

Níže uvedené smluvní strany:

Název: Městská část Praha 1
Identifikační číslo: 00063410
DIČ: CZ00063410
Se sídlem: Úřad městské části Praha 1,
Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 115 68
Zastoupená: Michal Valenta – zástupce starosty
Bankovní spojení: účet č.
variabilní symbol
vedený u České spořitelny, a.s., Rytířská 29, Praha 1

dále jen „*Pronajímatel*“ na straně jedné

Právnícká osoba: Omikron Group a.s.
Identifikační číslo: 49710427
Se sídlem: Vinohradská 1597/174, Praha 3, PSČ 130 00
Zastoupená: Gabriela Janíková – předseda představenstva
Bankovní spojení: účet č.
vedený u České spořitelny a.s.

dále jen „*Nájemce*“ na straně druhé

se ve smyslu ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

číslo N – 2010/0626

1. Definice pojmů pro účely této smlouvy

- 1.1. **Dům** - nemovitost č.p. 977 na pozemku číslo parcely 142, na adrese Praha 1, **Senovážné náměstí 24**. Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví číslo 1271 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu pro katastrální území Nové Město a obec Praha. Kopie výpisu z katastru nemovitostí osvědčující uvedené skutečnosti je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 1**.
- 1.2. **Nebytový prostor** – veškeré nebytové prostory a spojovací chodby nacházející se v 2. nadzemním podlaží Domu. Nebytový prostor je podrobně specifikován a vymezen na plánu, který je součástí této smlouvy jako **příloha č. 2**.
- 1.3. **Společné části Domu** - části Domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměňky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo Dům; dále se za společné části Domu považují příslušenství Domu (například drobné stavby) a společná zařízení Domu (například vybavení společné prádelny).


- 1.4. **Podlahová plocha Nebytového prostoru** – podlahová plocha všech místností Nebytového prostoru. Podlahová plocha Nebytového prostoru činí cca **420 m²**.
- 1.5. **Změna Nebytového prostoru** – změna provedená Nájemcem na Nebytovém prostoru po uzavření této smlouvy na jeho náklad.
- 1.6. **Zhodnocení Nebytového prostoru** – částka vynaložená Nájemcem na Technické zhodnocení nebo Opravu Nebytového prostoru, o kterou se zvýšila hodnota Nebytového prostoru pro Pronajímatele k posuzovanému datu.
- 1.7. **Technické zhodnocení Nebytového prostoru** – výdaj vynaložený Nájemcem na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy či rekonstrukce a modernizace Nebytového prostoru, převyšující v úhrnu částku 40.000,- Kč (§ 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „ZDP“). Technickým zhodnocením Nebytového prostoru jsou i uvedené výdaje nepřesahující tuto částku, které Nájemce na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 odst. 2 písm. zb) ZDP.
- 1.8. **Oprava Nebytového prostoru** – taková změna Nebytového prostoru provedená Nájemcem nad stav, v jakém mu byl Nebytový prostor předán, která však uvedla tento Nebytový prostor do stavu, ve kterém již někdy dříve byl.
- 1.9. **Správce** – právnická či fyzická osoba, vykonávající pro Pronajímatele správu Domu na základě smluvního vztahu. Specifikace Správce, včetně osob, které jsou oprávněny za něj jednat a jeho bankovního spojení, je uvedena v **příloze č. 3** této smlouvy.

2. Postavení smluvních stran

- 2.1. Městská část Praha 1 je na základě ustanovení § 18 odst. 2 písm. c) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, právnickou osobou s vlastní právní subjektivitou.
- 2.2. Městské části Praha 1 byl Statutem hlavního města Prahy svěřen do správy Dům, ve kterém se nachází Nebytový prostor, jehož přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy.
- 2.3. Nájemce je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle B, vložka 14462. Předmětem jeho podnikání je: provádění staveb, jejich změn a odstraňování, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Tuto skutečnost dokládá Nájemce originálem výpisu z obchodního a živnostenského rejstříku, jehož kopie je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 4**.
- 2.4. Nájemce získal právo na uzavření této nájemní smlouvy na základě rozhodnutí Rady městské části Praha 1, číslo usnesení UR10_0373 ze dne 30.3.2010. Kopie Žádosti o Nebytový prostor spolu s podnikatelským záměrem Nájemce, stanovujícím zejména zamýšlený způsob využití Nebytového prostoru, je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 5**.

3. Předmět a účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou Nájemci do nájmu Nebytový prostor.
- 3.2. Nebytový prostor je stavebně určen jako kanceláře, což dokládá sdělení Odboru výstavby ze dne 13. 8. 1993, č.j. Výst. 3639/93-So-2/93, jehož kopie je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 6**.
- 3.3. Nájemce je oprávněn užívat Nebytový prostor pouze jako **kancelářské prostory developerské společnosti**.

