

SMLOUVA O NÁJMU KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

SMLUVNÍ STRANY:

1. **Berger Vodičkova 38, s.r.o.**, se sídlem Vodičkova 1935/38, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 03500292, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložce 232610, zastoupená Ing. Antonínem Bergerem, jednatelem společnosti

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Rada pro veřejný dohled nad auditem**, se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1, IČ 72038080, DIČ CZ72038080, zřízená zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů, zastoupená Ing. Jiřím Nekovářem, prezidentem Rady pro veřejný dohled nad auditem

(dále jen „**Nájemce**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je vlastníkem Pozemku, jehož součástí je Budova, jak jsou definovány níže;
- (B) Součástí Budovy je i Předmět nájmu, jak je definován níže;
- (C) Pronajímatel má zájem přenechat Nájemci Předmět nájmu (jak je definován níže) k užívání a Nájemce má zájem Předmět nájmu užívat a platit za to Pronajímateli sjednané nájemné, to vše za podmínek této smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „**Smlouva**“) ve smyslu ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“);

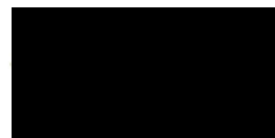
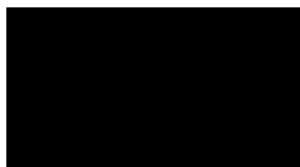
SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. **Předmět nájmu**

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2063 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba – budova č. p. 1935 (průmyslový objekt) na adrese Vodičkova 38, Praha 1, v obci Praha, část obce a katastrální území Nové Město, zapsané na LV 214 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „**Pozemek**“ a „**Budova**“).
- 1.2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je prostor sloužící k podnikání o výměře **212,67 m²**, nacházející se v 3. patře (4. nadzemní podlaží) Budovy (dále také jako „**Předmět nájmu**“), který je podrobně vyznačen v situačním nákresu 2. podlaží Budovy tvořícím přílohu č. 2 této Smlouvy, a to spolu s vybavením, jehož seznam tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy.

2. **Předmět smlouvy**

- 2.1. Pronajímatel tímto za podmínek sjednaných v této Smlouvě přenechává Nájemci Předmět nájmu, aby ho po sjednanou dobu užíval k účelu uvedenému v čl. 3 této Smlouvy.



- 2.2. Nájemce Předmět nájmu přijímá do užívání, zavazuje se platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu sjednané nájemné a všechny platby související s užíváním Předmětu nájmu, to vše za podmínek stanovených v této Smlouvě.

3. *Účel nájmu*

- 3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu k užívání jako **kanceláře**. Změna účelu užívání Předmětu nájmu je přípustná pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 3.2. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude užívat, nedovolí užívat ani nestrpí užívání Předmětu nájmu pro jakýkoli jiný účel, než jaký je dohodnut v této Smlouvě. Nájemce se zavazuje, že nebude užívat, nedovolí ani nestrpí užívání Předmětu nájmu pro jakýkoli účel odporující právním předpisům či dobrým mravům.
- 3.3. Nájemce prohlašuje, že je obeznámen se stavem Předmětu nájmu, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání pro účel uvedený v této Smlouvě a že jeho stav odpovídá stavu této Smlouvy.
- 3.4. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit veškerá povolení, jež právní předpisy vyžadují k užívání Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu, a tato povolení udržovat po celou dobu trvání nájmu platná a účinná, jakož i plnit podmínky v nich uvedené. Nájemce je povinen předat Pronajímateli na jeho žádost kopii každého povolení a jeho dodatků či změn, a to vždy bez zbytečného odkladu po jeho vydání příslušným úřadem. Nemožnost Nájemce zajistit nebo udržet v platnosti a účinnosti povolení nemá vliv na platnost a účinnost této Smlouvy a na práva a povinnosti Nájemce z ní vyplývající.

4. *Doba nájmu, předání prostor*

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že nájem dle této Smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. srpna 2016 do 31. července 2019**.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu v měsíci červenci 2016. Ke dni předání Předmětu nájmu Smluvní strany písemně zachytí stav Předmětu nájmu a měřidel Energií v protokolu o předání, který bude vyhotoven ve dvojnásobku (2) vyhotovení, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 4.3. Před uplynutím sjednané doby nájmu může být tato Smlouva ukončena za podmínek uvedených v článku 14 této Smlouvy.

5. *Nájemné*

- 5.1. Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši **230 Kč** (slovy: dvě stě třicet korun českých) měsíčně za jeden metr čtvereční (1 m²) pronajaté plochy Předmětu nájmu. Celkové měsíční nájemné tedy činí **48.914,10 Kč** (slovy: čtyřicet osm tisíc devět set čtrnáct korun českých a deset haléřů) (dále jen „**Nájemné**“).
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude Pronajímateli platit Nájemné měsíčně dopředu k dvacátému dni kalendářního měsíce, za nějž se Nájemné platí.
- 5.3. Výši Nájemného je Pronajímatel oprávněn každoročně upravovat podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok procentuálně vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změnou průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců oproti průměrné cenové hladině za 12 předchozích měsíců), vyhlášené

Českým statistickým úřadem. Dojde-li ke zvýšení Nájemného z důvodu inflace, Pronajímatel vypočte novou výši Nájemného a oznámí ji Nájemci nejpozději do 30. dubna běžného roku a současně mu za období od ledna běžného roku doúčtuje rozdíl mezi původní výší a nově stanovenou výší Nájemného jedinou fakturou. Za předpokladu splnění všech výše uvedených podmínek je Nájemce od 1. května běžného roku povinen platit Pronajímateli zvýšené Nájemné a doplatit mu rozdíl mezi původní výší a nově stanovenou výší Nájemného za období od 1. ledna do 30. dubna běžného roku.

