně počtu půl hodin.

XXXX

1. Vymezené prostory
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci služby spojené se zajištěním činností ostrahy Objektu Pronajímatele, které jsou dále specifikovány v této **Příloze č. 5**, k zajištění bezpečnosti Pronajímaných prostor a majetku Nájemce.

# Ostraha objektů a SKZO

1. Výkon služby ostrahy Objektu Pronajímatele bude prováděn ostrahou Pronajímatele v souladu s platnými právními předpisy České republiky.
2. Pronajímatel bude provádět fyzickou ostrahu Objektu Pronajímatele, ve kterém se nacházejí Pronajímané prostory, v režimu 24 hodin 7 dní v týdnu.
3. Pronajímatel se zavazuje, že zaměstnanci ostrahy Objektu Pronajímatele budou v rámci ustanovení nájemní smlouvy a jejích příloh provádět tyto činnosti:
4. kontrola a prohlídka vozidel při vjezdu a výjezdu do/z Objektu Pronajímatele z důvodů zajištění ochrany majetku Pronajímatele.
5. evidence a kontrola zaměstnanců, návštěv Nájemce, při jejich příchodu a odchodu do/z Objektu Pronajímatele, v případě potřeb Nájemce namátková kontrola zavazadel zaměstnanců. Návštěvy jsou povinny strpět kontrolu pomocí bezpečnostního RTG a bezpečnostního rámu, pokud je objekt zařízením vybaven, a dále zaměstnanci pouze v situaci při vyhlášení mimořádné události nebo namátkové kontrole. Namátkovou kontrolu lze provádět pouze se souhlasem určené osoby Nájemce v konkrétním případě;
6. obsluha SKZO v Pronajímaných prostorách;
7. provádění pravidelného servisu a revizí SKZO pro zajištění provozuschopnosti v souladu s příslušnými normami;
8. obchůzková činnost ve společně využívaných prostorách a namátková obchůzková činnost u zabezpečených oblastí ve smyslu zákona č. 412/2005 Sb. o ochraně utajovaných informací Nájemce. Seznam těchto zabezpečených oblastí dodá následně Nájemce. Seznam zabezpečených oblastí bude zapracován do obchůzkového plánu, se kterým bude Nájemce písemně seznámen, vstup do kanceláří ze strany Pronajímatele bude jen při mimořádných situacích. Do zabezpečených oblastí UI Nájemce je vstup Pronajímatele upraven v projektu fyzické bezpečnosti. Nájemce seznámí Pronajímatele s předmětnou částí projektu fyzické bezpečnosti;
9. oznamování zaměstnanců Nájemce podezřelých z ovlivnění návykovou látkou, a to oprávněnému zaměstnanci Nájemce;
10. zajištění zákazu vstupu osob se střelnou zbraní do Pronajímaných prostor, s výjimkou složek Policie ČR a Celní správy České republiky a zpravodajských služeb, to pouze v rámci plnění služebních povinností;
11. z bezpečnostních důvodů zajištění prostor pro ukládání objemných zavazadel zaměstnanců Nájemce a návštěv Nájemce, maximálně však o rozměrech 1005 mm x 470 mm x 480 mm nebo 290 mm x 480 mm x 430 mm;
12. v pracovní době informování Nájemce o doručení zásilky na stanovené telefonní číslo Nájemce. V případě, že nebude možné Nájemce kontaktovat, bude přijetí zásilky odmítnuto; v pracovní a mimopracovní době zajistí uložení předem avizovaných zásilek v určeném boxu v budově vstupu a následně v pracovní době informuje Nájemce. Přijetí neavizovaných zásilek bude odmítnuto;
13. V případě řešení mimořádných událostí poskytne Nájemce součinnost Pronajímateli tak, aby mohl řádně zajistit ochranu oprávněných zájmů Pronajímatele, Nájemce i dalších subjektů v prostorách Objektu Pronajímatele.
