

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

KKIG Běchovice 1 a.s.

IČO: 072 57 635

se sídlem Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00

Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23606

zastoupena Ing. Irenou Koch, předsedou představenstva nebo Ing. Filipem Koch,

místopředsedou představenstva

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

Česká republika - Úřad práce České republiky

se sídlem Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7

zastoupena Mgr. Matějem Novákem, ředitelem Krajské pobočky pro

hlavní město Prahu

IČO: 72496991

se sídlem Domažlická 1139/11, 130 00 Praha 3

neplátce DPH

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

společně také jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

tuto

**Smlouvu o nájmu
podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů**

**Článek I.
Úvodní ustanovení
předmět nájmu**

1.1 Pronajímatel je vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1327/22 – ostatní plocha (manipulační plocha),
- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1327/24 – ostatní plocha (manipulační plocha),

NÁJEMNÍ SMLOUVA

- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1327/33 – ostatní plocha (jiná plocha),
- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1327/34 – ostatní plocha (jiná plocha),
- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1327/35 – ostatní plocha (jiná plocha),
- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1327/36 – ostatní plocha (jiná plocha),
- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1327/37 – ostatní plocha (jiná plocha),
- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1327/92 – ostatní plocha (jiná plocha),
- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1327/93 – ostatní plocha (jiná plocha),
- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1327/148 – ostatní plocha (ostatní komunikace),
- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1327/149 – ostatní plocha (manipulační plocha),
- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1327/270 – ostatní plocha (manipulační plocha),

- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1351/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba technického vybavení č.p. 558 (dále jen „**budova 1**“),
- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1354 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba č.p. 565 (dále jen „**budova 2**“),
- pozemku evidovaného jako parcela parc. č. 1355 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če (dále jen „**budova 3**“),

vše v katastrálním území Běchovice, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 1145, vedeným katastrálním úřadem pro hl. město Praha, katastrální pracoviště Praha (dále „**nemovitosti**“) a zároveň budova 1, budova 2 a budova 3 (dále společně jako „**budova**“).

1.2 Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory označené takto:

- a) sklad (č. 065) o výměře 365 m² nacházející se v suterénním patře budovy 2 (10A východ)
- b) sklad (č. 069) o výměře 187 m² nacházející se v suterénním patře budovy 2 (10A východ)
- c) sklad (č. 045) o výměře 62,4 m² nacházející se v suterénním patře budovy 2 (10A východ)

(dále jen „**předmět nájmu**“).

Předmět nájmu pro účely výpočtu dle této smlouvy činí celkovou výměru 614,4 m² a je zakreslen v půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že výměra předmětu nájmu uvedená v tomto odstavci smlouvy je pouze orientační a případná odchylka skutečné výměry předmětu nájmu od výměry uvedené v tomto odstavci ve výši do +/- 10% nemá vliv na závaznost této smlouvy ani na výši

nájemného uvedenou v ustanovení článku III této smlouvy, které je sjednáno jako pevné bez ohledu na skutečnou výměru předmětu nájmu.

Článek II. **Předmět smlouvy**

- 2.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I odst. 1.2 této smlouvy se všemi náležitostmi a příslušenstvím k dočasnému užívání za účelem a za podmínek stanovených v této smlouvě a nájemce tento předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se za toto dočasné užívání hradit řádně pronajímateli nájemné a další služby poskytované s užíváním předmětu nájmu.
- 2.2 Nájemce prohlašuje, že skutečný stav předmětu nájmu je mu znám, neboť se s ním osobně fyzickou obhlídkou vykonanou bezprostředně před podpisem této smlouvy seznámil, a nemá proti němu žádných námitek a výhrad. Nájemce rovněž prohlašuje, že je mu dobře známo umístění předmětu nájmu a jeho rozloha.
- 2.3 Pronajímatel a nájemce si vzájemně potvrzují, že předmět nájmu byl pronajímatelem předán nájemci do užívání před uzavřením této smlouvy ve stavu dle odst. 2.2 této smlouvy.
- 2.4 Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouva je uzavřena na **dobu neurčitou** (dále jen „**dobu nájmu**“), a to ode dne **1. 9. 2025** (dále jen „**den počátku nájmu**“).