6. *Služby, energie*

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, Budovy a společných prostor Budovy, jejichž výčet tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Služby**“) a Nájemce se zavazuje podílet se na úhradě nákladů za tyto Služby, a to způsobem dle této Smlouvy.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude ode dne vzniku nájmu, tj. od 1. 8. 2016, platit na příslušný kalendářní měsíc zálohy na náklady na Služby, a to v dohodnuté paušální měsíční částce **115 Kč** (slovy: sto patnáct korun českých) za jeden metr čtvereční (1 m²) pronajaté plochy Předmětu nájmu, zvýšené o příslušnou sazbu DPH. Nájemce tak bude Pronajímateli platit měsíční zálohu na Služby v celkové částce **24.457,05 Kč** (slovy: dvacet čtyři tisíc čtyři sta padesát sedm korun českých a pět haléřů, dále jen „**Záloha**“), zvýšenou o příslušnou sazbu DPH, dopředu k dvacátému dni kalendářního měsíce, za nějž se Záloha platí.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je povinen nejpozději do konce šestého (6.) kalendářního měsíce od skončení kalendářního roku (v případě skončení nájmu před koncem příslušného kalendářního roku do jednoho (1) měsíce ode dne získání veškerých faktur od dodavatelů Služeb) doručit Nájemci roční vyúčtování Záloh. Na písemnou žádost Nájemce je Pronajímatel povinen Nájemci předložit doklady potřebné ke kontrole správnosti vyúčtování, a to do třiceti (30) dnů od doručení takové žádosti. Částka vyplývající z předloženého vyúčtování (tj. přeplatek nebo nedoplatek na Zálohách) bude uhrazena bezhotovostním převodem příslušnou Smluvní stranou (tj. Nájemcem v případě nedoplatku a Pronajímatelem v případě přeplatku) na bankovní účet druhé Smluvní strany, a to do třiceti (30) kalendářních dnů od doručení vyúčtování Nájemci.
- 6.4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Pronajímatel neobdrží do konce šestého (6.) kalendářního měsíce od skončení kalendářního roku od dodavatelů Služeb podklady pro vyúčtování Záloh, první věta předcházejícího článku se neuplatní, a Pronajímatel vyúčtuje Nájemci zaplacené Zálohy do dvou (2) měsíců od okamžiku, kdy mu takovéto podklady budou poskytnuty, nejpozději však do konce devátého měsíce po uplynutí roku, za nějž se vyúčtování provádí. V této lhůtě je navíc Pronajímatel povinen toto vyúčtování Nájemci doručit.
- 6.5. Výši Záloh odhadne Pronajímatel pro příslušný kalendářní rok a informuje o ní Nájemce. Odhad změny výše Záloh provede Pronajímatel zejména s ohledem na vyúčtování předchozího kalendářního roku a změny cen za Služby pro další kalendářní rok.
- 6.6. Smluvní strany se dohodly, že cenu energií či jiných služeb, jejichž spotřebu v Předmětu nájmu lze přesně měřit a jejichž výčet je obsažen v příloze č. 5 této Smlouvy (dále jen „**Energie**“), bude Nájemce platit přímo dodavatelům Energií.
- 6.7. Nájemce tímto bere na vědomí, že Služby nebo dodávky Energií mohou být přerušeny nebo pozastaveny z důvodu havárie, případně jiné příčiny, kterou Pronajímatel nemůže ovlivnit, nebo bude-li to nutné z důvodu naléhavé potřeby či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů. Pronajímatel je oprávněn zastavit, přerušit nebo snížit objem kterékoli

Služby a/nebo dodávky Energií z důvodu oprav, výměn či modernizace Budovy, jejich částí a souvisejících zařízení. S výjimkou nouzových nebo havarijních situací se Pronajímatel zavazuje informovat Nájemce minimálně 14 dní předem o omezení či přerušování poskytování příslušné Služby či dodávek Energií. V takovém případě Nájemce není oprávněn požadovat na Pronajímateli slevu na Nájemném nebo jiných platbách dle této Smlouvy nebo jejich snížení, ledaže v důsledku neposkytnutí některé Služby Nájemce nebude moci Předmět nájmu vůbec užívat po dobu delší 72 hodin v každém jednotlivém případě.

- 6.8. Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu a/nebo v Budově nenainstaluje takové zařízení, které by přetížilo nebo překračovalo kapacitu rozvodů sloužících k dodávce Služeb či Energií.