- 
- 3.4. Sjednaný účel nájmu v Nebytovém prostoru se Nájemce zavazuje bez souhlasu Pronajímatele neměnit po celou dobu nájmu.
 - 3.5. Nájemce bere na vědomí, že užívání Nebytového prostoru v rozporu se sjednaným účelem nájmu může být pro Pronajímatele důvodem tuto smlouvu vypovědět.
 - 3.6. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy osobně a důkladně seznámil se stavem Nebytového prostoru a najímá ho od Pronajímatele tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy.
 - 3.7. Nájemce je povinen převzít Nebytový prostor nejpozději do 14 dní ode dne podepsání této smlouvy. O datu a času převzetí, které určí Pronajímatel, bude Nájemce informován písemně. Při předání Nebytového prostoru je Nájemce povinen podepsat písemný předávací protokol, připravený Pronajímatelem. Součástí předávacího protokolu bude popis stavu Nebytového prostoru, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení Nebytového prostoru, případně další důležité skutečnosti, a to ke dni převzetí Nebytového prostoru Nájemcem. Pokud Nájemce Nebytový prostor nepřevzme, nebo jeho převzetí nezajistí řádně zmocněnou osobou, má se za to, že Nebytový prostor byl k datu určenému k převzetí řádně předán. Předávací protokol bude připojen k této smlouvě jako **příloha č. 7**. O stavu Nebytového prostoru při převzetí Nájemcem bude pořízena fotodokumentace, která bude připojena k této smlouvě jako **volná příloha č. 8**.
 - 3.8. Nájemce se zavazuje provést vlastním nákladem Změnu Nebytového prostoru, spočívající v Technickém zhodnocení Nebytového prostoru, včetně jednání se státními orgány a získání příslušných povolení státních orgánů v rámci dodržení veškerých ustanovení účinných právních předpisů v oblasti stavebního práva tak, aby nové stavební určení Nebytového prostoru umožňovalo jeho využití jako kancelářských prostor a prostor k veřejným prezentacím a tiskovým výstupům, v souladu s účelem nájmu dle odst. 3.3 tohoto článku. To vše se Nájemce zavazuje provést nejpozději do 3 (tří) měsíců od uzavření této smlouvy a zároveň se Nájemce v této lhůtě zavazuje Pronajímatele písemně informovat o faktickém průběhu Změny Nebytového prostoru. Při provádění Změny Nebytového prostoru je Nájemce povinen postupovat v souladu s ustanoveními čl. 8 této smlouvy. Pronajímatel může jednostranným písemným prohlášením adresovaným Nájemci lhůtu prodloužit až o 9 (devět) měsíců. Pronajímatel je povinen na písemnou výzvu Nájemce sdělit do 14 (čtrnácti) dnů ode dne doručení výzvy, zda lhůtu 3 (tří) měsíců prodlouží či nikoli. Pokud se Pronajímatel nevyjádří má se za to, že lhůta 3 (tří) měsíců není prodloužena. Výzvu je Nájemce povinen učinit nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů před uplynutím shora uvedené tříměsíční lhůty.

4. Nájemné a úhrada za služby

- 4.1. Za užívání Nebytového prostoru podle této smlouvy se sjednává nájemné, jehož výše je určena dohodou smluvních stran a činí **440.000,- Kč** (čtyřistačtyřicettisíc korun českých) za celý Nebytový prostor ročně. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši **36.667,- Kč** (třicetšesttisícšestsetšedesátšedem korun českých).
- 4.2. Nájemné je splatné předem, vždy nejpozději do 15. (patnáctého) dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude Pronajímatelem každoročně k 1. lednu valorizováno procentuální hodnotou indexu cen ČSÚ „702 – Pronájem vlastní nemovitosti“, zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to pouze v případě, že tento index za předchozí rok přesáhne hodnotu 100 %, počínaje dnem 1. 1. 2011 (tj. poprvé indexem za rok 2010). O zvýšení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně vždy nejpozději do 31. března příslušného roku.