14. V případě vstupu ostrahy Pronajímatele do Pronajímaných prostor v rámci řešení mimořádných událostí za účelem kontroly prostoru a stavu SKZO je Nájemce, je-li to možné, Pronajímatelem předem informován, nebo bez zbytečného odkladu poté, co je možné jej informovat, a tento vstup je vždy protokolárně evidován a následně je informován Nájemce.
15. V případě potvrzení mimořádné události (např. požár) Pronajímatel vyrozumí integrovaný záchranný systém.
16. Nájemce je srozuměn s tím, že Pronajímatel provozuje kamerový monitoring stanovených částí Pronajímaných prostor (společné vstupy a společné chodby, zabezpečené oblasti) a vstupu do Areálu Pronajímatele kamerovým systémem, a to za účelem bezpečnosti, ochrany majetku, života a zdraví osob a ochrany utajovaných informací. Pronajímatel uchovává kamerový záznam 72 hodin na kamerovém systému vnějšího pláště objektu. Kamerový systém vnitřních prostor objektu je uchováván po dobu 30 kalendářních dnů. V obou případech je Pronajímatel správcem osobních údajů takto získaných informací. Na odůvodněnou žádost, zaslanou datovou schránkou Nájemce, Pronajímatel Nájemci poskytne záznam z kamerového systému maximálně po dobu 72 hodin u vnějšího kamerového systému a 30 kalendářních dnů u vnitřního kamerového systému od pořízení záznamu, přičemž pak je Nájemce povinen dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, s ohledem na druh a způsob zpracování osobních údajů. Kamerový systém na chodbách pronajatých prostor Nájemci je vždy provozován Pronajímatelem v mimopracovní době od 22:00 do 5:00 každého dne. Kamerový systém u vybraných kamer podle Přílohy č. 5-2 Seznam kamer ve zbývajícím čase nepořizuje kamerový záznam, a to v prostorách, které má Nájemce pronajaty, zejména v případě vnitřních chodeb Nájemce. Kamery bez kamerového záznamu jsou plně funkční a v případě vzniku významné mimořádné události (např. nutný zásah ostrahy objektu, evakuace, požár, teroristický či ozbrojený útok, zásah IZS) si Pronajímatel vyhrazuje plné právo jejich okamžité aktivace (zahájení kamerového záznamu). Nájemci je Pronajímatelem poskytnut seznam kamer kamerového systému, který je instalován v objektu Nájemce a tvoří Přílohu č. 5-2 Seznam kamer. V seznamu jsou zaznamenány všechny kamery, a to jak kamery pořizující kamerový záznam, tak kamery bez kamerového záznamu tzv. neaktivní, tyto jsou barevně rozlišeny. Kamery, které jsou naistalovány v prostorách Nájemce u budoucích nebo současných zabezpečených oblastí (ZO), budou monitorovat pouze vstup do těchto ZO a případně budou ještě kamery nainstalovány do prostor vstupu serveroven. Ostatní kamery nepořizují kamerový záznam. Kamery, které jsou umístěny u výtahu a monitorují vstup/výstup v chodbě budou pořizovat kamerový záznam stále. Kamery, které jsou v prostorách společných pro Nájemce i Pronajímatele, pořizují kamerový záznam dle potřeb Pronajímatele, toto se týká např. jednacích prostor zasedací místnosti „Jupiter“.
17. Výstup kamerového systému u kamer, které jsou umístěné v prostorách Nájemce, bude online poskytnut Nájemci formou vlastního licencovaného přístupu do dohledového systému s nastavením práv pouze na kamery ve vnitřních prostorách Nájemce.
18. Auditní záznamy správy kamerového systému Pronajímatele budou v rozsahu kamer umístěných v prostorách Nájemce poskytovány na základě dohody mezi Nájemcem a Pronajímatelem.
19. V případě aktivace kamerového systému v prostorách Nájemce při mimořádných situacích o této skutečnosti Pronajímatel bezodkladně informuje Nájemce.