7. *Platební podmínky*

- 7.1. K platbám za Služby a Energie dle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn účtovat daň z přidané hodnoty ve výši dle platných právních předpisů. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude Pronajímateli platit platby za Služby a Energie zvýšené o příslušnou sazbu DPH. Platby Nájemného budou hrazeny bez daně z přidané hodnoty. Platby se považují za uhrazené dnem úplného připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele č. [REDACTED] vedený u [REDACTED] nebo na jiný účet, který Pronajímatel Nájemci písemně sdělí.

- 7.2. V případě prodlení Nájemce s placením jakékoli částky, kterou je dle této Smlouvy povinen uhradit Pronajímateli, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý byt jen započatý den prodlení.

- 7.3. S výjimkou pohledávek za Pronajímatelem, které Pronajímatel uzná, nebo pohledávek za Pronajímatelem přiznaných pravomocným rozhodnutím soudu, Nájemce není oprávněn si započíst jakoukoli svoji pohledávku proti jakékoli pohledávce Pronajímatele, jež vznikla Pronajímateli na základě této Smlouvy.

- 7.4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započítat jakékoli své splatné pohledávky za Nájemcem vyplývající z této Smlouvy proti pohledávkám Nájemce za Pronajímatelem, a to i proti pohledávkám, které nejsou splatné.

- 7.5. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni plnit své peněžité dluhy vyplývající z této Smlouvy i předčasně, tj. před jejich splatností.

- 7.6. Nájemce se zavazuje, že bude v rámci obchodní spolupráce s Pronajímatelem používat pouze bankovní účet č. [REDACTED], vedený u [REDACTED]

- 7.7. Nájemce je povinen Pronajímateli oznámit jakoukoli změnu bankovního účtu, který má být používán v rámci obchodní spolupráce s Pronajímatelem, a to formou písemného dodatku k této Smlouvě. Do okamžiku uzavření písemného dodatku k této Smlouvě s novým číslem bankovního účtu není Pronajímatel oprávněn provádět jakékoliv platby na bankovní účet Nájemce, který není uveden v této Smlouvě.

8. *Jistota*

- 8.1. V souvislosti s uzavřením této Smlouvy se Nájemce zavazuje složit Pronajímateli jistotu ve výši **146.742,30 Kč** formou peněžité kauce (slovy: sto čtyřicet šest tisíc sedm set čtyřicet dva korun českých a třicet haléřů, dále jen „**Jistota**“), a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele nejpozději do dvacátého dne po uzavření této Smlouvy.

Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat Jistotu ve výši jednonásobku aktuálního měsíčního Nájemného.

- 8.2. Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu na úhradu jakýchkoli plateb dle této Smlouvy (včetně smluvních pokut, náhrady škody prokazatelně způsobené nájemcem či jakékoli platby za Služby splatné po uplynutí doby trvání nájmu), jež Nájemce nezaplatí ani do 5 dnů ode dne, kdy byl Pronajímatelem písemně vyzván k uhrazení dlužné částky. Pokud Pronajímatel použije Jistotu nebo její část tímto způsobem, je Nájemce povinen doplnit Jistotu na výši uvedenou v článku 8.1 této Smlouvy, a to do 10 dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci.
- 8.3. Při skončení nájmu je Pronajímatel oprávněn použít Jistotu nebo jakoukoliv její část k náhradě jakékoliv částky, kterou mu dle této Smlouvy Nájemce dluží. Zbývající část Jistoty Pronajímatel Nájemci do 30 dnů od skončení nájmu dle této Smlouvy vrátí.

9. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 9.1. Pronajímatel je povinen zajistit, aby ke dni, kdy tato Smlouva nabyde účinnosti, byl Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účel uvedený v této Smlouvě, a v tomto stavu jej udržovat po celou dobu trvání nájmu.
- 9.2. Pronajímatel je povinen dle svých nejlepších možností a schopností zajistit dodávky Služeb a Energií do Předmětu nájmu.
- 9.3. Pronajímatel a/nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu, a to v termínu, který Nájemci oznámí nejméně sedm (7) kalendářních dnů předem. Nájemce je povinen zajistit, aby v termínu oznámeném dle předchozí věty byla v Předmětu nájmu přítomna osoba, která Pronajímateli a/nebo jím pověřeným osobám umožní vstup do Předmětu nájmu. Pokud Nájemce přítomnost takovéto osoby v oznámeném termínu v Předmětu nájmu nezajistí, je Pronajímatel a/nebo jím pověřené osoby oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu i bez přítomnosti takovéto osoby. V případě vzniku požáru nebo obdobného nebezpečí pro osoby a Budovu je Pronajímatel oprávněn zjednat si přístup do Předmětu nájmu i bez předchozího oznámení.
- 9.4. Pronajímatel je povinen zajistit opravy poškození Předmětu nájmu, (i) které mu nahlásí Nájemce, příp. které sám zjistí při kontrole Předmětu nájmu, (ii) které nebyly způsobeny Nájemcem, jeho zaměstnanci, obchodními partnery či zákazníky, a současně (iii) které nespádají do povinnosti Nájemce provádět běžnou údržbu a opravy Předmětu nájmu stanovenou v čl. 10.6 této Smlouvy.
- 9.5. Pronajímatel je oprávněn pronajmout prostory v Budově (odlišné od Předmětu nájmu) i osobám podnikajícím ve stejném nebo obdobném předmětu podnikání jako Nájemce.
- 9.6. Vymalování prostor, výměna podlahových krytin a provedení dohodnutých stavebních úprav (zrušení příčky v zasedací místnosti) k nastěhování Nájemce a řádného užívání Předmětu nájmu budou hrazeny Pronajímatelem.