Článek III. **Nájemné a další platby**

- 3.1 Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši dle přílohy č. 3 této smlouvy (dále jen „**nájemné**“). Tato úhrada nezahrnuje úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.
- 3.2 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné vždy do 25. dne měsíce předcházejícího měsíci, za které je nájemné placeno na účet sdělený pronajímatelem č.ú. [REDACTED] vedený u společnosti Komerční banka a.s., případně dle určení pronajímatele na jiný účet předem písemně oznámený nájemci. Okamžikem zaplacení se rozumí okamžik připsání příslušné peněžitě částky na bankovní účet. Nájemné za období ode dne počátku nájmu do konce měsíce, v němž nastal den počátku nájmu, je splatné do 25. dne měsíce předcházejícího měsíce, ve kterém nastal den počátku nájmu, a to ve výši poměrné části nájemného určené podle dní, po kterou bude nájemce předmět nájmu oprávněn užívat, stejným způsobem bude postupováno v posledním měsíci trvání nájmu. V případě, že tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti později, je nájemné splatné nejpozději ke dni počátku nájmu.
- 3.3 Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvyšováno v závislosti na nárůstu průměrného ročního Indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok uveřejňovaného Českým statistickým úřadem, min. o 2%. Ke zvýšení nájemného dojde vždy po vyhlášení daného indexu vždy o 100% nárůstu Indexu spotřebitelských cen uvedeného v předchozí větě. Pronajímatel se zavazuje nájemci oznámit novou výši nájemného, a to v přiměřené lhůtě po zveřejnění Indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Nájemce je povinen uhradit případný rozdíl mezi již zaplaceným nájemným a upraveným nájemným za příslušný kalendářní rok počínající 1. lednem. Nájemce je povinen zaplatit případný rozdíl uvedený v předchozí větě na základě oznámení

pronajímatele spolu s následujícím splatným nájemným. Ustanovení dle tohoto odstavce se použije počínaje 1. 1. 2027, tj. průměrná inflace za rok 2026.

3.4 Smluvní strany se dohodly, že pokud index uvedený v odst. 3.3 by již nebyl zveřejňován nebo nebude moci být z jakéhokoliv důvodu používán, bude nahrazen indexem, který index v odst. 3.3 tohoto článku oficiálně nahradí nebo jiným indexem co nejpodobnějším dle volby pronajímatele, přičemž přednostně bude zvolen index obvykle používaný v České republice. Pokud by žádný srovnatelný index nebyl zveřejňován, dojde ke zvýšení nájemného vždy minimálně o 2% z nájemného. Smluvní strany se dohodly, že v důsledku indexace nedochází v žádném případě ke snížení nájemného či jiných plateb dle této smlouvy.

3.5 Kromě nájemného se nájemce ode dne počátku nájmu zavazuje hradit

- a) náklady na spotřebu elektrické energie v předmětu nájmu (dále jen „**náklady na elektrickou energii**“)
- b) náklady na spotřebu vody v předmětu nájmu (dále jen „**náklady na vodu**“)
- c) náklady na spotřebu plynu v předmětu nájmu (dále jen „**náklady na plyn**“)

náklady na elektrickou energii, náklady na vodu a náklady na plyn (dále jen „**náklady na služby**“)

s tím, že nájemce se zavazuje hradit paušální platbu na náklady služby, a to ve výši tak, jak je uvedena v příloze č. 3 této smlouvy (dále jen „**náklady na služby**“), případně samostatně jen náklady na elektrickou energii, náklady na plyn a náklady na vodu.

3.6 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli náklady na služby vždy do 25. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou náklady na služby placeny, na účet sdělený pronajímatelem č. ú. [REDACTED] vedený u společnosti Komerční banka a.s., případně dle určení pronajímatele na jiný účet. Okamžikem zaplacení se rozumí okamžik připsání příslušné peněžité částky na účet pronajímatele uvedený v tomto odstavci.

Náklady na služby za období ode dne počátku nájmu do konce měsíce, v němž nastal den počátku nájmu, jsou splatné 25. dne měsíce předcházejícího měsíce, ve kterém nastal den počátku nájmu, a to ve výši poměrné části nákladů na služby určené podle dní, po kterou bude nájemce předmět nájmu oprávněn užívat, stejným způsobem bude postupováno v posledním měsíci trvání nájmu. V případě, že tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti později, jsou náklady na služby splatné nejpozději ke dni počátku nájmu.

3.7 Kromě nájemného a paušální platby na náklady na služby se nájemce zavazuje ode dne počátku nájmu podílet na společných nákladech (dále jen „**společné náklady**“) s tím, že nájemce se zavazuje hradit paušální platbu na společné náklady, a to ve výši dle přílohy č. 3 této smlouvy (dále jen „**platba za společné náklady**“).

