



Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

1) **Městská část Praha 5**

se sídlem: nám. 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5

IČO: 00063631

DIČ: CZ00063631

zastoupena RNDr. Danielem Mazurem Ph.D., starostou

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2) **JUDr. Jitka Němcová - advokát**

se sídlem: Prouzova 794/2, PSČ 190 00 Praha - Vysočany

IČO: 713 33 886

(dále jako „**nájemce**“)

(společně dále jen „**smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „**nájemní smlouva**“).

Čl. I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon**“), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy k budově č. p. 741, která je součástí pozemku parc. č. 104 v k. ú. Smíchov, obec Praha, na adrese Praha 5, nám. Kinských 741/6, zapsané na LV č. 2787, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále také „**prostor**“ nebo „**budova**“).
2. Ve 3. patře budovy se nachází prostor sloužící podnikání č. 427,428,429 a 430 (funkčně propojený celek) o celkové podlahové ploše 51,67 m² (dále jen „**předmět nájmu**“). Předmět nájmu je blíže vymezen v Zákresu předmětu nájmu, který tvoří Přílohu č. 2 této nájemní smlouvy.

Čl. II

Nájemní vztah a účel nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k užívání předmět nájmu blíže specifikovaný

v čl. I této smlouvy a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá. Nájemce má dále právo užívat přístupová schodiště, společné prostory související s předmětem nájmu a dle svých potřeb používat výtahovou jednotku.

2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování advokátní kanceláře.
3. Stav předmětu nájmu je zaznamenán v písemném Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
4. Smluvní strany jsou povinny podepsat Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu do třiceti (30) dnů od podpisu této smlouvy. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení smluvních podmínek této smlouvy a je důvodem pro okamžité odstoupení od této smlouvy. Odstoupení je účinné doručením druhé smluvní straně.

Čl. III Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

Čl. IV Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají za předmět nájmu roční nájemné ve výši 155.016,- Kč (slovy: sto padesát pět tisíc šestnáct korun českých), což činí 12.918,- Kč/měsíc bez DPH.
2. Pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce, vždy k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po oznámení změny výše nájemného nájemci. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující příslušný index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem.

Čl. V Ostatní služby

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré služby poskytnuté pronajímatelem spojené s užíváním předmětu nájmu a které jsou blíže specifikovány v Evidenčním listu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce bude při likvidaci odpadu postupovat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“) a souvisejícími předpisy. Všechny produkované odpady je nájemce povinen likvidovat ve smyslu výše uvedeného zákona o odpadech.

Čl. VI Splatnost a způsob placení nájemného a ostatních služeb

1. Nájemce bude hradit pronajímateli měsíční nájemné formou úhrady faktury, kterou vystaví pronajímatel. Faktura je splatná nejpozději do pátého (5.) dne kalendářního

- měsíce následujícího po měsíci, za nějž je nájemné hrazeno.
2. Nájemce je povinen hradit pronajímateli současně s nájemným stanoveným v čl. IV odst. 1 této smlouvy pravidelné zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Tyto zálohy jsou specifikovány v Příloze č. 1 této smlouvy. Tyto zálohy budou vyúčtovány po skončení kalendářního roku dle podlahové plochy předmětu nájmu. Výše těchto záloh se určí s přihlédnutím k výši souhrnných nákladů pronajímatele, které tento bude muset vynaložit na veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu nájemcem a je současně uvedena na příloženém Evidenčním listu, který tvoří Přílohu č. 1 k této smlouvě. Případný nedoplatek z celkového vyúčtování jednotlivých služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude splatný nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne vyúčtování těchto služeb. Nájemce je oprávněn nahlížet do příslušných dokumentů vztahujících se k těmto nákladům.
 3. Nájemné podle čl. IV odst. 1 spolu se zálohami na služby spojenými s užíváním předmětu nájmu bude hrazeno bezhotovostní platbou příslušné částky předepsané fakturou na účet pronajímatele, vedený u České spořitelny a.s., č. účtu: [REDACTED], variabilní symbol: [REDACTED].
 4. Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy.
 5. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než pět (5) kalendářních dnů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,025 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní strany si ujednávají, že prodlení nájmu s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než jeden (1) kalendářní měsíc, považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba je tříměsíční. Zaplacením smluvní pokuty zůstává nedotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která se pronajímateli přiznává v plném rozsahu.
 6. Smluvní strany se dohodly, že peněžité závazky vzniklé na základě této smlouvy jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Čl. VII Jistota

1. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného v celkové výši 38.754,- Kč (slovy: třicet osm tisíc sedm set padesát čtyři korun českých) na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s., č. účtu: [REDACTED], variabilní symbol: [REDACTED]. Doklad o zaplacení jistoty bude nájemcem pronajímateli předložen nejpozději při předání podepsané smlouvy.
2. Jistotu dle odstavce 1 tohoto článku poskytne nájemce k zajištění všech jeho povinností, které jsou založeny touto smlouvou nebo jejími pozdějšími změnami a doplněními. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel jednostranně započel své veškeré pohledávky vůči nájemci na jistotu složenou nájemcem dle této smlouvy.
3. Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem dle odstavce 2 se nájemce zavazuje jistotu doplnit na původní výši dle odstavce 1 tohoto článku, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od písemné výzvy pronajímatele. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, přičemž výpovědní doba je tříměsíční.
4. Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty a na písemnou žádost nájemce potvrdit nájemci úhradu pohledávek z této jistoty.
5. Pokud nebude jistota nebo její část použita k uhrazení závazků nájemce vůči pronajímateli, bude jistota nebo její část nájemci pronajímatelem vrácena nejpozději do třiceti (30) dnů poté, co skončí nájemní vztah založený touto smlouvou.

6. Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jdou ve prospěch pronajímatele, s čímž nájemce vyslovuje souhlas.

Čl. VIII Základní práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a hradit pronajímateli smluvně ujednané nájemné a ostatní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Neužívání předmětu nájmu nájemcem či užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem uvedeným v čl. II odst. 2. této smlouvy se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s tříměsíční výpovědní dobou.
2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí, apod. a nést náklady s tím spojené. V rámci provozních nákladů bude nájemce hradit též veškeré případné místní poplatky a podobně.
3. Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu pronajímatele umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele, popř. jím zmocněným osobám. Předchozí písemná výzva pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a údržbu předmětu nájmu a udržovat jej ve stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že údržbou se rozumí úkony nájemce specifikované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které definuje povinnosti nájemců v souvislosti s pronajatou věcí.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto případných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmětné prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je oprávněn ponechat v předmětných prostorách předměty funkčně související s předmětem nájmu a tyto převést bezplatně či za dohodnutou úplatu do vlastnictví pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje uzavřít do patnácti (15) dnů ode dne účinnosti této smlouvy pojištění na své věci a majetek uvnitř předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba je v tomto případě tříměsíční.
8. Za majetek nájemce vnesený do předmětu nájmu nepřijímá pronajímatel žádnou odpovědnost.
9. Nájemce není oprávněn umísťovat na předmětu nájmu nebo budově jakékoliv reklamy a vývěsní štíty bez předchozího souhlasu pronajímatele.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu v souvislosti s převodem jeho činnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž toto ujednání se vztahuje také na prodej závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku v případě, že práva a povinnosti z této smlouvy k závodu jako celku náleží. Porušení výše uvedené povinnosti nájemce je považováno za zvlášť hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem dle této smlouvy bez výpovědní doby.

Čl. IX Základní práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby spojené dosud s užíváním předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu a účelu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci potřebnou součinnost při předávání důležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností nájemce. Podle potřeby vystaví pro nájemce plné moci nutné k zajištění uvedených činností.
5. Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na věcech v něm uložených, ať již ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob.

Čl. X Stavební úpravy

1. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, byl pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu nájmu, technický stav předmětu nájmu bere na vědomí a nemá žádné výhrady.

Čl. XI Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že porušení výše uvedeného ujednání, považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a je důvodem k výpovědi této smlouvy s tříměsíční výpovědní dobou.

Čl. XII Skončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;

- b) výpovědí pronajímatele i nájemce bez udání důvodu, a to s tříměsíční výpovědní dobou;
 - c) výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě; výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně;
 - d) odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě.
2. V případě skončení nájemního vztahu nájemci zaniká spolupracujícímu advokátovi dle Čl. XIII odst. 3, právo užívání předmětu nájmu, a to nejpozději v den skončení nájemního vztahu nájemci.
 3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do třiceti (30) dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.
 4. Za den doručení výpovědi, písemného upozornění nebo jakékoliv jiné písemnosti druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy považován též den, kdy druhá smluvní strana odmítla doručovanou výpověď nebo jinou písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro uložení doporučeně zaslané výpovědi nebo jiné písemnosti u příslušného provozovatele poštovních služeb v případě, že si druhá smluvní strana doručovanou výpověď nebo jinou písemnost nepřevzme.

Čl. XIII

Ostatní ustanovení

1. Záměr pronájmu výše specifikovaného předmětu nájmu byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 5 od 03. 01. 2019 do 04. 02. 2019.
2. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného nebo služeb podle této smlouvy po dobu delší než třicet (30) pracovních dnů, nájemce v souladu s ustanovením § 5 odst. 2, 5 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších změn a doplnění, výslovně souhlasí se zveřejněním svého jména, příjmení, obchodního jména, IČO, adresy předmětu nájmu a výše dluhu ke dni zveřejnění, v periodiku vydávaného Městskou částí Praha 5 a na úřední desce Městské části Praha 5. Tyto údaje je pronajímatel oprávněn zveřejnit, popř. opakovaně zveřejňovat, po celou dobu prodloužení nájmu s úhradou nájmu a služeb dle této smlouvy.
3. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí, že předmět nájmu dle této smlouvy bude vedle nájemce spolužíván na základě smlouvy o trvalé spolupráci mezi advokáty [REDACTED]

Čl. XIV

Povinná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je nezbytné její uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, nejpozději do 3 měsíců ode dne podpisu smlouvy, které provede Městská část Praha 5.

Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

2. Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením RMČ Praha 5 č. 10/262/2019 ze dne 13. 03. 2019.

Čl. XV Závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, nejdříve však dnem podpisu rozhodčí smlouvy dle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva byla sepsána v pěti (5) vyhotoveních, z nichž po jednom (1) vyhotovení obdrží nájemce a správní firma, kterou je CENTRA a.s., IČO: 186 28 966, se sídlem Praha 5, Plzeňská 3185/5b a po třech (3) vyhotoveních obdrží pronajímatel.
3. Změny či doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze prostřednictvím písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Pronajímatel v souladu s §7a odst. 3 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů oproti podpisu této smlouvy smluvními stranami předá nájemci ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, zpracovaného Ing. Petrem Suchánkem, Ph.D., ze dne 24. 07. 2009.
5. Vzájemná práva a povinnosti neupravené v této smlouvě se řídí platnými právními předpisy.
6. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
7. K této smlouvě náleží následující přílohy:
Příloha č. 1 – Evidenční list s rozpisem jednotlivých služeb se stanovením výše záloh
Příloha č. 2 – Zákres předmětu nájmu
8. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 26-03-2019

V Praze dne 22.3.2019

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

pronajímatel

..., starosta

JUDr. Jitka Němcová, advokát
nájemce