10. Práva a povinnosti Nájemce

- 10.1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou a výhradně za účelem dohodnutým v této Smlouvě.
- 10.2. Nájemce je povinen hradit řádně a včas Nájemné, Zálohy jakož i veškeré další platby, k nimž je dle této Smlouvy povinen.
- 10.3. Nájemce je oprávněn umístit v Budově své sídlo.

- 10.4. Nájemce je povinen vykonávat svoji činnost v Předmětu nájmu tak, aby na Předmětu nájmu, Budově a na zařízení či jiných movitých věcech ve vlastnictví Pronajímatele nebyla způsobena škoda, nedocházelo k jejich nepřiměřenému opotřebení či poškození a aby Předmět nájmu, Budova a další majetek Pronajímatele byly chráněny a zajištěny proti poškození, ztrátě či zničení.
- 10.5. Nájemce je oprávněn umístit své logo, nápisy, vývěsky a informační a reklamní zařízení, která odpovídají požadavkům příslušných právních předpisů a charakteru jeho činnosti, jakož i jiná označení na Budově a v Budově, pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 10.6. Nájemce je povinen na vlastní náklady a nebezpečí zajišťovat úklid Předmětu nájmu a udržovat Předmět nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele. Za tímto účelem je Nájemce povinen provádět běžnou údržbu a opravy Předmětu nájmu. Běžnou údržbou a opravami se pro účely této Smlouvy rozumí údržba a opravy, na něž náklady v jednotlivém případě nepřesáhnou částku 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) bez DPH.
- 10.7. Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o tom, že Předmět nájmu byl poškozen, a umožnit Pronajímateli kontrolu poškození Předmětu nájmu a opravu Předmětu nájmu. V případě, že poškození Předmětu nájmu bylo způsobeno Nájemcem, jeho zaměstnanci, obchodními partnery či zákazníky, je Nájemce povinen Předmět nájmu opravit na své náklady a nebezpečí, a to v termínu, který mu Pronajímatel určí.
- 10.8. Nájemce je odpovědný za škody na zdraví nebo majetku způsobené jeho zaviněním nebo zaviněním jeho zaměstnanců, obchodních partnerů či zákazníků, a to Pronajímateli i jakýmkoliv třetím (právnickým nebo fyzickým) osobám.
- 10.9. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy platné v České republice, mj. právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí. Nájemce je rovněž povinen dodržovat v Předmětu nájmu právní předpisy na úseku požární ochrany.
- 10.10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět v Předmětu nájmu jakékoli úpravy či stavebně-technické zásahy, zejména pokud vyžadují
- (a) vydání stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu; a/nebo
 - (b) změny, úpravy nebo rozšíření jakýchkoli zařízení a staveb, které souvisejí s Předmětem nájmu či Budovou, a to včetně inženýrských sítí, rozvodů energií, zařízení sloužících k poskytování služeb, elektrických, instalátérských či mechanických zařízení, případně které by mohly vyvolat přetížení či neobvyklé užívání takových zařízení a staveb.
- 10.11. Před provedením jakýchkoli úprav je Nájemce povinen předat Pronajímateli k jeho konečnému písemnému schválení (i) podrobné plány a specifikace úprav a (ii) kopie stávajících pojistných smluv všech dodavatelů a subdodavatelů provádějících práce související s úpravami. Součástí pojistných smluv musí být rovněž pojištění odpovědnosti za škodu, a to v rozsahu, se kterým bude Pronajímatel souhlasit.
- 10.12. Nájemce je povinen provést veškeré úpravy na své náklady, s odbornou péčí, s použitím nových a kvalitních materiálů, v souladu se všemi zákonnými požadavky a technickými normami a v souladu s plány a specifikacemi předem písemně schválenými Pronajímatelem dle článku 10.11 této Smlouvy.

- 10.13. Bez ohledu na jakákoli jiná ustanovení této smlouvy se stanoví, že Nájemce je povinen odstranit veškeré úpravy, instalace, zařízení a jiné technické zhodnocení v Předmětu nájmu (dále jen „**Technické zhodnocení**“) nejpozději v den ukončení této Smlouvy, pokud Pronajímatel nesdělí Nájemci, aby Technické zhodnocení nebo jeho část ponechal v Předmětu nájmu, v takovém případě přejde Technické zhodnocení bezúplatně do vlastnictví Pronajímatele.
- 10.14. Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o tom, že u něho probíhá anebo proběhla kontrola orgánu veřejné správy týkající se řádného plnění povinností na úseku požární ochrany, BOZP, hygieny a bezpečnosti práce. Nájemce je navíc povinen bezodkladně doručit Pronajímateli kopie všech dokumentů vztahujících se k předmětné kontrole, zejména kopie kontrolních protokolů.
- 10.15. Pronajímatel tímto informuje Nájemce a Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel v Budově instaloval kamerový systém (s pořizováním záznamu) za účelem ochrany života, zdraví a majetku zaměstnanců, obchodních partnerů či zákazníků Pronajímatele a dalších osob, a také majetku Pronajímatele. Nájemce je povinen o této skutečnosti informovat své zaměstnance. Nájemce souhlasí se zpracováním obrazového záznamu kamerového systému. Souhlas se uděluje na dobu trvání této Smlouvy. Nájemce dále bere na vědomí, že není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn umístit v Předmětu nájmu kamerový systém.

