

Smlouva číslo Spr. 2562/05

o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

1. ČR - Městský soud v Praze

se sídlem: Spálená 2, 116 12 Praha 2

IČ: 00215660

jejíž jménem činí právní úkony: JUDr. Jan Sváček, předseda soudu

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. IPREA s.r.o.

se sídlem: Ježkova 9/944, 130 00 Praha

IČ: 62417398

DIČ: CZ62417398

bankovní spojení: [REDAKCE]

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka 32301 (příloha č.1)

Zastoupená jednatelem společnosti PhDr. Bohumilem Memrou

a

jednatelem společnosti Jaromírem Černým

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Nájemní smlouvu v tomto znění:

I.

Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a Městský soud v Praze, Spálená 2 prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s objektem č.p. 2000 na pozemku 556 v obci a k.ú. Praha zapsané na LV č. 2403 u Katastrálního úřadu v Praze – město (příloha č.2).

2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci následující **nebytové prostory v objektu č.p. 2000 na pozemku 556 v obci a k.ú. Praha, umístěné v 7.NP, o celkové výměře 15,0 m²**, které dočasně nepotřebuje ke své činnosti. Seznam všech pronajatých nebytových prostor, z nichž plocha kanceláří činí celkem 15,0 m² a ostatní plocha celkem 0 m², je uveden v Seznamu pronajatých nebytových prostor (příloha č. 3).

3. Movité věci tvořící funkčně neoddělitelnou součást a účelové vybavení pronajímaných nebytových prostor, které se v těchto prostorách ke dni uzavření této Nájemní smlouvy nachází, jsou uvedeny a specifikovány v Seznamu pronajatých movitých věcí (příloha č. 4).

Předmět nájmu tvořený movitými věcmi zůstává po dobu platnosti Nájemní smlouvy v majetku pronajímatele.

4. Nájemce tyto nebytové prostory za podmínek sjednaných touto smlouvou do nájmu přijímá.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu výlučně v souladu s kolaudačním rozhodnutím ze dne 1.2.1984 č.j. Výst. 3436/83 – Ing.Vá/Ur k výkonu své podnikatelské činnosti pro kterou má v době podpisu této Nájemní smlouvy platná podnikatelská oprávnění uvedená v příloze č. 1 .
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané nebytové prostory jsou podle stavebně technického určení a provedených administrativních schválení příslušných státních (obecních) orgánů určené k účelům uvedeným v čl.I. odst.2 této Nájemní smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, že tento odpovídá a vyhovuje sjednanému účelu a že jej přijímá za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol (příloha č.5), jehož součástí bude předání a převzetí klíčů od pronajímaných nebytových prostor dle čl. I. odst.2.

III. Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou v délce **od 1.1.2006 do 31.12.2010**.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednána, nejde-li o případy stanovené v ustanovení čl. X této smlouvy.

IV. Nájemné a platební podmínky

1. Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou, a to takto:

- nájemné za pronajaté nebytové prostory činí celkem ročně částku 8 100,- Kč, tj.2 025.- Kč čtvrtletně (slovy dvatisícedvacetpět korun českých) stanovené následujícím způsobem:

- a) kancelář č.632 s nájmem 540,-Kč za 1m² ročně, tj. 45,-Kč za 1m² měsíčně (slovy čtyřicetpět korun českých),
- b) movité věci jsou pronajímány, s ohledem na dohodnutou výši nájemného, bezúplatně.

2. Nájemné dle odst.1 tohoto článku bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy předem, neopozději k 15. dni prvního měsíce následujícího čtvrtletí, na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE] a to na základě daňových dokladů – faktur, vystavených pronajímatelem s nejméně 14. denní splatností. Za první měsíc čtvrtletí se považují měsíce leden, duben, červenec a říjen. Dnem zaplacení je den, kdy bylo nájemné připsáno na účet pronajímatele.

3. Společně s nájemným zavazuje se nájemce uhradit i náklady za služby spojeném s nájmem, které jsou uvedeny a vyčísleny v příloze č.6 této smlouvy :

- a) paušální měsíční částkou u služeb, které poskytuje pronajímatel,
- b) měsíční částkou podle skutečných nákladů u služeb, které jsou zajištěny dodavatelsky.

4. Úhrady za služby podle bodu 3. písmeno a) a b), budou hrazeny čtvrtletně na základě daňového dokladu - faktury pronajímatele.

5. Pronajímatel je povinen a oprávněn vyúčtovat služby s nájmem poskytované podle faktur od dodavatelů do 15 dnů po obdržení poslední faktury vztahující se k účtovanému období.

6. Služby poskytované s nájmem nebytového prostoru nezahrnují odvoz biologického a toxického odpadu. Tyto služby si nájemce zajišťuje na vlastní náklad.

7. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného či úhrad za služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

8. Dohodnutá výše nájemného a paušálu za poskytované služby bude zvyšována pronajímatelem podle indexu cen tržních služeb Českého statistického úřadu za pronájem vlastní nemovitosti – kód 702000102 statistických informací. Úprava bude pronajímatelem provedena s účinností od 1.1. běžného roku při fakturaci za I. čtvrtletí a písemně oznámena nájemci.