3.8 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli platbu za společné náklady vždy do 25. dne měsíce předcházejícího měsíci, za kterou je platba za společné náklady placena, na účet sdělený pronajímatelem č. ú. [REDACTED] vedený u společnosti Komerční banka a.s., případně dle určení pronajímatele na jiný účet. Okamžikem zaplacení se rozumí okamžik připsání příslušné peněžité částky na účet pronajímatele

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uvedený v tomto odstavci. Platba za společné náklady za období ode dne počátku nájmu do konce měsíce, v němž nastal den počátku nájmu, je splatná 25. dne měsíce předcházejícího měsíce, ve kterém nastal den počátku nájmu, a to ve výši poměrné části platby za společné náklady určené podle dní, po kterou bude nájemce předmět nájmu oprávněn užívat, stejným způsobem bude postupováno v posledním měsíci trvání nájmu. V případě, že tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti později, je platba za společné náklady splatná nejpozději ke dni počátku nájmu.

3.9 Společnými náklady se rozumí náklady spojené s provozem, opravami a údržbou nemovitostí dle této smlouvy a to zejména:

- náklady na odvoz odpadu
- náklady na ostrahu a zabezpečení
- spotřeba společné elektřiny
- náklady na úklid
- náklady na celkovou správu a management nemovitostí
- pojištění nemovitostí
- náklady na účetnictví, úhrady daně z nemovitostí,
- technický servis a jakékoliv další služby, které budou v budoucnu vyplývat z provozu nemovitostí nebo je bude požadovat nájemce
- ostatní náklady na nemovitosti.

3.10 Výši platby za společné náklady a/nebo nákladů na služby (a/nebo nákladů na elektrickou energii a/nebo nákladů na vodu a/nebo nákladů na plyn) je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit v případě, že dojde ke zvýšení ceny služeb nebo pokud se výše plateb ukáže z jiného důvodu nedostatečná, a to písemným oznámením nájemci, jenž je účinné od okamžiku doručení. Jakákoliv porucha v budově 1 a 2, přerušení dodávek medií či přerušení provozu v budově 1 a 2 z jiného důvodu neopravňují nájemce uplatňovat po pronajímateli jakýkoli nárok na náhradu škody či poskytnutí slevy z nájemného. Nájemce není oprávněn požadovat snížení nájemného a/nebo plateb na společné náklady a/nebo nákladů za služby nebo uplatňovat jakýkoliv jiný nárok ani v případě omezení provozu v budově 1 a 2, přístupu

do budovy 1 a 2 a /nebo předmětu nájmu a podobných omezení způsobených v důsledku oprav nebo rekonstrukčních prací prováděných pronajímatelem, pokud taková omezení nebudou mít podstatný negativní dopad na možnost užívání předmětu nájmu.

3.11 Nájemce bere na vědomí, že v nákladech na služby není zahrnuta případná spotřeba elektrické energie nutná k chodu klimatizační jednotky, přímotopu, teplometu nebo zařízení pro těžbu kryptoměn atp. Dojde-li k jejich instalaci v předmětu nájmu, je povinen nájemce tuto skutečnost pronajímateli oznámit tak, aby se náklady na služby navýšily o částku kryjící tuto spotřebu, kdy jejich výše se bude odvíjet od nákladové ceny energie atp. Takové zařízení je oprávněn užívat nájemce pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Nájemce hradí veškeré náklady spojené s tímto zařízením.

Nájemce ručí za provoz i stav zařízení. V případě porušení povinností nájemce dle tohoto odstavce, vzniká pronajímateli nárok na náhradu veškeré újmy způsobené takovým porušením a dále má pronajímatel právo na odinstalování zařízení na náklady a riziko nájemce.

3.12 ---Neuplatní se---

3.13 Nájemce není oprávněn:

- a) započítávat proti nájemnému a jakýmkoli jiným platbám dle této smlouvy své případné pohledávky za pronajímatelem, není-li vydáno soudem nebo rozhodčím soudem pravomocné rozhodnutí o takových pohledávkách, nebo pokud pronajímatel takové pohledávky nájemce písemně neuzná;
- b) provádět jakékoliv srážky z nájemného a/nebo jakékoliv jiné platby dle této smlouvy.

3.16 Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že s ohledem na paušální formu plateb za společné náklady a nákladů na služby nebude prováděno roční vyúčtování těchto plateb, resp. nákladů.

Článek IV. Účel nájmu

4.1 Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat za účelem skladování zboží nájemce.