- 4.4. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru, jako např. vodné, stočné, otop, osvětlení a úklid společných prostor Domu apod. (dále jen „služby“). Výčet poskytovaných služeb včetně výše měsíčních záloh na úhrady za služby (dále jen „zálohy na služby“) je uveden v evidenčním listě platebního vztahu, který bude vystaven Správcem. Zálohy na služby jsou splatné předem, vždy nejpozději do 15. (patnáctého) dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se zálohy na služby platí, a to bankovním převodem na účet Správce, uvedený v příloze č. 3 této smlouvy.
- 4.5. Vyúčtování záloh na služby provádí Správce 1x ročně, nejpozději do 30. června následujícího roku. Součástí vyúčtování bude i stanovení splatnosti a způsobu uhrazení případného nedoplatku Nájemce, příp. stanovení způsobu vrácení případného přeplatku Nájemci.
- 4.6. Správce je oprávněn jednostranně změnit způsob výpočtu úhrady za služby a výši záloh na služby, jestliže dojde:
- ke změně právních předpisů upravujících způsob výpočtu úhrady za služby,
 - ke změně ceny poskytovaných služeb jejich dodavateli,
 - ke změně rozsahu nebo kvality poskytovaných služeb, s čímž Nájemce souhlasí a zavazuje se platit takto změněné úhrady a zálohy za služby počínaje měsícem, ve kterém mu bude Správcem písemně oznámena jejich nová výše.
- 4.7. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
- 4.8. Nájemné a zálohy na služby za případnou část prvního měsíce nájmu, za který je Nájemce povinen částky platit, uhradí Nájemce s prvním řádně placeným měsíčním nájemným a zálohou na služby.
- 4.9. Dodávku elektrické energie (eventuelně plynu a vody) určenou výhradně pro Nebytový prostor bude Nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb a médií na základě vlastních dodavatelsko-odběratelských smluv.

5. Kauce

- 5.1. Nájemce převedl na nezpлатněný a neúročený depozitní účet Pronajímatele dne 6.4.2010 částku ve výši 110.000,- Kč (jednostodesettisíc korun českých), jakožto záruku za dodržení podmínek této smlouvy (dále jen „kauce“).
- 5.2. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel si kauci po dobu trvání nájemního vztahu ponechá jako jistinu na úhradu pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, tj. zejména na úhradu dlužného nájemného, úhradu služeb a záloh na služby, úhradu i v budoucnu splatných peněžitých sankcí dle této smlouvy (včetně smluvních pokut sjednaných v této smlouvě), náhradu nákladů hrazených Pronajímatelem za Nájemce, náhradu škody apod.
- 5.3. V případě, že se Nájemce ocitne v delším než čtrnáctidenním prodlení s placením kterékoli platby vyplývající z této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn zinkasovat všechny své k danému datu splatné pohledávky vůči Nájemci z kauce. Nájemce je v takovém případě povinen doplnit kauci na výši dle odst. 5.1 tohoto článku, a to do 10 (deseti) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k doplnění kauce.
- 5.4. V souvislosti s ukončením nájemního vztahu je Pronajímatel povinen vrátit kauci, resp. její část vyúčtovanou v souladu s ustanovením odst. 5.3 tohoto článku, Nájemci, a to do 2 (dvou) měsíců ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli.

Doba nájmu

Nájemní vztah dle této smlouvy se sjednává na dobu *neurčitou*.

Skončení nájmu

- 7.1. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni nabytí účinnosti dohody nebo k pozdějšímu dni v dohodě stanovenému
 - b) písemnou výpovědí; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní lhůty,
 - c) odstoupením některé ze smluvních stran od této smlouvy, učiněným na základě zákona nebo této smlouvy
 - d) zánikem Pronajímatele nebo Nájemce,
 - e) zánikem Nebytového prostoru,
- 7.2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu.
- 7.3. Výpovědní lhůta činí pro obě smluvní strany 3 (tri) měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 7.4. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit v případě, že Nájemce nezapájí v Nebytovém prostoru provozování činnosti, ke které se zavázal v souladu s ustanovením čl. 3. odst. 3.3. této smlouvy, do 30 (třiceti) dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
- 7.5. Odstoupení od smlouvy podle předchozího odstavce je účinné dnem doručení písemného projevu vůle Pronajímatele odstoupit od smlouvy Nájemci. Smlouva v tomto případě pozbývá platnosti ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení od smlouvy Nájemci doručeno. Pokud došlo k odstoupení Pronajímatele od smlouvy z důvodu dle předchozího odstavce, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného, a to jako paušální náhradu škody, která vznikla Pronajímateli marným jednáním o realizaci nájemního vztahu s Nájemcem. Smluvní pokuta je splatná do 5 (pěti) dnů ode dne doručení odstoupení od smlouvy Nájemci, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje Nájemce povinnosti uhradit Pronajímateli případnou další škodu (např. škodu vzniklou na Nebytovém prostoru), a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 7.6. Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je Nájemce povinen předat vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání Nebytového prostoru bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Nebytového prostoru a soupis případných škod způsobených na Nebytovém prostoru Nájemcem.
- 7.7. Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli do 10 (deseti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Nebytového prostoru svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Nebytového prostoru v náhradním termínu (příčemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 (pět) pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení

Nájemci) a vyvěsí tuto výzvu na úřední desku Úřadu městské části Praha 1. Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Nebytový prostor sám nevyklidí a řádně Pronajímátele nepředá, je Pronajímátel oprávněn překonat veškeré překážky bránící mu vstupu do Nebytového prostoru, dále je oprávněn do Nebytového prostoru vstoupit, Nebytový prostor sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu 30 (třiceti) dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. S tímto výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

