

## **SMLOUVA O NÁJMU**

uzavřená v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, evidovaná u pronajímatele pod č. 196/2018, evidovaná u nájemce pod č. 021/2018/STC\_CEN\_SLU  
(dále jen „tato smlouva“)

### **SMLUVNÍ STRANY**

**Pronajímatel:** **STÁTNÍ TISKÁRNA CENIN, státní podnik**  
se sídlem Praha 1, Růžová 6, čp. 943, PSČ 110 00  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
oddíl A LX, vložka 296  
zastoupený: **Tomášem Hebelkou, MSc**, generálním ředitelem  
IČO: 00001279  
DIČ: CZ00001279  
bank. spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
č. účtu: 200210002/2700  
(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Nájemce:** **CENDIS, s.p.**  
se sídlem Praha 1, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, PSČ 110 00  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
oddíl ALX, vložka 706  
zastoupený: **Ing. Janem Chovancem, Ph.D.**, ředitelem  
IČO: 00311391  
DIČ: CZ00311391  
bank. spojení: Česká spořitelna a.s.  
č. účtu: 5517635319/0800  
(dále jen „Nájemce“)

(společně též „smluvní strany“)

### **Zmocněnci pro jednání smluvní a ekonomická:**

Za Pronajímatele: **Tomáš Hebelka, MSc**, generální ředitel  
Za Nájemce: **Ing. Jan Chovanec, Ph.D.**, ředitel

### **Zmocněnci pro jednání věcná:**

Za Pronajímatele: **XXX, XXX**  
**XXX, XXX**  
**XXX, XXX**  
Za Nájemce: **XXX, XXX**

## I. Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel má ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a ustanovení § 16 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s nemovitostí - budovou č. p. 1143, jiná stavba, nacházející se na pozemku parc. č. 1193, na adrese Za viaduktem čp. 1143/8, Praha 7, to vše zapsáno na LV č. 303, vedeném pro obec Praha, katastrální území Holešovice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „nemovitost“).
- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout prostory nacházející se ve výše uvedené nemovitosti.
- 1.3 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k dočasnému užívání prostory nacházející se ve 4. NP nemovitosti o celkové výměře **141,97 m<sup>2</sup>**, konkrétně:
- místnost č. 4.03, o výměře 41,11 m<sup>2</sup>,
  - místnost č. 4.25 o výměře 24,56 m<sup>2</sup>,
  - místnost č. 4.26 o výměře 25,87 m<sup>2</sup>,
  - místnost č. 4.27 o výměře 25,87 m<sup>2</sup>,
  - místnost č. 4.28, o výměře 24,56 m<sup>2</sup>,
- (dále jen „Prostory“)
- za což se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli v této smlouvě sjednané nájemné.
- Situační plány výše specifikovaných Prostor jsou uvedeny v **příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.4 Pronajímatel se současně zavazuje poskytovat Nájemci **služby poskytované s nájmem Prostor** v následujícím rozsahu: úklid Prostor, odvoz komunálního odpadu, údržba budovy, dodávky tepla, elektrické energie, vodné, stočné a ostatní služby spojené s nájmem.
- 1.5 Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel přenechává Nájemci v Prostorách k užívání věci movité blíže specifikované v **inventurním seznamu**, který bude nedílnou součástí protokolu o předání a převzetí Prostor ve smyslu čl. IV. odst. 4.1 této smlouvy. Protokol o předání a převzetí Prostor je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří **přílohu č. 2**.
- 1.6 Pronajímatel umožní Nájemci využití společných prostor ve 4. NP nemovitosti (WC, sprchy, kuchyňka, šatny, výtah a zasedací místnost). V případě časového souběhu požadavků smluvních stran na využívání zasedací místnosti ve 4. NP nemovitosti, má přednostní právo na využití předmětné zasedací místnosti Pronajímatel.
- 1.7 Pronajímatel současně umožní Nájemci užívání jednoho parkovacího stání (č.1), včetně přidělení klíče od uzávěry parkoviště, a to od 1. 1. 2019. Situační plánek umístění parkovacího stání je uveden v **příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.8 Pronajímatel dále umožní Nájemci umístit v Prostorách nebo ve společných prostorech nemovitosti technické (IT) zázemí Nájemce a poskytne Nájemci veškerou součinnost k zajištění jeho konektivity. Konkrétní podmínky budou dohodnuty smluvními stranami po uzavření této smlouvy.
- 1.9 Nájemce je po dohodě s Pronajímatelem oprávněn využívat služeb stravování v nemovitosti.