Článek V. Kauce

---- NEUPLATNÍ SE ----

Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1 Nájemce se zavazuje pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře po celou dobu trvání nájmu, a především dodržovat veškeré platné bezpečnostní a protipožární předpisy. Za tím účelem se nájemce zavazuje zejména obstarávat protipožární techniku a udržovat ji v provozuschopném stavu, vybavit předmět nájmu bezpečnostními značkami, signály, pokyny a instrukcemi, zejména požárním a evakuačním řádem a označit únikové východy. Nájemce se zavazuje zajistit pravidelnou kontrolu a revizi požární techniky ze strany správních orgánů. Náklady s tímto spojené hradí výhradně nájemce.

6.2 Nájemce se zavazuje dodržovat povinnosti stanovené provozním a požárním řádem, jejichž platné a účinné znění je k dispozici na vývěsce pronajímatele umístěné naproti vstupu do hlavní administrativní budovy s tím, že nájemce prohlašuje, že se s těmito podklady seznámil před samotným podpisem této smlouvy. Tyto podklady mohou být pronajímatelem z důvodu bezpečnosti, péče a udržování dobré pověsti a čistoty

nemovitostí průběžně aktualizovány a nájemce se zavazuje se s nimi po oznámení pronajímatelem bez zbytečného odkladu seznámit.

- 6.3 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jeho pověřenému zástupci přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem, pokud o tom bude vyrozuměn pronajímatelem s dostatečným časovým předstihem. V případě havárie v budově nebo v předmětu nájmu je pronajímatel nebo jím pověřený zástupce oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez souhlasu a v nepřítomnosti nájemce.
- 6.4 Nájemce je oprávněn v nezbytném rozsahu mimo předmět nájmu užívat také společné prostory budovy, a to takovým způsobem, aby nezasahoval do stejných práv ostatních nájemců v budově, práv pronajímatele a třetích osob.
- 6.5 Nájemce se zavazuje neskladovat a neodkládat ve společných prostorech budovy a nemovitostí, kde se předmět nájmu nalézá zboží, materiál, odpady nebo jakékoliv jiné předměty. Nájemci je přísně zakázáno vnášet do předmětu nájmu nebo do budovy, nebo v budově skladovat či přechovávat jakékoliv předměty, jejichž držení či nakládání s nimi je nebo by mohlo být v rozporu s platnými právními předpisy a dále pak jakékoliv předměty, které by mohly způsobit škodu na majetku nebo zdraví osob, zejména střelné zbraně, výbušniny, zápalné látky atd. Zároveň se nájemce zavazuje v případě, že by nájemci vznikl odpad, který je nutné likvidovat speciální technikou, takový odpad na své náklady odstranit. Porušení zákazu dle tohoto odstavce se považuje bez dalšího za podstatné porušení této smlouvy.
- 6.6 Nájemce je oprávněn umístit na fasádu budovy, kde se předmět nájmu nalézá, informační ceduli (obsahující firemní označení nájemce) přiměřené velikosti a v souladu s dobrým vkusem a v souladu s platnými právními předpisy, a to pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s jejím rozsahem, druhem, formou a umístěním a dále se souhlasem příslušného orgánu státní správy, bude-li takový souhlas dle platných právních předpisů vyžadován. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými budovu opatřil, a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.
- 6.7 Stavební úpravy, jakož i jiné změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele nebo jeho písemně zmocněného zástupce. Úhradu nákladů s tím spojených hradí vždy výlučně nájemce. Předchozí souhlas pronajímatele se nevyžaduje v případě běžných oprav a údržby a dále v případě havarijní situace, kdy není pronajímatel k zastížení. Nestanoví-li pronajímatel jinak, tak v případě stavebních úprav či jiných změn na předmětu nájmu, je nájemce po skončení doby nájmu povinen uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce není oprávněn po pronajímateli požadovat náhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu nebo nemovitostí, a to ani vyplacením jejich zůstatkové hodnoty či zhodnocení a došlo-li by k takovému kroku ze strany nájemce, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši požadované částky. Veškeré stavební úpravy se stávají součástí předmětu nájmu či nemovitostí a stávají se vlastnictvím pronajímatele. V případě stavebních úprav bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen nájemce pronajímateli uhradit vzniklou škodu a uvést předmět nájmu nebo nemovitosti do původního stavu, a to nejpozději ve lhůtě na základě výzvy pronajímatele, případně se souhlasem pronajímatele do doby ukončení nájmu.
- 6.8 Nájemce je po dobu trvání nájmu povinen provádět na předmětu nájmu a jeho vnitřním vybavení, součástí i příslušenstvím pravidelnou údržbu a opravy předmětu nájmu vč. jeho vybavení, a to v plném rozsahu, vč. pravidelné výmalby a úklidu předmětu nájmu. Nájemce je odpovědný za způsobené škody na předmětu nájmu a je povinen na své náklady a bez zbytečného odkladu provádět opravy takto poškozených částí. V případě