11. Podnájem, postoupení

- 11.1. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele do podnájem jakékoli třetí osobě, Pronajímatel není oprávněn souhlas bezdůvodně odmítnout. Při udělování souhlasu je Pronajímatel oprávněn zhodnotit zejména, nikoliv však výlučně:
- (a) schopnost navrhovaného podnájemce plnit povinnosti vyplývající z této Smlouvy;
 - (b) zamýšlený účel a způsob užívání Předmětu nájmu;
 - (c) podnikatelskou pověst navrhovaného podnájemce;
 - (d) potřeby stavebních a technických úprav Předmětu nájmu související se zamýšlenou činností navrhovaného podnájemce.
- 11.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele zcela či částečně postoupit nebo zastavit třetí osobě jakékoli pohledávky vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou, tuto Smlouvu nebo práva anebo povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.
- 11.3. Pronajímatel je oprávněn s předchozím písemným souhlasem Nájemce postoupit veškerá práva a povinnosti dle této Smlouvy na jakoukoli osobu dle svého výběru. Nájemce se zavazuje, že v takovém případě na výzvu Pronajímatele uzavře s Pronajímatelem a třetí osobou určenou Pronajímatelem třístranný dodatek k této Smlouvě, dle kterého třetí osoba převezme veškerá práva a povinnosti Pronajímatele a stane se smluvní stranou této Smlouvy namísto Pronajímatele.

12. Pojištění

- 12.1. Pronajímatel je povinen uzavřít a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti a účinnosti odpovídající pojištění Budovy. Dojde-li ke zvýšení pojistného z důvodů na straně Nájemce, zavazuje se Nájemce tyto zvýšené náklady Pronajímateli uhradit.

12.2. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v Předmětu nájmu a/nebo v souvislosti s jeho užíváním, a to s minimální výší pojistného plnění 5 mil. Kč (slovy: pět milionů korun českých) a maximální spoluúčastí Nájemce ve výši 10 % (slovy: deset procent) (dále jen „**Pojištění Nájemce**“), přičemž splnění této povinnosti musí Nájemce Pronajímateli prokázat doručením kopií pojistných smluv anebo pojistných certifikátů, a to do čtrnácti (14) dnů od uzavření této Smlouvy, případně od uzavření nové pojistné smlouvy.

12.3. Nájemce je povinen Pojištění Nájemce udržovat v platnosti nejméně do okamžiku zániku nájmu. Splnění této povinnosti musí Nájemce Pronajímateli každoročně, nejpozději do konce dvanáctého (12.) kalendářního měsíce příslušného roku, prokázat doručením kopie pojistného certifikátu.

13. Smluvní pokuta, úroky z prodlení, náhrada škody

13.1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Nájemce provede jakoukoliv úpravu Předmětu nájmu či jakýkoliv stavebně-technický zásah do Předmětu nájmu v rozporu s čl. 10.10 této Smlouvy, je povinen uhradit Pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých).

13.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že

- (a) Nájemce poruší povinnost užívat Předmět nájmu v souladu s čl. 10.1 této Smlouvy,
- (b) Nájemce poruší povinnost dle čl. 11.1 a přenechá Předmět nájmu do podnájmu či jinak umožní užívání Předmětu nájmu třetí osobě, bez ohledu na to, zda takový podnájem bude platný či nikoliv,
- (c) Nájemce poruší povinnost vrátit Pronajímateli Předmět nájmu dle čl. 14.2 této Smlouvy,

je Smluvní strana, která porušila uvedenou povinnost, povinna uhradit druhé Smluvní straně jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).

13.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že

- (a) Nájemce poruší povinnost předat Pronajímateli a/nebo udržovat v platnosti Jistotu dle čl. 8.1 této Smlouvy a/nebo doplnit Jistotu dle čl. 8.2 a tuto povinnost nesplní ani v dodatečně lhůtě patnácti (15) kalendářních dnů poskytnuté mu Pronajímatelem,
- (b) Nájemce poruší povinnost prokázat Pronajímateli uzavření příslušného pojištění dle čl. 12.2 nebo jeho udržení v platnosti dle čl. 12.3 této Smlouvy a tuto povinnost nesplní ani v dodatečně lhůtě patnácti (15) kalendářních dnů poskytnuté mu Pronajímatelem,
- (c) Pronajímatel nevrátí Nájemci Jistotu v termínu dle čl. 8.3 této Smlouvy,
- (d) Nájemce poruší svou povinnost uvedenou v čl. 10.5 této Smlouvy, nebo

je Smluvní strana, která porušila uvedenou povinnost, povinna uhradit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých), a to za každý, byť i jen započatý den porušení příslušné povinnosti dle této Smlouvy, nejvýše však do celkové výše 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).

