

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

č. 140020048

## **S M L O U V A č. 23/235/42/14** **o nájmu prostor**

### **Smluvní strany:**

#### **REALTORIA, K.S.**

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

zastoupená: SAMARINDA SE

se sídlem Křížová 1018/6, 150 00 Praha 5

zastoupená: [REDAKCE] členem představenstva

IČO: 24263940

a

SERICEA SE

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

Zastoupená: [REDAKCE] členem představenstva

IČO: 24272868

IČO: 02151944

Bank. spoj.: KOBA Praha 1 č. ú. [REDAKCE]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76369

(dále jen „pronajímatel“)

a

#### **ČR – Česká správa sociálního zabezpečení,**

se sídlem: Křížová 25, 225 08 Praha 5,

statutární zástupce: prof. JUDr. Vilém Kahoun, Ph.D., ústřední ředitel

jednající: Ing. Stanislav Stehlík, ředitel odboru hospodářské správy

IČO: 00006983 Bank. spoj.: ČNB Praha, č. ú. [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

(společně také jako „strany“ nebo „smluvní strany“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen „občanský zákoník“) tuto Smlouvu o nájmu prostor (dále jen „smlouva“).

### **Článek I.** **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 745/10, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 719 m<sup>2</sup>, zapsaným u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV 2362, pro katastrální území Smíchov, obec Praha, součástí pozemku je stavba bez čp/če, na ulici Křížová 1018/6, 150 00 Praha 5, označená jako jiná stavba (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory, nacházející se ve výše uvedené budově, specifikované v odst. 1. tohoto článku. Uvedené prostory jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a nájemce je s jejich stavem seznámen.

3. Předmětem nájmu jsou následující prostory:
  - a) část 1 patra budovy F – sklady o souhrnné podlahové ploše: 187 m<sup>2</sup>.
4. Účelem nájmu je zajištění skladovacích prostor pro nájemce.
5. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné prostory jsou ke sjednanému účelu nájmu řádně zkolaudovány, vyhovují platným hygienickým předpisům a technickým normám a bezpečnostním, případně i dalším předpisům.
6. Prostory budou předány ke sjednanému účelu nájmu nejpozději ke dni počátku nájmu podle článku 2 odst. 1 této smlouvy. O předání a převzetí pronajatých prostor bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden stav pronajatých prostor, včetně soupisu všech věcí, které se v pronajatých prostorách nacházejí a informace o předání a převzetí klíčů, a který za pronajímatele podepíše pan [REDAKCE] za nájemce pan [REDAKCE] odbor 23.

## **Článek II. Doba nájmu**

1. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1. 9. 2014 do 31. 12. 2014.
2. Nájem nebytových prostor začíná dnem 1. 9. 2014 s tím, že přesné datum nastěhování do nebytových prostor v 1. poschodí si určí nájemce.

## **Článek III. Výše nájemného a platební podmínky**

1. Cena za užívání pronajatých prostor je stanovena dohodou smluvních stran. Nájemné činí za 1 (jeden) m<sup>2</sup> pronajaté plochy za rok 1.400,- Kč. Cena nájmu je bez DPH.
2. Takto sjednaná cena nájmu zahrnuje spoluzívání společných prostor, zejména schodišť, vnějších chodeb a výtahu.
3. Nájemné dle odst. 1. tohoto článku je splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy za uplynulý kalendářní měsíc na základě faktury vystavené pronajímatelem ve výši 21 817,-Kč bez DPH se splatností vždy k 20. následujícího měsíce. Faktura bude zaslána na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
4. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu dle platných a účinných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. V případě, že faktura nebude mít odpovídající náležitosti, je nájemce oprávněn zaslat ji ve lhůtě splatnosti zpět pronajímateli k doplnění, aniž se tak dostane do prodlení se splatností. Lhůta splatnosti počíná běžet znovu od doručení náležitě opravené či doplněné faktury nájemci. Zdanitelným plněním je první pracovní den v měsíci.
5. Netrvá-li nájem celý měsíc, sjednané částky odpovídající nájmu se poměrně sniží.
6. Pronajímatel zabezpečí řádné poskytování plnění, která jsou poskytována v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, a řádné plnění služeb, a to prostřednictvím správce areálu, ve kterém se nachází budova specifikovaná v článku 1 odst. 1. této smlouvy a prostory, které jsou předmětem tohoto nájmu. Správcem areálu je společnost Správa areálů, s.r.o., se sídlem Limuzská 567, 108 00 Praha 10, IČO 25673921, provozovna č. 3, Křížová 1018, Praha 5 (dále jen Správa areálů, s.r.o.).

7. Způsob určení výše úhrady za plnění a služby poskytované v souvislosti s užíváním pronajatých prostor je uveden a specifikován ve Smlouvě o poskytování služeb v souvislosti s nájmem prostor č. 23/235/43/14 uzavřené mezi Správou areálů, s.r.o. jako poskytovatelem a ČR – Českou správou sociálního zabezpečení jako příjemcem.