- 7.8. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Nebytového prostoru Pronajímátele uhradí Nájemce Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (jedentísíc korun českých) za každý byt i započatý den prodlení s vyklizením a předáním Nebytového prostoru Pronajímátele. Smluvní pokuta je splatná následující den po vzniku nároku na její zaplacení, a to na účet Pronajímátele uvedený v záhlaví této smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímátele na náhradu případně vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

8. Změny Nebytového prostoru Nájemcem

- 8.1. Změny Nebytového prostoru je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímátele a pouze v souladu s účinnými právními předpisy a technickými normami. Tyto Změny Nebytového prostoru je Nájemce povinen provádět pouze v souladu s účinnými právními předpisy z oblasti stavebního práva. Veškerou projektovou dokumentaci týkající se Změny nebytového prostoru je Nájemce povinen vždy předem předložit Pronajímátele k odsouhlasení. Součástí písemného souhlasu Pronajímátele se Změnou Nebytového prostoru musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše nezbytně vynaložených nákladů na Změny Nebytového prostoru a termín dokončení Změny Nebytového prostoru. Pokud v průběhu prací v rámci Změny Nebytového prostoru nastane objektivní potřeba navýšit již odsouhlasenou výši nákladů na Změnu Nebytového prostoru či prodloužit určený termín dokončení Změny Nebytového prostoru, je Nájemce povinen novou situaci projednat s Pronajímátele a požádat o nový souhlas s novou výší nákladů a s novým termínem dokončení. Nájemce je povinen vynaložené náklady Pronajímátele řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do 30 (třiceti) dní po sjednaném termínu pro dokončení Změny Nebytového prostoru.
- 8.2. Provede-li Nájemce Změnu Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímátele, je povinen po skončení nájmu uvést Nebytový prostor na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímátele na úhradu vzniklé škody a možnost Pronajímátele dát Nájemci výpověď z titulu užívání Nebytového prostoru v rozporu se smlouvou.
- 8.3. Dal-li Pronajímátel předchozí písemný souhlas se Změnou Nebytového prostoru, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může Nájemce požadovat až po skončení nájmu pouze úhradu Zhodnocení Nebytového prostoru k datu ukončení nájmu. Pokud mezi smluvními stranami nedojde k písemné dohodě o výši Zhodnocení Nebytového prostoru, ustanoví Pronajímátel k zjištění jeho ceny znalce z příslušného oboru. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí v tomto případě v plné výši Nájemce. Nájemce je povinen složit na základě písemné výzvy Pronajímátele na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy finanční zálohu na náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši předpokládané ceny znaleckého posudku udané ustanoveným znalcem, a to nejpozději do 5 (pěti) dnů od doručení výzvy Pronajímátele. Nejpozději do 5 (pěti) dnů od doručení vyúčtování celkových nákladů na vypracování znaleckého posudku Nájemci je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímátele i zbývající část vyúčtované částky. V případě, že Nájemce požadovanou zálohu a nebo doplatek vyúčtovaných nákladů na vypracování znaleckého posudku

řádně a včas neuhradí, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku neuhrazené ceny znaleckého posudku. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody v plné výši.

- 8.4. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP se smluvní strany dohodly, že po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy zůstane ta část Zhodnocení Nebytového prostoru hrazeného Nájemcem, která má charakter Technického zhodnocení, výhradním majetkem Nájemce a Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas k jeho odpisování. Pronajímatel v takovém případě po dobu trvání nájemního vztahu odpisy Technického zhodnocení Nebytového prostoru neuplatní.
- 8.5. Ke dni skončení nájemního vztahu se Technické zhodnocení Nebytového prostoru převede z majetku Nájemce do majetku Pronajímatele jako nepeněžitě plnění, a to formou písemného předávacího protokolu. Toto nepeněžitě plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování nebo znaleckým posudkem (viz odst. 7.3. tohoto článku). Takto stanovenou částku uhradí Pronajímatel Nájemci bankovním převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dní po uskutečnění převodu.
- 8.6. Ke dni skončení nájemního vztahu se hodnota Oprav Nebytového prostoru provedených Nájemcem se souhlasem Pronajímatele ocení postupem podle ustanovení odst. 8.3. tohoto článku. Takto stanovenou částku uhradí Pronajímatel Nájemci bankovním převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dní po uskutečnění převodu.
- 8.7. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemní vztah dle této smlouvy skončí z důvodů spočívajících na straně Nájemce jiným způsobem než dohodou smluvních stran, zvýší se poslední měsíční splátka nájemného o součet částek, které bude Pronajímatel povinen uhradit Nájemci dle ustanovení odstavců 8.5. a 8.6. tohoto článku. Částku představující navýšení nájemného uhradí Nájemce Pronajímateli spolu s běžným nájemným za poslední měsíc trvání nájemního vztahu.