- 13.4. Smluvní strany se dohodly, že veškeré smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do sedmi (7) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy porušující Smluvní straně, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet druhé Smluvní strany uvedený v takové výzvě.
- 13.5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že jakákoli povinnost k úhradě smluvní pokuty sjednaná v této Smlouvě se nijak nedotýká nároku příslušné Smluvní strany na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu, a práva vypovědět tuto Smlouvu nebo od ní odstoupit.

14. Skončení nájmu

- 14.1. Před uplynutím sjednané doby nájmu uvedené v článku 4.3 této Smlouvy zanikají závazky z této Smlouvy:
- (a) písemnou dohodou Smluvních stran,
 - (b) výpovědí některé ze Smluvních stran dle čl. 15 této Smlouvy, nebo
 - (c) odstoupením některé ze Smluvních stran od této Smlouvy dle čl. 16 této Smlouvy.
- 14.2. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli vyklizený a uvedený do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to v nejbližším pracovním dni následujícím po skončení nájmu (dále jen „**Den vrácení**“).
- 14.3. Smluvními stranami bude o vrácení Předmětu nájmu sepsán protokol, v němž bude zachycen stav vráceného Předmětu nájmu a stavy příslušných měřidel energií, a to ve dvojím (2) vyhotovení, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení. Neposkytne-li Nájemce Pronajímateli potřebnou součinnost k vrácení Předmětu nájmu a sepsání protokolu, je Pronajímatel oprávněn protokol sepsat sám a správnost údajů potvrdit potvrzením jiné přítomné osoby či jiným vhodným způsobem. Nebude-li Předmět nájmu vrácen Pronajímateli vyklizený a uvedený do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu do takového stavu uvést sám anebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady Nájemce. Takto vzniklé náklady je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli do tří (3) pracovních dnů od doručení jeho písemné výzvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v takové výzvě.
- 14.4. V případě, že v Den vrácení nebude Pronajímateli Předmět nájmu vrácen, je Pronajímatel oprávněn do Předmětu nájmu vstoupit, vykázat z něj všechny zaměstnance Nájemce či jiné osoby, jimž sem Nájemce umožnil přístup, a Předmět nájmu vyklidit na náklady Nájemce, přičemž takto vzniklé náklady je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli do tří (3) pracovních dnů od doručení jeho písemné výzvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v takové výzvě.

15. Výpověď Smlouvy

- 15.1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět zasláním písemné a odůvodněné výpovědi Nájemci s tříměsíční (3) výpovědní dobou, a to z následujících důvodů:
- (a) Budova má být odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, tento důvod musí být Nájemci doložen příslušným rozhodnutím příslušného úřadu,

- (b) Nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden (1) kalendářní měsíc v prodlení s placením Nájemného, Zálohy nebo jiných plateb dle této Smlouvy, nebo
- (c) Nájemce bez souhlasu Pronajímatele provede změny Předmětu nájmu a tyto změny neodstraní ani v přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem v jeho žádosti o odstranění změn provedených v Předmětu nájmu.

15.2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět zasláním písemné a odůvodněné výpovědi Pronajímateli s tříměsíční (3) výpovědní dobou, a to z následujících důvodů:

- (a) Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, jež má být v Předmětu nájmu vykonávána, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- (b) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci a porušení nenapraví ani v přiměřené dodatečné lhůtě stanovené mu písemným oznámením Nájemce.

15.3. Výpovědní doby stanovené v tomto článku Smlouvy počínají běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

16. Odstoupení od Smlouvy

16.1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je vedle zákonných důvodů pro odstoupení oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že:

- (a) Nájemce poruší některou z povinností uvedených v čl. 8.1 nebo 12.2 této Smlouvy,
- (b) Nájemce opakovaně (tj. nejméně dvakrát (2) po sobě) v období šesti (6) měsíců poruší povinnost stanovenou v čl. 10.1 této Smlouvy,
- (c) bude pravomocně rozhodnuto o úpadku Nájemce jakožto insolvenčního dlužníka,
- (d) proti Nájemci bude vedena exekuce na částku přesahující 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých),
- (e) bude vzhledem ke všem okolnostem vyplývajícím z veřejně dostupných informací zřejmé, že majetková situace Nájemce se zhoršila natolik, že nebude schopen dostát svým závazkům vyplývajícím z této Smlouvy,
- (f) Nájemce užívá Předmět nájmu, i přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě, způsobem, který vede k opotřebení Předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem nebo který hrozí zničením Předmětu nájmu,
- (g) Nájemce zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy a působí tím Pronajímateli značnou škodu, a/nebo
- (h) Nájemce dá bez souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu či jiným způsobem do užívání třetí osobě.

16.2. Oznámení o odstoupení od této Smlouvy musí obsahovat popis porušení této Smlouvy, které zakládá právo příslušné Smluvní strany na odstoupení od této Smlouvy.