nesplnění povinností nájemce dle tohoto odstavce, je oprávněn po předchozím upozornění splnit tyto povinnosti pronajímatel, a to na náklady nájemce. Za škodu se nepovažuje běžné opotřebenění předmětu nájmu. Strany se dohodly, že nájemce bude provádět opravy a údržbu předmětu nájmu do hodnoty jednotlivé opravy a/nebo údržby v částce 50.000,- Kč bez DPH s tím, že nad rámec této částky se na hodnotě opravy a/nebo údržby strany podílejí rovným dílem.

6.9 Nájemce je povinen zajistit si na své náklady veškerá potřebná povolení od orgánu státní správy pro provádění stavebních úprav a je zavázán postupovat dle podmínek stanovené za tím účelem příslušnými orgány státní správy. Pronajímatel se však zavazuje nájemci poskytnout potřebnou nezbytnou součinnost. Zároveň je nájemce na základě výzvy pronajímatele povinen předat pronajímateli seznam a kopie dokladů veškerých úprav provedených v předmětu nájmu.

6.10 ---Neuplatní se---

6.11 Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele.

6.12 Nájemce je povinen neprodleně nejpozději do deseti dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele odstranit na své náklady protiprávní stav způsobený porušením této smlouvy a/nebo obecně závazného právního předpisu. Pokud nájemce nesplní povinnost dle předchozí věty, je pronajímatel oprávněn kdykoliv vstoupit do předmětu nájmu, odstranit protiprávní stav na nebezpečí a náklady nájemce, které se zavazuje na základě výzvy nájemce pronajímateli uhradit.

6.13 Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem výkonu vlastnických a jiných práv a dále za účelem kontroly, zdali jej nájemce užívá v souladu s touto smlouvou, za účelem provádění oprav a úprav dle podmínek této smlouvy a zároveň kontroly technického, stavebního a provozního stavu. Přičemž pronajímatel je povinen kontrolu dle tohoto odstavce v přiměřené lhůtě nájemci ohlásit a nájemce je povinen tento vstup umožnit. Bez předchozího oznámení je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v případě mimořádné události, tj. živelné, havárie a další. Zároveň si pronajímatel vyhrazuje právo vstupu za účelem marketingových důvodů, tj. z důvodu prodeje, pronájmu předmětu nájmu, a to dalším případným investorům a nájemce se zavazuje tento vstup do předmětu nájmu umožnit po předchozím oznámení pronajímatele.

6.14 Jestliže nájemce vymění v předmětu nájmu vložku či zámek od vstupních nebo jiných dveří, je povinen tuto skutečnost neprodleně pronajímateli oznámit a předat jeden z originálních klíčů vyměněného zámku.

6.15 Pronajímatel neodpovídá za majetek vnesený do předmětu nájmu nájemcem a osobami, které s ním předmět nájmu užívají, ani za majetek vnesený do předmětu nájmu se souhlasem těchto osob. Nájemce však odpovídá po dobu trvání nájmu za škody na zdraví, životě a majetku třetích osob, které jim vznikly při provozování podnikatelské činnosti nájemce v předmětu nájmu či na nemovitostech ze strany nájemce, příp. ze strany jeho dodavatelů, zaměstnanců či jiných třetích osob vpuštěných do nemovitostí s vědomím nájemce. Takovou odpovědnost nese nájemce i po skončení nájmu, pokud ke škodě došlo v důsledku okolností, které nájemce prokazatelně zapříčinil po dobu trvání nájmu, nebo o nich věděl nebo musel vědět a jejich vznik pronajímateli včas neoznámil.

6.16 ---Neuplatní se---

6.17 V případě prodlení nájemce se splněním svých peněžitých závazků dle této smlouvy, vzniká pronajímateli nárok na úrok z prodlení v jeho zákonné výši.