9. Práva a povinnosti smluvních stran

- 9.1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Nebytového prostoru, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
- 9.2. Nájemce je povinen Nebytový prostor udržovat v řádném stavu a v souladu s touto smlouvou. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid a veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Nebytového prostoru (jako např. vymalování apod.).
- 9.3. Jakékoliv stavební úpravy, Opravy a Technická zhodnocení Nebytového prostoru je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v souladu s písemnou dohodou s Pronajímatelem ohledně vynaložených nákladů (viz článek 8. této smlouvy).
- 9.4. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
- 9.5. V období posledních 3 (tří) měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní lhůta, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce.
- 9.6. Nájemce si sám odpovídá za zajištění součástí Nebytového prostoru i za zajištění vybavení, zařízení a ostatních věcí vnesených do Nebytového prostoru. Do 30 (třiceti) dní od podpisu této smlouvy se zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem k tomu

účelu přiměřené pojištění. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené jeho provozní činností, popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru neodpovídá.

- 9.7. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na pronajatém Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činností, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činností Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činností Nájemce nebo s jeho vědomím, se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
- 9.8. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli nutnost oprav či odstranění závad v Nebytovém prostoru, které nespádají do povinnosti Nájemce ve smyslu odst. 9.2. tohoto článku, neprodleně poté, kdy tato potřeba vznikla, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
- 9.9. Nájemce je povinen udržovat v Domě a v jeho okolí pořádek a čistotu a neskladovat zde žádné předměty.
- 9.10. Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní nájemce či vlastníky jednotek v Domě, ani rušit jejich noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22.⁰⁰ hodin do 6.⁰⁰ hodin).
- 9.11. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a na třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
- 9.12. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho údajů, zejména změnu sídla, a to nejpozději do 1 (jednoho) týdne poté, kdy tato změna nastane.
- 9.13. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Nebytovém prostoru dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady, zejména pak zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), vyhláškou Ministerstva životního prostředí č. 381/2001 Sb., kterou se stanoví Katalog odpadů, Seznam nebezpečných odpadů a seznamy odpadů a států pro účely vývozu, dovozu a tranzitu odpadů a postup při udělování souhlasu k vývozu, dovozu a tranzitu odpadů (dále jen „Katalog odpadů“), vyhláškou Ministerstva životního prostředí č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, a obecně závaznými vyhláškami hl. m. Prahy v této oblasti.
- 9.14. Nájemce je povinen zajistit řádné nakládání se všemi druhy odpadů, které produkuje (nejen s odpadem skupiny 20 Katalogu odpadů), a ani případné uzavření smlouvy s obcí hl. m. Praha dle odst. 9.17. tohoto článku nezavazuje Nájemce povinnosti plnit všechny povinnosti uložené původcům odpadů v § 16 zákona o odpadech, zejména vést průběžnou evidenci odpadů a plnit ohlašovací povinnost, zajistit přednostní využití odpadů, odpady převádět do vlastnictví pouze osobám oprávněným k jejich převzetí dle zákona, shromažďovat odpady utříděné dle druhů a kategorií, zabezpečit odpady před jejich nežádoucím unikem, nakládat s nebezpečnými odpady pouze se souhlasem odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy, pokud již nemá na tuto činnost souhlas dle § 14 zákona o odpadech.