## II. Doba nájmu a skončení nájmu

- 2.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to dobu 5 let, s účinností od **1. 11. 2018 do 31. 10. 2023**. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby uvedené v předcházející větě tohoto odstavce, nedohodnou-li se smluvní strany písemně o jeho případném prodloužení o dalších 5 let.
- 2.2 Nájemní vztah založený touto smlouvou může skončit:
- a) písemnou dohodou smluvních stran;
  - b) jednostrannou písemnou výpovědí kterékoli smluvní strany i bez udání důvodu, kdy výpovědní doba je 3 měsíce. Tato výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 2.3 Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, Nájemce Prostory vyklidí a vrátí Pronajímateli nejpozději do doby skončení nájmu, kdy dojde k protokolárnímu předání a převzetí pronajatých Prostor Pronajímatelem.
- 2.4 Po ukončení účinnosti této smlouvy se smluvní strany zavazují vypořádat veškeré své vzájemné finanční závazky z této smlouvy plynoucí do 30 dnů po ukončení účinnosti této smlouvy, není-li v této smlouvě uvedeno jinak.

## III. Cena a platební podmínky

- 3.1 Nájemné za pronajímané Prostory uvedené v čl. I. odst. 1.3 této smlouvy je stanoveno dohodou smluvních stran a činí celkem **42.270,10 Kč** (slovy: čtyřicet dva tisíc dvě stě sedmdesát korun českých deset haléřů) **bez DPH měsíčně**.
- 3.2 V nájemném stanoveném podle předchozího odstavce nejsou zahrnuty náklady za užívání movitých věcí dle čl. I odst. 1. 5 této smlouvy, služby dle čl. I odst. 1.7 a odst. 1.8 této smlouvy a náklady na topení, el. energii, vodné, stočné, úklid a ostatní běžné náklady, jež jsou obvyklé u pronájmů tohoto druhu. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce bude hradit Pronajímateli **měsíčně**
- a) paušální částku **11.067,- Kč** (slovy: jedenáct tisíc šedesát sedm korun českých) **bez DPH** jako platbu na spotřebu energií a na služby spojené s nájmem, zejména služby dle čl. I odst. 1.7 a odst. 1.8 této smlouvy a
  - b) paušální částku **5.660,- Kč** (slovy: pět tisíc šest set šedesát korun českých) **bez DPH** jako nájemné za užívání movitých věcí dle čl. I. odst. 1.5 této smlouvy,
- (dále jen jako „úhrady za plnění a služby“).
- Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na čl. I odst. 1.7 Smlouvy bude Nájemce za období od 1. 11. 2018 do 31. 12. 2018 hradit platbu na spotřebu energií a na služby spojené s nájmem ve výši paušální částky 9.867,- Kč (slovy: devět tisíc osm set šedesát sedm korun českých) měsíčně, tj. poníženou o částku za užívání parkovacího stání.
- 3.3 Nájemné a úhrady za plnění a služby jsou splatné měsíčně, a to na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu (faktury) se splatností vždy 15. kalendářního dne následujícího měsíce. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den příslušného měsíce, za který Pronajímatel nájemné a úhrady za plnění a služby Nájemci poskytuje. DPH bude účtováno v souladu se sazbou DPH platnou v době uskutečnění zdanitelného plnění.
- 3.4 Nájemce bude hradit veškeré platby dle této smlouvy bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Lhůta splatnosti je zachována připsáním

částky nájemného a úhrad za plnění a služby na účet Pronajímatele nejpozději v den splatnosti.

- 3.5 Smluvní strany se dohodly, že pokud při přizpůsobení Prostor požadavkům Nájemce dojde ke vzniku jakýchkoliv nákladů na straně Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn takové náklady Nájemci vyúčtovat samostatným daňovým dokladem (fakturou), nebo po dohodě s Nájemcem rozpustit poměrným způsobem do výše nájmu, a to formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 3.6 Daňový doklad (faktura) musí obsahovat evidenční číslo této smlouvy a veškeré údaje vyžadované právními předpisy, zejména § 435 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákonem o DPH. Daňový doklad (fakturu) Pronajímatel zašle na adresu sídla Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 3.7 Nájemce musí ve lhůtě splatnosti daňový doklad (fakturu) vrátit, obsahuje-li:
  - nesprávné nebo neúplné cenové údaje,
  - nesprávné nebo neúplné náležitosti.

Vrácením daňového dokladu (faktury) Pronajímateli se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti počne běžet doručením daňového dokladu (faktury) nového nebo opraveného.