1. Podmínky pro vstup do objektu pronajímatele
2. Zaměstnanci Nájemce, u nichž je důvodný vstup do Objektu Pronajímatele, budou vybaveni vstupními identifikačními průkazy (VIP). Tyto osoby jsou vedeny v seznamu u ostrahy Pronajímatele. V případě ukončení pracovního poměru zaměstnance Nájemce, je Nájemce povinen tomuto zaměstnanci odebrat kartu VIP, tuto skutečnost bezodkladně písemně oznámit a příslušnou VIP následně vrátit na ostrahu Pronajímatele. O veškeré požadavky na vydání VIP karet je nutné písemně požádat emailem na ostrahu Pronajímatele minimálně 24 hodin předem.
3. Každé vydání VIP karty (i opakovaně) bude zpoplatněno v souladu s čl. 3 této Smlouvy a v souladu s Přílohou č. 3 této Smlouvy.
4. Ostraha Pronajímatele při vystavení VIP pro Nájemce obdrží žádost o vytvoření VIP a součástí žádosti bude i fotografie osoby s dlouhodobým přístupem a vloží ji do přístupového systému a při vydání VIP je daná osoba povinna podpisem potvrdit její převzetí.
5. Cizí osoby nebo externisté Nájemce, kteří od Nájemce získali oprávnění k zajišťování provozní, servisní a údržbové činnosti v Pronajímaných prostorách, mohou být na základě požadavku Nájemce vybaveni Nájemcem vstupními identifikačními průkazy (VIP) a budou evidovaní v seznamu ostrahy Pronajímatele. V případě ukončení spolupráce s takovou osobou ze strany Nájemce, je Nájemce povinen odebrat VIP přidělenou této osobě, dále tuto skutečnost bezodkladně písemně oznámit ostraze Pronajímatele a vrátit VIP zpět Pronajímateli.
6. Zaměstnanci Nájemce dle odst. 1 tohoto článku se mohou samostatně pohybovat v Objektu Pronajímatele pouze v těch částech, které přímo souvisejí s prováděním výkonu zaměstnání pro Nájemce a provozních, servisních či údržbových činností ve prospěch Nájemce.
7. Cizí osoba je označována jako „Host“, přičemž Hostem se pro účely této Smlouvy rozumí i osoby, které budou v Pronajímaných prostorách pro potřeby Nájemce zajišťovat provozní, servisní, údržbové, stěhovací či jiné služby tohoto charakteru, nebo osoby, které mají oprávněný zájem nahlédnout do uložených dokumentů (např. zaměstnanci Národního archivu nebo jiní zaměstnanci Nájemce, než kteří jsou uvedeni v odst. 4 tohoto článku).
8. Host vstupuje do Objektu Pronajímatele na základě platného dokladu totožnosti a vždy v přítomnosti navštíveného zaměstnance Nájemce. Host prochází standardní bezpečnostní kontrolou Pronajímatele. Je přísně zakázán volný pohyb Hosta bez doprovodu Nájemcem po Objektu Pronajímatele.
9. Navštívení zaměstnanci Nájemce vstupující s Hostem do Objektu Pronajímatele odpovídají za to, že Host bude po celou dobu pobytu dodržovat provozní a bezpečnostní předpisy a pokyny Pronajímatele.
10. Cizí osoby dle odst. 4 tohoto článku nemají oprávnění vstupovat do Objektu Pronajímatele s Hostem.
11. Pronajímatel informuje bezodkladně Nájemce o tom, když se zaměstnanec, externista nebo host Nájemce dopustí hrubého jednání, závažného či opakovaného porušení provozních a bezpečnostních předpisů či pokynů Pronajímatele. Pronajímatel a Nájemce se společně dohodnou na dalším postupu v dané věci tak, aby bylo zamezeno opakovanému porušení provozních a bezpečnostních opatření Pronajímatele. V případě opakovaných porušení nebo nesplnění podmínek pro vstup do objektu je též oprávněn Pronajímatel fyzicky zamezit vstupu takové osoby do Objektu Pronajímatele a bezodkladně o tom informovat Nájemce v případě, že se ho tato věc týká.
12. Nájemce postupuje v souladu s vnitropodnikovou dokumentací Pronajímatele. Pronajímatel postoupí tuto dokumentaci Nájemci v rozsahu, který má přímý vztah k užívání objektu Nájemcem.
13. Vjezd vozidel Nájemce s elektrickým motorem musí být předem projednán s Pronajímatelem.
14. Kontakty na pracoviště ostrahy DC Vápenka:

**Telefon: XXXX**

 **XXXX**

**E-mail: XXXX**

1. Klíče
2. Klíče od ostatních a kancelářských prostor jsou v majetku Pronajímatele.
3. Pronajímatel na pracovišti ostrahy provádí výdej klíčů oprávněným osobám Nájemce uvedených v Autorizačním seznamu.
4. V případě poškození zámku či klíče nebo při ztrátě klíče zaměstnancem Nájemce hradí Nájemce prokázané náklady spojené s opravou, resp. uvedení do původního bezpečného stavu.
5. Přílohy

Příloha č. 5-1 – Žádost o vjezd motorového vozidla;

Příloha č. 5-2 – Seznam kamer

Příloha č. 5-1

**Žádost o povolení pro vjezd motorového vozidla**

|  |  |
| --- | --- |
| Žadatel: |  |
| Žádám o povolení k vjezdu motorového vozidla RZ: |  |
| Požadovaný den/období vjezdu: |  |
| Důvod: |  |
| Prohlašuji, že souhlasím s režimovými opatřeními platnými pro vjezd a vyložení/naložení materiálu v SPCSS. **Současně beru na vědomí, že vnitřní prostory SPCSS nelze považovat za hlídané parkoviště, a SPCSS tedy neodpovídá za případnou vzniklou škodu na zaparkovaném vozidle.**Při vjezdu i výjezdu umožním ostraze objektu zevrubnou prohlídku přepravního i zavazadlového prostoru. |
| V Praze dne: |  |
| Podpis žadatele: |  |

**Vyplní ostraha objektů**[[1]](#endnote-2)**:**

|  |  |
| --- | --- |
| Vyjádření ostrahy: | **POVOLUJI – NEPOVOLUJI** |
| V Praze dne: |  |
| Podpis zaměstnance ostrahy: |  |

Příloha č. 5-2

**Seznam kamer**

XXXX

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 Na vápence 915/14, Žižkov, 130 00 Praha 3 (dále jen „**Pronajímatel**“ nebo „**SPCSS**“).

Údržba a opravy

1. Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách vstupovat do silnoproudých elektrických rozváděčů. V případě zjištěné závady bude neprodleně prokazatelně informovat Pronajímatele.
2. Nájemce je povinen ohlásit prokazatelně Pronajímateli nutnost provedení takových oprav, které je na pronajatých prostorách povinen provádět Pronajímatel.
3. V případě havárie nebo náhlého nebezpečí vzniku škody na Nemovitosti je Nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod a o tomto neprodleně vyrozumět Pronajímatele.
4. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že revize elektrických zařízení v pronajatých prostorech budou prováděny následovně:
5. revizi elektrického vedení – revizi vedení ve zdech až po zásuvku a svorkovnici rozvodné skříně zařízení Nájemce zajišťuje Pronajímatel;
6. Nájemce je povinen zajistit revize na všechna zařízení Nájemce, která používá v pronajatých prostorech podle platné legislativy. Jedná se především o přípojná vedení od zásuvky, prodlužovacích kabelů a všech elektrických 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 sám a náklady přefakturuje Nájemci;
7. revize hromosvodů zajišťuje Pronajímatel;
8. 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 na vyžádání Nájemci kopie revizních zpráv k zařízení v majetku Pronajímatele v Pronajímaných prostorech do 30 kalendářních dnů po uzavření smlouvy o nájmu.

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 Nájemce.
2. Postup Pronajímatele při přerušení dodávky elektrické energie pro zařízení Nájemce:
3. 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, zmocněnci pro jednání věcná a technická Nájemce;
4. 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;
5. Pronajímatel vyvine maximální úsilí tak, aby výpadek nebo havárii odstranil v co nejkratším možném čase.
6. 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.
7. Pronajímatel prohlašuje, že objekt je zařazen do:
8. 1. regulačního stupně v souladu s vyhláškou č. 193/2023 Sb., o stavu nouze v elektroenergetice a o obsahových náležitostech havarijního plánu;
9. skupiny D v souladu s vyhláškou č. 344/2012 Sb., o stavu nouze v plynárenství a o způsobu zajištění bezpečnostního standardu dodávky plynu, ve znění pozdějších předpisů.