6.18 ---Neuplatní se---

- 6.19 Nájemce se zavazuje v rámci své činnosti usilovat o omezení uhlíkové stopy, která je měřítkem dopadu fungování nájemce na životní prostředí a na klimatické změny, tedy bude usilovat o snížení roční výše emise skleníkových plynů tím, že vyloučí zbytečné emise, zlepší energetickou efektivnost a svým působením bude udržovat klimatickou odpovědnost. Nájemce se zavazuje, že bude usilovat o uhlíkovou neutralitu do roku 2050.
- 6.20 Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není určený k bydlení a nájemce není oprávněn jej za tímto účelem za žádných okolností využívat, a to ani občasně či krátkodobě. Předmět nájmu není pro účel bydlení zkolaudován a jeho využití tímto způsobem bude považováno za hrubé porušení této smlouvy. Veškeré případné sankce udělené pronajímateli v souvislosti s neoprávněným užíváním předmětu nájmu k bydlení, půjdou k tíži nájemce. V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce využívá předmět nájmu nebo jeho část k bydlení (včetně krátkodobého či občasného), vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení, přičemž úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu vzniklé škody.

Článek VII. **Zánik nájmu**

7.1 Nájem předmětu nájmu zanikne:

- a) uplynutím doby, na kterou je nájem ujednáán, nebo
- b) písemnou dohodou pronajímatele a nájemce,
- c) písemnou výpovědí nájemce výlučně z těchto důvodů:
 - předmět nájmu nemůže být užíván k účelu podle této smlouvy, a to pouze z důvodů na straně pronajímatele a zároveň pronajímatel nesjedná nápravu ani do 60 dnů ode dne doručení písemné výzvy;
 - pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy a pronajímatel nesjedná nápravu ani do 60 dnů ode dne doručení písemné výzvy; a to s výpovědní dobou 1 měsíce
- d) písemnou výpovědí pronajímatele z těchto důvodů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - nájemce je v prodlení se splacením nájemného a/nebo úhradou za služby a/nebo úhradou za společné náklady po dobu delší než 1 (jeden) měsíc;

- nájemce hrubě porušuje své závazky vyplývající z této smlouvy a nájemce nesjedná jejich nápravu ani do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy;
- vůči nájemci bylo zahájeno insolvenční řízení nebo vydáno rozhodnutí o úpadku nájemce;
- bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách nemovitostí, jež brání předmět nájmu užívat;
- nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;

a to s výpovědní dobou 1 měsíce, vyjma odrážky druhé v písm. d) z důvodu prodlení nájmu s úhradou nájemného a/nebo nákladů na služby a/nebo plateb na společné náklady a/nebo jiných plateb dle této smlouvy, kdy je výpovědní doba stanovena v délce 1 týdne (v tomto případě výpovědní doba počíná běžet ode dne dojití výpovědi druhé smluvní straně).

- 7.2 Každá smluvní strana je zároveň oprávněna smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, v takovém případě je stanovena výpovědní doba 3 měsíců.
- 7.3 Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po dojití výpovědi druhé smluvní straně. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, vyjma odst. 7.2 této smlouvy.
- 7.4 Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej včetně všech jeho součástí, příslušenství a dalších náležitostí (včetně veškerých klíčů, vyjma 1x klíče, který má k dispozici ostraha nemovitostí) pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, včetně provedených a pronajímatelem schválených oprav a úprav a s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu při skončení nájmu bude sepsán protokol.
- 7.5 V případě marného uplynutí lhůty pro vyklizení a předání předmětu nájmu čistého a beze škod vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši dvojnásobku aktuální denní sazby nájemného a zároveň je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a provést vyklizení, vyčistění a odstranění škod předmětu nájmu na náklady nájemce sám pronajímatel. K tomuto dává nájemce pronajímateli svůj výslovný souhlas a je si vědom rizik spojených s nesplněním povinností nájemce dle tohoto odstavce a odst. 7.4 tohoto článku. Pronajímatel je oprávněn zároveň prodat věci, které se nacházejí v předmětu nájmu a výtěžek z nich použít na úhradu závazku nájemce nebo na náklady nájemce je oprávněn pronajímatel tyto věci zničit.

Článek VIII.

Kontaktní osoby

- 8.1 Veškeré informace a oznámení dle smlouvy musí mít písemnou podobu, není-li sjednáno jinak ve smlouvě. Pro písemný styk lze použít způsob odeslání dopisu, osobní předání písemnosti, faxovou zprávu, elektronickou zprávu se zpětným potvrzením doručení

nebo zprávu SMS na kontaktní číslo mobilního telefonu. Kontaktní adresy, telefony či faxová čísla a e-mailové adresy jsou uvedeny ve smlouvě.

8.2 Písemnosti týkající se vzniku, změn a zániku smluvního vztahu podle smlouvy musí být doručovány držitelem poštovní licence dopisem na adresu druhé strany, která je odesílateli známa podle smlouvy (kontaktní adresa), pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pokud není ve smlouvě uvedena kontaktní adresa, doručují se tyto písemnosti na adresu sídla této smlouvy. Při zachování stejných zásad je možné i osobní doručení písemností s písemným potvrzením převzetí a zároveň datovou schránkou.