- 16.3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je vedle zákonných důvodů pro odstoupení oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Pronajímatel poruší povinnost uvedenou v čl. 9.1 této Smlouvy.
- 16.4. Odstoupením od Smlouvy nezaniká právo na náhradu škody, zaplacení smluvní pokuty ani ujednání Smluvních stran o vypořádání vztahů po skončení nájmu dle této Smlouvy, jakož ani jiná práva a povinnosti Smluvních stran, u nichž to vyplývá z jejich povahy.
- 16.5. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel může z důvodů uvedených v čl. 16.1 od této Smlouvy nejenom odstoupit, ale může ji namísto odstoupení vypovědět s výpovědní lhůtou v délce jeden (1) měsíc. Uvedená výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, kdy bude Nájemci doručena písemná výpověď Pronajímatele obsahující odkaz na některý z důvodů uvedených v čl. 16.1 této Smlouvy.

17. Závěrečná ustanovení

- 17.1. Tato Smlouva nabývá účinnosti jejím uzavřením.
- 17.2. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou Smluvních stran.
- 17.3. Nesdělí-li Nájemce písemně Pronajímateli nejpozději do 6 kalendářních měsíců před koncem trvání smluvního vztahu, tj. do 31. 1. 2019, že nemá o pokračování nájemního vztahu podle této Smlouvy zájem, prodlouží se doba trvání nájmu za stejných podmínek o dalších dvacet čtyři (24) kalendářních měsíců. Smluvní strany se dohodly, že tento způsob prodloužení nájmu se opakovaně uplatní i pro jakákoliv navazující období po skončení takto prodlouženého nájmu.
- 17.4. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.
- 17.5. Písemnosti související s touto Smlouvou budou doručovány na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, ledaže některá ze Smluvních stran písemně sdělí druhé Smluvní straně jinou doručovací adresu. Odmítnutí převzetí písemnosti se považuje za její doručení ke dni odmítnutí převzetí. Písemnosti zasílané jako doporučená zásilka budou považovány za řádně doručené jejich skutečným doručením, nejpozději však třetím dnem od oznámení o jejich uložení na poště. Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu oznámit druhé Smluvní straně změnu své doručovací adresy.
- 17.6. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost, zdánlivost či neúčinnost této Smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení nahradit novým platným či účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení Smlouvy.
- 17.7. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce. Každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopisu Smlouvy.
- 17.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její následující přílohy:
- (a) Příloha č. 1 - kopie LV prokazujícího právní vztah Pronajímatele k Pozemku;
 - (b) Příloha č. 2 - situační náčrt 2. podlaží (3. NP) Budovy;

(c) Příloha č. 3 - seznam Služeb;

V Praze dne 8.4. 2016

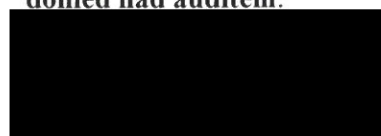
Berger Vodičkova 38, s.r.o.:



Ing. Antonín Berger,
jednatel

V Praze dne 8.4. 2016

**Rada pro veřejný
dohled nad auditem:**



Ing. Jiří Nekovář,
prezident Rady

Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2016 13:15:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 214

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Berger Vodičkova 38, s.r.o., Vodičkova 1935/38, Nové Město, 11000 Praha 1

03500292

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2063

640 zastavěná plocha a nádvoří

pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území

Součástí je stavba: Nové Město, č.p. 1935, prům.obj
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2063

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 99.937.185,15 Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 99.937.185,15 Kč vzniklé do 31.12.2034

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

V-74300/2014-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 2937/14/05393 ze dne
11.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 12.11.2014. Zápis proveden dne 28.01.2015.

V-74300/2014-101

Pořadí k 12.11.2014 14:33

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 25.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 12.11.2014. Zápis proveden dne 28.01.2015.

V-74300/2014-101

Pro: Berger Vodičkova 38, s.r.o., Vodičkova 1935/38, Nové Město,
11000 Praha 1

RČ/IČO: 03500292

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2016 13:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 214

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

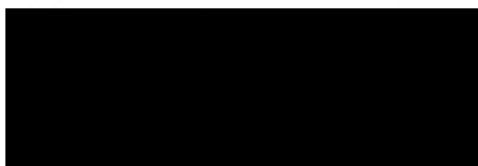
Vyhotoveno: 06.01.2016 13:37:11



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 101006_070995/1 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Praha 1