- 9.15. Nájemce je povinen z vyprodukovaného odpadu vytřídit jeho nebezpečné a využitelné složky a zbylou směs nevyužitelných odpadů zařadit pro účely evidence pod katalogové číslo samostatného druhu odpadu 20 03 01 Směsný komunální odpad.
- 9.16. Nájemce je povinen zajistit nakládání a odstranění vyprodukovaného odpadu samostatně, neprodleně po podpisu této smlouvy, a to smluvně přímo s osobou oprávněnou k převzetí tohoto odpadu dle § 12 odst. 3 zákona o odpadech, pokud Nájemce nepostupuje dle odst. 9.17. tohoto článku.
- 9.17. Nájemce, jako původce odpadů skupiny 20 Katalogu odpadů, které mají charakter komunálního odpadu, může zajistit řádné nakládání a odstranění tohoto odpadu zapojením do systému pro nakládání s komunálním odpadem, který organizuje hl. m. Praha, a to výlučně formou písemné smlouvy s obcí. Smlouva musí obsahovat výši sjednané ceny za tuto službu (§ 17 odst. 6 zákona o odpadech). Při volbě této varianty je původce odpadů povinen svůj odpad třídít a zařazovat dle Katalogu odpadů v souladu se systémem stanoveným hl. m. Prahou. Tento systém je stanoven obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy č. 5/2007 Sb., kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území hlavního města Prahy a systém nakládání se stavebním odpadem (dále jen „vyhláška o odpadech“).
- 9.18. Nájemce není oprávněn bez platné písemné smlouvy, uzavřené s obcí hl. m. Praha v souladu s předchozím odstavcem, se zapojit do systému pro nakládání s komunálním odpadem, který organizuje hl. m. Praha, ani využívat jakékoli nádoby a místa určené ke shromažďování komunálního odpadu k odkládání odpadů vzniklých při jeho činnosti.
- 9.19. Nájemce je povinen kdykoli na vyzvání předložit Pronajímateli smlouvu uzavřenou dle odst. 9.16. nebo 9.17. tohoto článku a veškeré doklady prokazující řádné splnění všech povinností uložených původci odpadů platnými právními předpisy, doklady o řádném zaplacení ceny sjednané ve smlouvě nevyjímaje. Porušení povinností stanovených v odst. 9.16., 9.17., resp. 9.19., této smlouvy ze strany Nájemce je považováno za hrubé porušení povinností Nájemce a může být důvodem k ukončení této smlouvy výpovědí ze strany Pronajímatele dle odst. 7.2. této smlouvy.
- 9.20. V případě zjištění porušení kterékoli povinnosti stanovené odst. 9.18. a 9.19. tohoto článku je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (pěttisíc korun českých) za každé jednotlivé zjištění porušení povinnosti. Porušení povinnosti stanovené v odst. 9.18. tohoto článku musí být Pronajímatelem řádně zdokumentováno úředním záznamem a pořízením fotodokumentace. Smluvní strany shodně prohlašují, že s ohledem na charakter povinností, jejichž splnění je zajištěno touto smluvní pokutou, a dále s ohledem na veřejný zájem na plnění této povinnosti považují dohodnutou smluvní pokutu za přiměřenou. Smluvní pokuta je splatná do 15 (patnácti) dní ode dne, kdy byla písemná výzva Pronajímatele k jejímu zaplacení doručena Nájemci, a to na účet Pronajímatele sdělený Nájemci v této výzvě. Součástí výzvy musí být výše uvedená dokumentace. Tato pokuta nemá vliv na případné správní řízení vedené správním orgánem pro porušení povinností stanovených původcům odpadů zákonem o odpadech.
- 9.21. Nájemce je oprávněn umístit své sídlo na adresu Domu, v němž se Nebytový prostor nachází, pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas lze udělit pouze Nájemci, a to na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit adresu sídla, je-li tato adresou Domu, a to jejím výmazem z příslušného rejstříku do 30 (třiceti) dní ode dne skončení předmětného nájemního vztahu. V případě porušení této povinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel, vedle požadavku na zjednání nápravy, oprávněn uplatnit na Nájemci rovněž smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (pěttisíc korun českých) za každý byt i

započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy Domu jako sídla Nájemce z příslušného rejstříku.

10. Prodlení nájemce s peněžitým plněním

- 10.1. V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli podle § 517 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení se řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

11. Zvláštní ujednání o doručování písemností

- 11.1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí, že smluvní strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu této adresy. Nájemci se kromě toho může doručovat i do jeho provozovny, umístěné v pronajatém Nebytovém prostoru. Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu tak, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilky Pronajímateli za den, kdy byla Nájemci doručena.

12. Závěrečná ustanovení

- 12.1. Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí účinnými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a subsidiárně příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 12.2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1, která je veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 12.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu tou smluvní stranou, která ji podepíše jako poslední
- 12.4. Tato smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
- 12.5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
- 12.6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- 1) kopie výpisu z katastru nemovitostí
 - 2) plánek Nebytového prostoru – specifikace
 - 3) identifikace Správce
 - 4) kopie výpisu z obchodního a živnostenského rejstříku Nájemce
 - 5) kopie Žádosti Nájemce o Nebytový prostor

- 6) kopie sdělení odboru výstavby Obvodního úřadu v Praze 1 ze dne 13.8.1993, čj. Výst. 3639/93-So-2/977
- 7) předávací protokol - volná příloha
- 8) fotodokumentace Nebytového prostoru - volná příloha

12.7. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž 1 (jeden) stejnopis obdrží Nájemce a 1 (jeden) Pronajímatel.

12.8. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek. Autentičnost této smlouvy potvrzují vlastnoručními podpisy.

Praze dne:

21.04.2010

V Praze dne:

30.06.2010

Městská část Praha 1
Michal Valenta
zástupce starosty
Pronajímatel



Omikron Group a.s.

Nájemce

Omikron Group

Vinohradská 1597/174

130 00 Praha 3

IČ: 49710427, DIČ: CZ49710427

Osvědčující doložka

Niže podepsaní členové Zastupitelstva městské části Praha 1, pověřeni Zastupitelstvem ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, tímto osvědčují, že záměr pronajmout Nebytový prostor specifikovaný v odst. 1.2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 1 – permanentní vývěska. Rovněž osvědčují, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1.