8.3 V případě, že adresát zásilky odmítne bezdůvodně převzít, má se za to, že zásilka byla doručena dnem, kdy byla bezdůvodně odmítnuta. V případě, že zásilka bude uložena pro adresáta u osoby pověřené jejím doručením, má se za to, že zásilka byla doručena 3. dnem po jejím uložení, v případě doručování datovou schránkou se má za to, že zásilka byla doručena 3. dnem ode dne jejího odeslání. Nájemce se podpisem této smlouvy zároveň zavazuje zajistit možnost doručování zpráv datovou schránkou i osobám odlišným od orgánů státní správy, v opačném případě se považuje porušení tohoto závazku nájemce za hrubé porušení jeho povinností dle této smlouvy. Tímto ustanovením však není nijak dotčen odst.

7.3. této smlouvy.

Kontaktní osoba pronajímatele	[REDACTED]
Číslo mobilního telefonu	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]

Kontaktní osoba nájemce	[REDACTED]
Číslo mobilního telefonu	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]

Článek IX. Závěrečná ustanovení.

9.1 Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit pouze z důvodu uvedených v této smlouvě a veškeré důvody pro předčasné ukončení smluvního vztahu dané občanským zákoníkem se vylučují, aniž je přesné ustanovení zákona vyloučeno.

9.2 Smluvní strany se výslovně dohodly, že se na jejich vzájemný smluvní vztah neuplatní následující ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“): § 2315, § 2311, § 2308 až 2311, § 1766, § 1765, § 2233 odst. 2, §2210 odst. 3, § 1977,

NÁJEMNÍ SMLOUVA

§ 2000, § 2223. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv smluvních stran dle § 2314 NOZ nebude mít vliv na práva a povinnosti stran dle této smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu, jeho předání a souvisejících práv a povinností. Případné námitky podané nájemcem dle § 2314 odst.1 NOZ nezakládají právo nájemce dále užívat předmět nájmu po dni, ve kterém nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení pronajímatele.

- 9.3 Pokud není stanoveno touto smlouvou, platí pro vztahy mezi jejími účastníky občanský zákoník.
- 9.4 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel dostane jedno vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
- 9.5 Tato smlouva může být měněna toliko formou písemných číslovaných dodatků podepsaných a odsouhlasených oběma smluvními stranami.
- 9.6 Nájemce není oprávněn postoupit jakákoliv svá práva a závazky z této smlouvy třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 9.7 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti zveřejněním v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejněných těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zveřejnění je povinen zajistit nájemce do 10 dní od uzavření této smlouvy.
- 9.8 Obě smluvní strany potvrzují svým podpisem, že celému obsahu této smlouvy přesně rozumějí, a že jejich vůle směřující k jejímu uzavření a podpisu bez dalších podmínek je svobodná a vážná, prosta omylu a že smlouva je prosta jakýchkoli neurčitostí a nejasností.
- 9.9 Na důkaz souhlasu s touto smlouvou a s jejím zněním připojují smluvní strany svoje podpisy.

V Praze dne 31.8.2025

Pronajímatel:

Filip Koch, v.r.

.....

Nájemce:

Mgr. Matěj Novák, v.r.

.....

Přílohy:

- 1) půdorysný plán předmětu nájmu
- 2) výpis z obchodního rejstříku
- 3) cena nájemného, výše plateb na společné náklady, výše nákladů na služby

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 23606

Datum vzniku a zápisu:	29. června 2018
Spisová značka:	B 23606 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	KKIG Běchovice 1 a.s.
Sídlo:	Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo:	072 57 635
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	Ing. IRENA KOCH , dat. nar. 15. března 1966 U Zvonařky 2536/1f, Vinohrady, 120 00 Praha 2 Den vzniku funkce: 23. března 2023 Den vzniku členství: 23. března 2023
místopředseda představenstva:	Bc.,Ing. FILIP KOCH , dat. nar. 21. prosince 1985 Kafková 1515, 252 42 Jesenice Den vzniku členství: 23. března 2023
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Za společnost jedná předseda představenstva nebo místopředseda představenstva v plném rozsahu samostatně.
Prokura:	Ing. LIBOR KOCH , dat. nar. 26. dubna 1963 U Zvonařky 2536/1e, Vinohrady, 120 00 Praha 2 Prokurista není oprávněn zcizovat a/nebo zatěžovat nemovité věci ve vlastnictví společnosti.
Dozorčí rada:	
členka dozorčí rady:	IRENE KOCH , dat. nar. 28. října 2002 U Zvonařky 2536/1f, Vinohrady, 120 00 Praha 2 Den vzniku členství: 11. října 2023
Počet členů:	1
Jediný akcionář:	KKIG Holding a.s., IČ: 106 70 173 Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Akcie:	20 ks akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 101 000,- Kč Akcie společnosti jsou převoditelné pouze s předchozím souhlasem valné hromady.
Základní kapitál:	2 020 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	