#### **Článek IV.**

##### **Sankční ujednání**

1. Pro případ prodlení se zaplacením nájemného sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. V případě, že bude nájemce v prodlení se zaplacením nájemného déle než 2 (dva) kalendářní měsíce, je pronajímatel oprávněn smlouvu písemně vypovědět. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta v délce 2 (dvou) kalendářních měsíců. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena. V takovémto případě nemá nájemce nárok na náhradu vzniklé škody.
2. Pro případ prodlení s řádným předáním předmětu nájmu (či jeho části) nájemci do užívání v dohodnutém termínu se sjednává smluvní pokuta ve výši 1 000,- Kč (slovy-jedentisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení pronajímatele. Tím však není dotčeno právo domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu.
3. Prodlení s řádným předáním předmětu nájmu se považuje za hrubé porušení povinností pronajímatele vyplývajících z článku 1 odst. 6. této smlouvy a nájemce má v tomto případě právo písemně vypovědět nájem. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta v délce 2 (dvou) kalendářních měsíců. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď pronajímateli doručena.

#### **Článek V.**

##### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli stavební úpravy pronajatých prostor. Veškeré opravy a údržbu, včetně drobných oprav, bude zajišťovat na své náklady pronajímatel. Nájemce je povinen ho na potřebu oprav a údržby bez zbytečného odkladu upozornit a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor, pokud o to pronajímatel písemně požádá alespoň 3 (tři) pracovní dny předem, a to za účelem kontroly, zda jsou nájemcem užívány řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. V případě, že zjistí nedostatky v užívání pronajatých prostor, upozorní na tuto skutečnost písemně nájemce a stanoví mu přiměřenou lhůtu pro odstranění nedostatků.
3. Nájemce je oprávněn na nainstalované informační tabuli vyznačit, jaká instituce a jaká její organizační složka zde mají pronajaté prostory. Bez předchozího souhlasu pronajímatele nesmí umístit v pronajatých prostorách reklamy a jiné informační tabule.
4. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory třetí osobě do podnájmu.
5. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor (chodby, schodiště, WC apod.). Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce po celou dobu nájmu řádný vstup do budovy, kde se pronajaté prostory nacházejí. Jedná se o právo průchodu zaměstnanců nájemce, smluvních partnerů, návštěv apod. od hlavní

vrátnice k budově F, o právo průchodu zaměstnanců nájemce do budovy č. p. 6a a zpět .

6. Nájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se požární ochrany, ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygienické předpisy vztahující se k činnostem prováděných nájemcem v pronajatých prostorách.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 21 (dvacetijedna) dnů po skončení nájmu. Ohledně předání a převzetí pronajatých prostor po skončení nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předávaných pronajatých prostor.
8. Pronajímatel odpovídá za škody vzniklé na majetku nájemce, nacházejícího se v pronajatých prostorách, pokud vznikly v důsledku živelních pohrom nebo v důsledku mimořádných událostí na budově (prasklé vodovodní potrubí, kanalizační svody apod.), případně na technickém a jiném vybavení těchto prostor. Pronajímatel bere na vědomí, že majetek nájemce není pojištěn, pronajímatel není povinen pojistit majetek nájemce a v případě krádeže nebo poškození či zničení tohoto majetku zaměstnanci nájemce nebude hradit vzniklé škody.

## **Článek VI. Ukončení nájmu**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 občanského zákoníku a dále z důvodů uvedených v této smlouvě.
4. Nájemce má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku a dále z důvodů uvedených v této smlouvě.
5. Nestanoví-li tato smlouva jinak, činí výpovědní doba 3 (tři) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně.

## **Článek VII. Ostatní ujednání**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 9. 2014.
2. Veškeré vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími platnými předpisy České republiky.
3. Nájemce není omezen pracovní dobou pronajímatele, je tedy oprávněn užívat pronajaté prostory až 24 (dvacet čtyři) hodin denně, tedy nad rámec své standardní pracovní doby. Po ukončení pracovní doby je povinen pronajaté prostory řádně uzamykat. Náhradní klíče je povinen v zapečetěném obalu odevzdat na vrátnici pro případ mimořádné události (požár, vytopení vodou apod.). Bezpečnostní agentura hlídající objekt je povinna kontrolovat průběžně uzamčení vstupních dveří zvenčí po skončení pracovní doby nájemce. Pokud nalezne dveře nezamčené, přivolá odpovědného pracovníka nájemce, který zajistí nápravu. Při mimořádném použití náhradních klíčů bezpečnostní agenturou je tato povinna protokolárně zdůvodnit rozpečetění obalu a použití klíčů.

4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě.
5. Případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky.
6. Tato nájemní smlouva je vyhotovena v 5 (pěti) stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 (dva) a nájemce 3 (tři) stejnopisy.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena na základě jejich vzájemného konsensu, svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne:

V Praze dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

15 -10- 2014

člen představenstva  
SAMARINDA SE

Ing. Stanislav Stehlík  
ředitel odboru hospodářské správy

člen představenstva  
SERICEA SE

**REALTORIA, k.s.**

Ústí nad Labem 318/6

Česká republika - Smíchov

Číslo účtu: CZ699001648