V Praze dne:

12.2.04.2010

MISYS-Katastr. Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

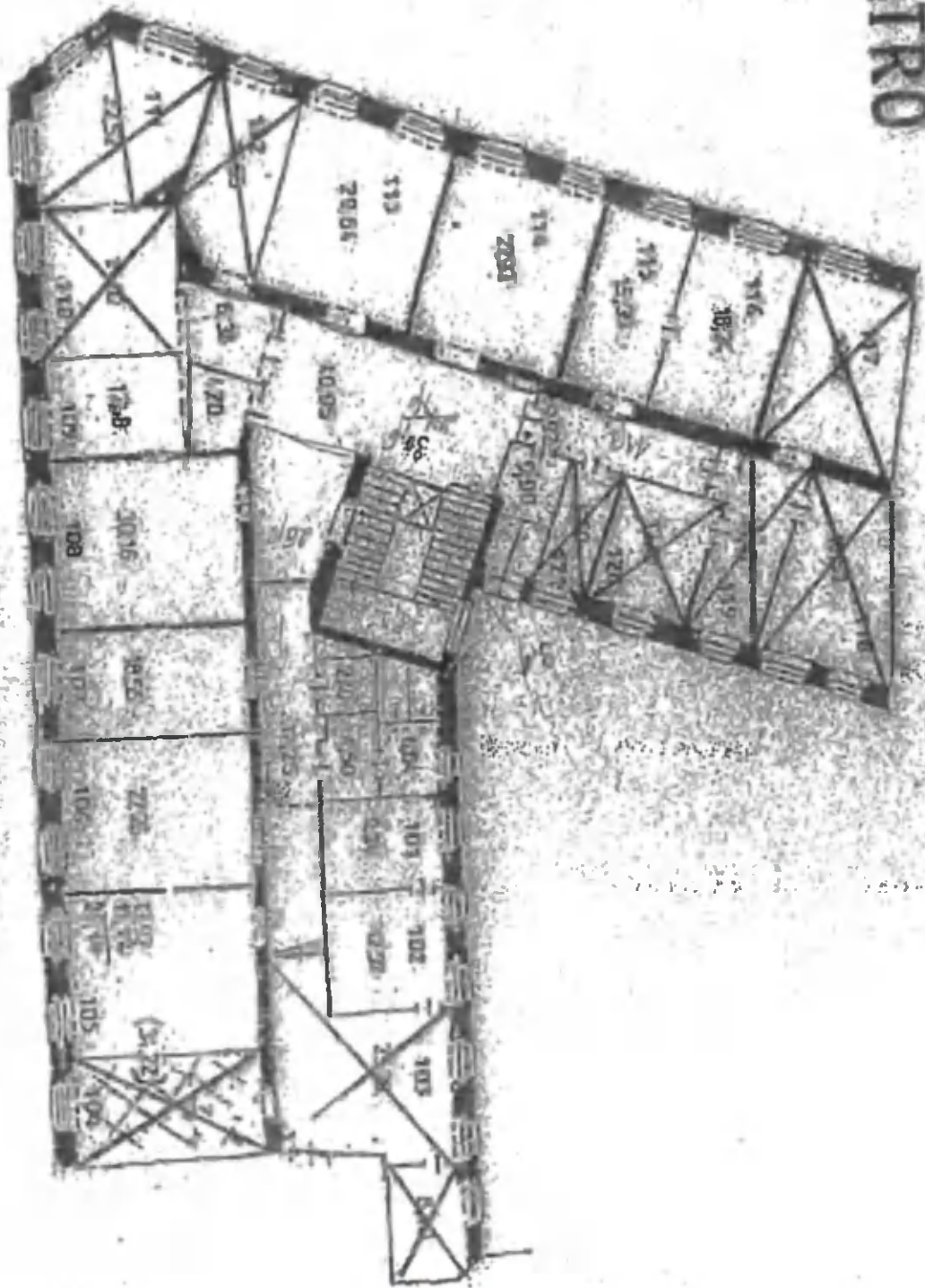
OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha, 3100 Data ke dni: 1.12.2009
OBEC: 554782 Praha
KAT. ÚZEMÍ: 727181 Nové Město INFORMACE O BUDOVĚ

ČÁST OBCE, BUDOVA: Nové Město, č.p. 977
TYP BUDOVY: budova s číslem popisným
VYUŽITÍ BUDOVY: jiná stavba
OCHRANA: památkově chráněné území
ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-187848/2009-101
NA PARCELE: KN 142, Nové Město IV 1271

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 1271

Oprávněný subjekt, Adresa	Identifikátor, Podíl
Vlastnické právo	
Hlavní město Praha	IČ:00064581
Mariánské nám. 2/2, Praha 1 - Staré Město, 11001, okres Hlavní město Praha	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	
MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1	IČ:00063410
Vodičkova 681/18, Praha 1 - Nové Město, 11568, okres Hlavní město Praha	

1. PATRO



m. 1:200

Tento výpis elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE (IČ 00215660)" dne 16.3.2010
definovaného poskytovatele ověřeného výstupu (výtiisku) z obchodního rejstříku. EPVid:

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 14462

Datum zápisu: 12.července 1994

Obchodní firma: Omikron Group a.s.