Obchodní společností AIR BOX KKIG a.s., se sídlem Záhřebská 562/41, Vinohrady, 120 00 Praha 2, identifikační číslo 07257635, se sloučila s obchodní společností Běchovice 1 s.r.o., se sídlem Podnikatelská 565, Běchovice, 190 11 Praha 9, identifikační číslo 09019294, a na obchodní společnost AIR BOX KKIG a.s. přešlo jmění zanikající společnosti Běchovice 1 s.r.o.

ke smlouvě ze dne 1.9.2025

uzavřené mezi

ČR-Úřad práce České republiky
Krajská pobočka pro hl. m. Prahu
Domažlická 11, Praha 3, 130 00
IČ: 72496991
neplátce DPH

KKIG Běchovice 1 a.s.
Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO: 072 57 635

jako nájemce

jako pronajímatel

Výpis pronajatých položek

	výměra	ozn.	budova	patro	místo
sklad	365	065	10A	-1	nejvýhodnější
sklad	187	069	10A	-1	východ
sklad	62,4	045	10A	-1	východ

Měsíční cena za nájemné

Číslo místnosti	Počet m²	Cena/m²	Cena celkem bez DPH	Sazba DPH v %	DPH v Kč	Celkem měsíční cena s DPH
sklad 065	365	105,00	38 325,00	0		38 325,00
sklad 069	187	105,00	19 635,00	0		19 635,00
sklad 045	62,4	105,00	6 552,00	0		6 552,00
Celkem	614,4		64 512,00			64 512,00

Měsíční cena za služby s nájmem spojené a za média

Druh služby	Počet m2	Cena /m2	Cena bez DPH	Sazba DPH v %	DPH v Kč	Celkem cena s DPH
sklad 065						
média elektřina	365	měřeno		21	0,00	0,00
média plyn k topení	365	21,10	7 701,50	21	1 617,32	9 318,82
média - voda	365	měřeno		12	0,00	0,00
Služby s náj. Spojené	365	44,00	16 060,00	21	3 372,60	19 432,60
sklad 069						
média elektřina	187	měřeno		21	0,00	0,00
média plyn k topení	187	21,10	3 945,70	21	828,60	4 774,30
média - voda	187	měřeno		12	0,00	0,00
Služby s náj. Spojené	187	44,40	8 302,80	21	1 743,59	10 046,39
sklad 045						
média elektřina	62,4	měřeno		21	0,00	0,00
média plyn k topení	62,4	21,10	1 316,64	21	276,49	1 593,13
média - voda	62,4	měřeno		12	0,00	0,00
Služby s náj. Spojené	62,4	44,40	2 770,56	21	581,82	3 352,38
Celkem	687,5		40 097,20		8 420,41	48 517,61

Úhrada nájemného , média a služby**periodicita úhrad: měsíčně**

způsob úhrady: na bankovní účet pronajímatele

Položka	Cena celkem bez DPH	DPH v %	DPH v Kč	Cena celkem s DPH
Nájemné	64 512,00	0	0,00	64 512,00
Média - elektřina	měřeno	0	0,00	0,00
Média - plyn	12 963,84	21	2 722,41	15 686,25
Média - voda	měřeno	0	0,00	0,00
Služby s náj. Spojené	27 133,36	21	5 698,01	32 831,37
Fakturovaná částka činí	104 609,20		8 420,41	113 029,61

Dovolujeme si upozornit, že v souladu s novelou zákona o DPH 2019 účinné od 1.4.2019 se již nezaokrouhuje celková částka faktury. Tímto bychom Vás chtěli požádat o úhradu faktur ve správné výši i s haléři a pod příslušnými variabilními symboly.

Poznámka:

Do položky média 12 % DPH patří: vodné a stočné, odvod srážkových vod.

Do položky služeb s nájmem spojených 21 % DPH patří: ostraha objektu,

úklid společných prostor, odvoz běžného odpadu