- 3.8 Smluvní strany se dohodly, že Nájemcem uhrazené platby na spotřebu energií a na služby spojené s nájmem se nevyúčtovávají.
- 3.9 Pronajímatel je oprávněn předložit Nájemci odůvodněný návrh nové výše platby na spotřebu energií a na služby spojené s nájmem, a to s ohledem na změnu cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb na spotřebu energií a na služby spojené s nájmem nebo na prokazatelné zvýšení ceny odebíraných energií a služeb. Změna výše platby na spotřebu energií a na služby spojené s nájmem bude uskutečněna uzavřením dodatku k této smlouvě.

#### **IV.**

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

- 4.1 Předání a převzetí předmětných Prostor se uskuteční na místě za současné prohlídky Prostor, a to nejpozději do 1. 11. 2018. O předání a převzetí Prostor bude sepsán protokol, který podepíší zmocněnci pro věcná jednání smluvních stran; každá ze smluvních stran obdrží jeden výtisk. Při převzetí Prostor Nájemce též převezme klíče od uzávěru Prostor a parkoviště.
- 4.2 Nájemce je povinen užívat Prostory a veškerý majetek Pronajímatele tak, aby byly chráněny před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.
- 4.3 Nájemce se zavazuje, že movité věci uvedené v protokolu o předání a převzetí Prostor ve smyslu odstavce 1 tohoto článku bude Nájemce 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.
- 4.4 Nájemce potvrzuje, že je mu znám stav Prostorů včetně movitých věcí a považuje je, v souladu s účelem užívání, za vyhovující.
- 4.5 Nájemce má v pracovních dnech v době od 8.00 do 16.00 hod. povinnost umožnit, po předchozí dohodě, Pronajímateli a osobám jím zmocněným, přístup do Prostor, a to za účelem kontroly předmětu nájmu, dodržování této smlouvy a inventarizace majetku prováděné Pronajímatelem k 30. 9. příslušného kalendářního roku, event. v případě ukončení nájmu za účelem prohlídky prostor s potenciálním nájemcem.

- 4.6 Pronajímatel je oprávněn vstupovat a zasahovat do Prostor za přítomnosti zástupců Nájemce, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí nemovitosti a Nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Pronajímatel je povinen Nájemce o tomto písemně informovat nejméně 14 dní předem. Bez přítomnosti zástupce Nájemce může Pronajímatel vstoupit do Prostor v případě ohrožení nebo v případě nebezpečí při živelné události nebo havárii značného rozsahu, a to za předpokladu, že se o tomto postupu bezvýsledně pokusil informovat Nájemce, přičemž v tomto případě je Pronajímatel povinen dodržovat příslušné bezpečnostní předpisy.
- 4.7 Po skončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 4.8 Běžné opravy a údržbu Prostor a inventárního zařízení je po dobu nájmu povinen provádět Pronajímatel.
- 4.9 Nájemce není oprávněn provádět stavební či jiné úpravy Prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Po skončení nájmu je Nájemce povinen uvést Prostory do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 4.10 Nájemce není oprávněn pronajmout nebo přenechat k užívání Prostory třetí straně.
- 4.11 Nájemce má kromě výše uvedeného tyto další povinnosti:
- umožnit zaměstnancům Pronajímatele přístup do 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 Prostorů nebudou vnášeny předměty, materiál a doručovány zásilky, které by mohly poškozovat zdraví, bezpečnost zaměstnanců a ekologii ovzduší;
  - podřídit jednání svých zaměstnanců v nemovitosti platným obecně závazným právním předpisům a vnitřním předpisům Pronajímatele.
- 4.12 Nájemce Pronajímateli předal
- seznam zaměstnanců a stálých externích spolupracovníků Nájemce, kteří budou v Prostorech vykonávat pracovní činnost, včetně čísel jejich občanských průkazů a fotografií.
  - seznam vozidel Nájemce, včetně jejich SPZ, která mohou vjíždět do areálu nemovitosti.
- Jakékoliv změny výše uvedených seznamů je Nájemce povinen sdělit bezodkladně Pronajímateli písemně ve formě aktualizovaného seznamu.
- 4.13 Nájemce má povinnost:
- běžně užívané klíče od Prostor po ukončení pracovní doby denně ukládat do přidělené bezpečnostní schránky;
  - trvale uložit duplikáty převzatých klíčů v pouzdře zapečetěném Nájemcem v trezoru u ostrahy objektu Pronajímatele (dále jen „ostraha objektu“); Pronajímatelem mohou být tyto duplikáty převzatých klíčů použity pro vstup do Prostor bez přítomnosti Nájemce pouze v případě havárie nebo jiné mimořádné nebo krizové situace.
- 4.14 Nájemce, resp. zaměstnanci Nájemce a stálí externí spolupracovníci jsou povinni denně po skončení pracovní doby (pracovní činnosti) vyzvat ostrahu objektu ke kontrole řádného uzavření všech Prostor a k prověření funkčnosti prostředků technické ochrany (zabezpečení) místností uvedených v čl. I. odst. 1.3 této smlouvy. Teprve po úspěšném připojení Prostor na systém komplexní ochrany objektu jsou zaměstnanci Nájemce oprávněni opustit nemovitost.
- 4.15 Odpovědnost smluvních stran za případně vzniklé škody se posuzuje podle platných právních předpisů. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škody vzniklé živelnou