Parametry prostředí

1. Pronajímatel zajistí výměnu filtrů VZT zpravidla jedenkrát ročně či dle míry znečištění.
2. Pronajímatel garantuje dodávku tepelné energie ve všech vytápěných pronajatých prostorech, pokud nedojde k přerušení dodávky plynu na straně primárního dodavatele nebo v důsledku havárie.
3. Nájemce je oprávněn regulovat topení na koncových topidlech dle svých provozních potřeb s dodržením pravidel pro hospodárné nakládání s energiemi.
4. 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 Nájemce. Po odstranění výpadku bude Pronajímatel informovat Nájemce.

Další ujednání

1. Pronajímatel zajišťuje provoz a údržbu stávajícího telefonního systému.
2. Rozšíření stávajícího telefonního systému zajistí Pronajímatel po vzájemné dohodě s Nájemcem na základě uzavření Dodatku ke Smlouvě.

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

1. Úvodní ustanovení
2. Pronajímatel i Nájemce si poskytnou součinnosti při stanovení, zpracování a aktualizaci společných bezpečnostních rizik, o kterých se budou vzájemně písemně informovat.
3. Pronajímatel i Nájemce zajistí prokazatelné seznámení svých zaměstnanců s obsahem této přílohy, a to v rozsahu odpovídajícím náplni jejich pracovní činnosti.
4. 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 nebo prostorách, které nejsou jinak veřejně přístupny.
5. 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.
6. 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.
7. Nájemce i Pronajímatel jsou odpovědni 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.
8. Ve společně užívaných prostorách zajišťuje péči o BOZP, PO a ŽP, ve smyslu platných obecně závazných předpisů a technických norem, Pronajímatel.
9. 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.
10. Pronajímatel odpovídá za zajištění pravidelných revizí a zkoušek přenosných hasicích přístrojů, hydrantů a elektrické požární signalizace, které jsou součástí budovy, v Pronajatých prostorách. Pronajímatel je povinen do skladových prostor specifikovaných v článku 1.3.2. Smlouvy poskytnout pouze práškové hasicí přístroje, a to v souladu s požadavky vyplývajícími z ustanovení § 68 odst. 4 písm. b) zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
11. Pronajímatel zajistí kontroly a revize vyhrazených zařízení, které jsou v majetku Pronajímatele, v zákonem stanovených lhůtách.
12. Nájemce zajistí kontroly a revize vyhrazených zařízení, které jsou v majetku Nájemce, v zákonem stanovených lhůtách.
13. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
14. 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.
15. Utrpí-li pracovní úraz zaměstnanec Nájemce ve společně užívaných nebo jiných prostorách Pronajímatele, provádí společné šetření zdrojů a příčin pracovního úrazu pověření zaměstnanci Pronajímatele a Nájemce. Nájemce plní ohlašovací povinnost a zasílá záznam o úrazu příslušným orgánům. Pokud Nájemce sepíše záznam o úrazu, jeden výtisk zašle též Pronajímateli.
16. Požární ochrana
17. Nájemce, pokud v rámci provozní činnosti vykonává činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, stanoví podmínky požární bezpečnosti, organizační a technická opatření samostatně, v dokumentaci požární ochrany, dle zákona o požární ochraně. Obsah a rozsah dokumentace PO určuje osoba odborně způsobilá v PO Nájemce. Na žádost Nájemce poskytne Pronajímatel Nájemci informace a technické údaje o Pronajímaných prostorech, které jsou potřebné pro zpracování dokumentace požární ochrany.
18. Pokud HZS stanoví podmínku zpracování operativního plánu pro celý Areál Pronajímatele, zpracování zajistí Pronajímatel na svoji odpovědnost a své náklady, s ohledem na to, že je vlastníkem celého areálu.

Pokud HZS stanoví podmínku zpracování operativního plánu pouze z důvodu provozování činností Nájemce, zpracování zajistí Nájemce a předá jej prokazatelně Pronajímateli.

1. Pokud bude nutné vedení další 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.
2. Ochrana životního prostředí
3. Nájemce je povinen třídit odpady a ukládat je do příslušných odpadkových košů umístěných v pronajímaných prostorách, příp. do shromažďovacích nádob (kontejnery) v Areálu Pronajímatele.
1. [↑](#endnote-ref-2)