Sídlo: Praha 3, Vinohradská 1597/174, PSČ 130 00

Identifikační číslo: 497 10 427

Právní forma: Akciová společnost

Předmět podnikání:

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva: Gabriela Janíková, r.č. 656218/1648
Praha 10, Počernická 3226/2E, PSČ 100 00
den vzniku funkce: 10.července 2008
den vzniku členství v představenstvu: 10.července 2008

člen představenstva: Lenka Fujeříková, r.č. 755318/0140
Praha 9, Letňany, Bechlínská 705/2, PSČ 190 00
den vzniku členství v představenstvu: 10.července 2008

člen představenstva: Bedřich Vychodil, r.č. 370327/085
Praha 4, 7. května 168/154, PSČ 149 00
den vzniku členství v představenstvu: 9.března 2009

Jménem společnosti jedná představenstvo. Za představenstvo jedná
navenek jménem společnosti předseda představenstva nebo dva
členové představenstva společně.

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady: Mgr. Karel Fischer, r.č. 671101/0196
Praha 1, Říční 532/11, PSČ 118 00
den vzniku členství v dozorčí radě: 10.července 2008

člen dozorčí rady: Alice Klausová, r.č. 595423/0722
Praha 4, Pasterců 469/23, PSČ 149 00
den vzniku členství v dozorčí radě: 10.července 2008

člen dozorčí rady: Petr Švampera, r.č. 780214/0379
Praha 8, Toruňská 329/4, PSČ 181 00
den vzniku členství v dozorčí radě: 10.července 2008

Příloha č. 4 k usnesení Rady MČ Praha 1 č. u08_0420 ze dne 28.04.2008:

ŽÁDOST - NEBYTOVÉ PROSTORY
PERMANENTNÍ VÝVĚSKA
Právnícká osoba

1. POŘADOVÉ ČÍSLO:

1 - 24/2010

2. ADRESA NEBYTOVÉHO PROSTORU: Senovážné náměstí 24

3. UCHAZEČ – název společnosti: Omikron Group a.s.

4. IČ: 49710427

5. SÍDLO: Praha 3, Vinohradská 1597/174, 130 00

6. KONTAKTNÍ OSOBA:

Jméno a příjmení: Gabriela Janíková

Mobil/tel: _____

E – mail: _____

Fax: _____

7. ODHAD NÁKLADŮ DO ZHODNOCENÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU /
JEDNOTKY v případě rekonstrukce NP (skutečnou výši zhodnocení určí znalec) :

_____ zhodnocení prostor nebude prováděno, pouze drobné opravy _____

8. ÚČEL VYUŽITÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU:

_____ kancelářské prostory developerské společnosti _____

9. CELKOVÁ ČÁSTKA NABÍZENÉHO NÁJEMNÉHO ZA ROK:

340 000,-

V Praze dne:

ODBOR VÝSTAVBY OBVODNÍHO ÚRADU V PRAZE

Příloha č. 6

115 68 Praha 1, Vodičkova 18, telefon 20 40 51-5, 20 49 50-9

Obvodní soud pro Prahu 1
Ovocný trh 14
112 94 Praha 1

Vaše značka:

Naše č.j.

Praha dne:

Výst. 3639/93-So-2/977

13.8.1993

Věc

Sdělení k Vašemu č.j. 9 C 107/93:

Dle archivních plánů je dům čp. 977, Senovážné nám.24, Praha 1-
Nové Město kolaudován:
půda - v roce 1973 kolaudovány kanceláře
5.patro - v roce 1952 kanceláře
4.patro - výkres z roku 1924 kanceláře a 1 byt.jednotka 1+1
3. patro - výkres z roku 1952 kanceláře
2.patro - výkres z roku 1924 kanceláře
1. patro - dtto
přízemí - výkres z roku 1924 - obchodní místnosti, kanceláře, sklad
krám (výkres z roku 1952 navíc správce
domu)
suterén - výkres z roku 1955 - sklady, kotelna, uhelna

Vedoucí odboru výstavby OÚ-1

vodní úřad v Praze
odbor výstavby 12/
Vodičkova 18
115 68 Praha 1

17 srpna 1993

Na vědomí:

spisy
referent

Vyřizuje / linka Ing. St ...