pohromou či zaviněným porušením bezpečnostních předpisů zaměstnanci Nájemce. Pronajímatel rovněž neodpovídá za případné pracovní úrazy zaměstnanců Nájemce, vzniklé v souvislosti s plněním jejich pracovních činností v nemovitosti.

- 4.16 Zaměstnanci Nájemce a stálí externí pracovníci jsou oprávněni se na základě vydaných vstupních dokladů pohybovat po nemovitosti samostatně s výjimkou vyhrazených kanceláří a společných prostor nemovitosti. Zaměstnanci Nájemce jsou rovněž oprávněni sami vyzvedávat, doprovázet a zpět vyvádět z nemovitosti vlastní návštěvy s podmínkou dodržování interních pravidel STC – zajištění evidence návštěv ostrahou VZ II. Pronajímatel seznámí Nájemce a jeho zaměstnance s relevantními interními pravidly a vyhrazenými částmi nemovitosti.

## **V. Sankce**

- 5.1 Smluvní strany se tímto dohodly, že v případě nesplnění závazků stanovených touto smlouvou, má druhá smluvní strana právo na uplatnění sankce.
- 5.2 Pronajímatel má právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení se splněním povinností dle čl. II. odst. 2.3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo smluvních stran na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 5.3 V případě prodlení Nájemce s úhradou daňového dokladu (faktury) je Pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení. Výše úroku z prodlení se řídí nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení, ve znění pozdějších předpisů. Nárok Pronajímatele na náhradu škody zůstává uhrazením úroku z prodlení nedotčen.
- 5.4 Úrok z prodlení a smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné do 15 dnů od doručení příslušné faktury.

## **VI. Závěrečná ustanovení**

- 6.1 Nájemce není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy bez souhlasu Pronajímatele na třetí stranu.
- 6.2 Pokud není touto smlouvou stanoveno jinak, platí pro vztahy mezi smluvními stranami příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.3 Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat po dohodě smluvních stran, pouze písemnými dodatky, označovanými a číslovanými vzestupnou řadou.
- 6.4 Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že tato smlouva může být v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, uveřejněna v registru smluv. Veškeré úkony s tím související zajistí Pronajímatel.
- 6.5 Smluvní strany potvrzují, že poskytnuté osobní údaje uvedené v této Smlouvě jsou přesné a že se jedná o dobrovolné poskytnutí osobních údajů. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn zpracovávat poskytnuté osobní údaje uvedené v této smlouvě za podmínek dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a dle dalších právních předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů.
- 6.6 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu odstavce 6.4 tohoto článku.

- 6.7 Nevyplyvá-li z písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předkládaná podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně. Veškerou písemnou korespondenci zasílají smluvní strany na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nepodaří-li se doručit písemnost smluvní straně na takovou adresu, či odmítne-li si smluvní strana písemnost převzít, považuje se za den doručení písemnosti pátý den po jejím odeslání prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či do datové schránky příslušné smluvní strany.
- 6.8 Pokud jakákoli část jakéhokoliv ustanovení této smlouvy bude do jakékoliv míry neplatná, neúčinná nebo nevymahatelná, zbývající část takového ustanovení a žádná další ustanovení této smlouvy tím nebudou ovlivněna a zůstanou platná, účinná a vymahatelná v maximální možné míře povolené zákonem. Smluvní strany se pro tento případ zavazují, že neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení, resp. jeho část, nahradí ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které bude významově co nejbližší tomu ustanovení, které se stalo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným.
- 6.9 Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 (dvou) vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 6.10 Smluvní strany po přečtení textu smlouvy shodně prohlašují, že obsah smlouvy je jim znám a odpovídá jejich svobodné vůli a ujednání, což potvrzují svými níže uvedenými podpisy.
- 6.11 Nedílnou součástí smlouvy tvoří tyto přílohy:  
Příloha č. 1 – Situační plán  
Příloha č. 2 - Protokol o předání a převzetí Prostor

Pronajímatel:

Nájemce:

V Praze dne

V Praze dne

.....  
Tomáš Hebelka, MSc  
generální ředitel

.....  
Ing. Jan Chovanec, Ph.D.  
ředitel