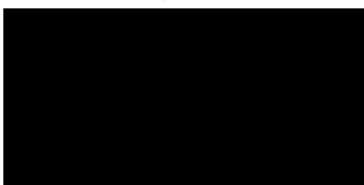


dne 06.01.2016 v 13:39

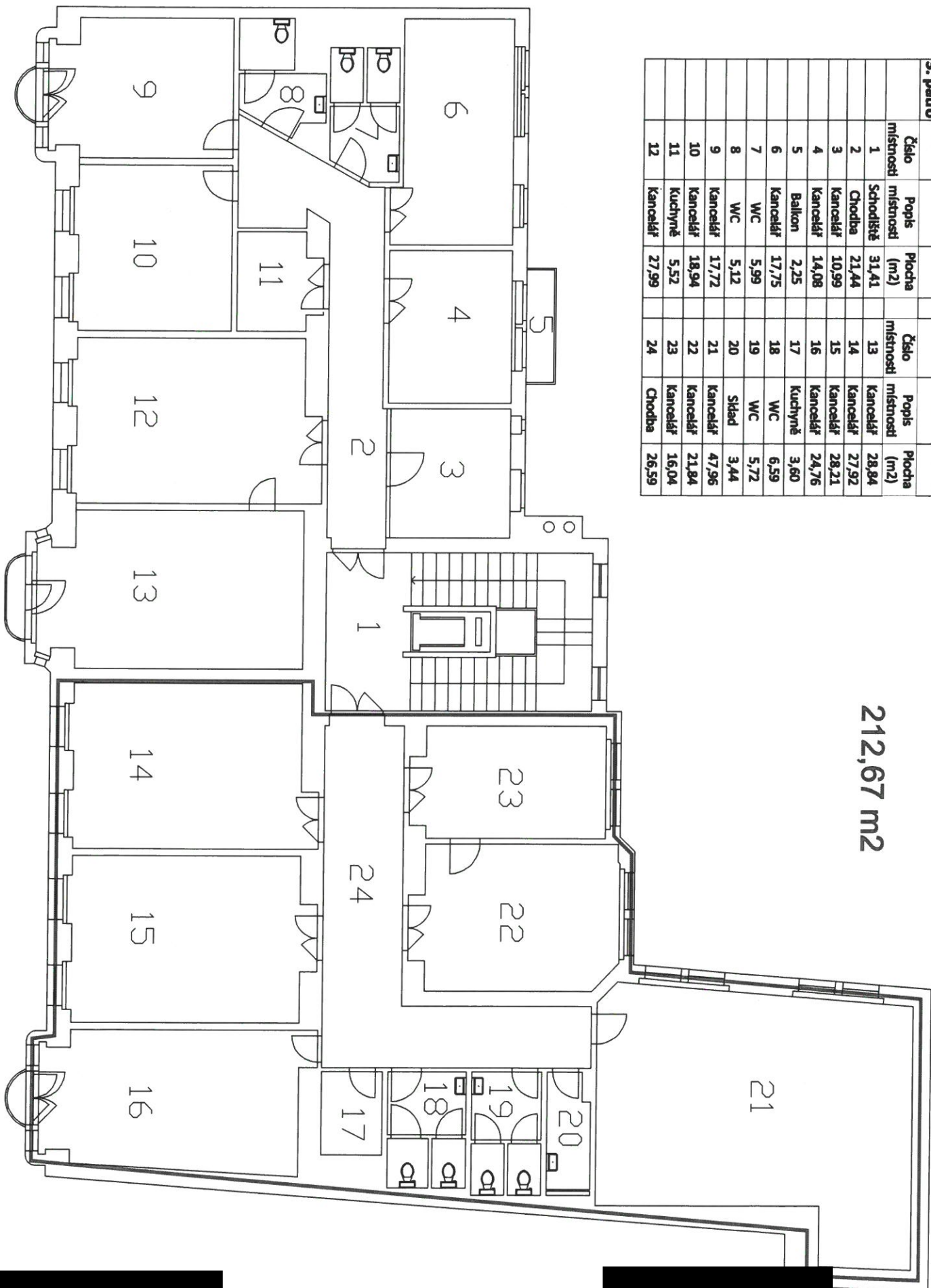
Podpis

Razítko:

Štěpánová Žaneta



Příloha č. 2 - situační náčrt 3. patra (4. NP)



3. patro		Číslo místnosti	Popis místnosti	Plocha (m ²)	Číslo místnosti	Popis místnosti	Plocha (m ²)
	1	Schodiště	31,41	13	Kancelář	28,94	
	2	Chodba	21,44	14	Kancelář	27,92	
	3	Kancelář	10,99	15	Kancelář	28,21	
	4	Kancelář	14,08	16	Kancelář	24,76	
	5	Balkon	2,25	17	Kuchyně	3,60	
	6	Kancelář	17,75	18	WC	6,59	
	7	WC	5,99	19	WC	5,72	
	8	WC	5,12	20	Škád	3,44	
	9	Kancelář	17,72	21	Kancelář	47,96	
	10	Kancelář	18,94	22	Kancelář	21,94	
	11	Kuchyně	5,52	23	Kancelář	16,04	
	12	Kancelář	27,99	24	Chodba	26,59	

212,67 m²

Příloha č. 3 - seznam služeb

Služby zahrnují všechny činnosti obvykle spojené s provozem budovy, jejího vybavení a příslušenství, včetně oprav a údržby. Náklady na Služby zahrnují zejména náklady na:

- topení;
- přípravu TUV;
- dodávku a odvod vody, kanalizaci;
- dodávku elektrické energie;
- výtah;
- ventilaci a klimatizaci;
- ostatní technická zařízení; měření a regulaci;
- osvětlení společných prostor, venkovní osvětlení a nouzové osvětlení;
- rozvody elektrické energie a vody, slaboproudé rozvody;
- úklid společných prostor;
- odvoz odpadu;
- úklid chodníku, zimní servis;
- pojištění budovy a odpovědnosti z provozu;
- technickou údržbu, obsluhu objektu, recepci;
- administrativní provoz budovy;
- systém vnitřního značení;
- elektronický zabezpečovací systém a kamerový systém;
- požární ochranu;
- údržbu společných prostor, vnějších oken, střech, schodišť;
- povinné kontroly a revize;
- daně z nemovitostí či jiné poplatky vztahující se k nemovitosti.