9. V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím písemném oznámení nájemci měnit měsíční platby v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny dané zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

10. V případě, že by došlo k mimořádnému uzavření některého z provozů, které jsou předmětem této smlouvy, z důvodů na straně pronajímatele (např. havárie ústředního vytápění, vody, plynu, klimatizace apod.) a toto uzavření by přesáhlo dobu sedmi kalendářních dnů, budou úhrady za nájem a služby sníženy o alikvótní částku podle délky uzavření provozu; o uzavření musí být pořízen protokolární zápis podepsaný oběma smluvními stranami.

11. Smluvní strany se dohodly, že přestane-li být CZK státním platidlem České republiky, budou veškeré platební povinnosti, na základě nebo v souvislosti s touto Nájemní smlouvou, hrazeny v „euro“ měně, a to v přepočtu vázaném a stanoveném právními předpisy platnými v ČR ke dni zavedení „euro“ měny.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu je i svým nákladem udržovat, stejně jako zabezpečovat řádné plnění služeb s nájmem spojených.

2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu.

3. Pronajímatel poskytuje nájemci po dobu nájemního vztahu pobočkovou telefonní linku č.2035, která je součástí technického vybavení budovy.

4. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání pronajatých nebytových prostor mohou být prováděny výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na náklad nájemce. V případě, že dojde na základě písemného souhlasu pronajímatele k technickému zhodnocení majetku dává tímto pronajímatel souhlas s tím, aby odpisy tohoto technického zhodnocení prováděl nájemce.

5. Pronajímatel se zavazuje zajistit a uhradit obnovu užívaného movitého majetku pouze v případě, že k jejich poškození, zničení, ztrátě, příp. ztrátě funkčnosti nedošlo zaviněným jednáním nájemce nebo jeho zaměstnanců či osob, které se svolením nájemce v uvedených prostorách zdržují. V tomto případě odpovídá za škody nájemce podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavebně technickým účelem užívání předmětu nájmu a zavazuje se, že svoji činnosti bude provozovat výhradně v souladu s účelem nájmu vymezeným v čl. I. nebude-li písemně dohodnuto jinak. V opačném případě odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly, a je povinen uhradit případné sankce vyměřené orgány státní správy. Vyžaduje-li činnost nájemce v předmětu nájmu nějaké povolení, licenci, schválení apod., je nájemce povinen takovéto oprávnění zajistit. Změna předmětu činnosti v předmětu nájmu musí být dohodnuta mezi pronajímatelem a nájemcem formou písemného dodatku k této Nájemní smlouvě.

2. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu respektovat, vedle obecně závazných právních předpisů, též zásady stanovené v této Nájemní smlouvě, bezpečnostní, provozní, hygienické a ekologické předpisy pronajímatele, nařízení a interní pokyny dané specifickým postavením pronajímatele.

3. Nájemci, jeho zaměstnancům a osobám zdržujícím se v budově z důvodu podnikatelské činnosti nájemce není povolen vstup do ostatních prostor budovy, které jsou obecně nepřístupné veřejnosti.

4. Při opuštění předmětu nájmu je nájemce povinen užívané prostory zkontrolovat, zejména z hlediska obecné bezpečnosti a protipožárních předpisů a předpisů OBZP (oheň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a předmět nájmu řádně uzamknout.

5. Příchod nájemce, jeho zaměstnanců a osob zdržujících se v budově z důvodu podnikatelské činnosti nájemce a nájemce je povolen nejdříve 7,00 hodin, odchod nejpozději 17,00 hodin, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

6. Nájemce je povinen se o předmět nájmu řádně a odpovědně starat a provádět jeho běžnou údržbu a opravy.

7. Nájemce je povinen uzavřít pojištění veškerého svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného jako předmět nájmu dle čl. II. odst.3, jakož i uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému. Kopie pojistných smluv předá nájemce pronajímateli do 30 dnů ode dne vzniku nájemního vztahu. Nájemce se dále zavazuje, že bude neprodleně informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění.

8. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově č.p. 2000, v níž se předmět nájmu nachází.

9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré závady, které brání řádnému užívání předmětu nájmu, umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly a provedení oprav předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.

10. Nájemce není oprávněn přenechat zcela nebo zčásti předmět nájmu do podnájmu jinému uživateli, nebo je užívat k jiným účelům než v této Nájemní smlouvě uvedeným.

11. Nájemce bere na vědomí skutečnost uložení rezervního(ích) klíče(ů) od jím pronajatého(ých) nebytového(ých) prostoru(r), který(é) bude(ou) po dobu trvání nájemního vztahu uložen(y), pro potřebu a použití pronajímatelem, v zapečetěné schráně ve vrátnici pronajímatele. Použití pronajímatelem je možné pouze v případě nenadálé události o čemž bude nájemce neprodleně vyrozuměn.

12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpis, včetně vybavení pronajatých prostor hasícími přístroji. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly odborně obsluhovány a by nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace na majetku pronajímatele. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předkládat bez zbytečného odkladu pronajímateli..

VII.

1. Nájemce přebírá při podpisu této smlouvy klíče od pronajatých nebytových prostor uvedených v čl. II. této smlouvy k výhradnímu používání. Pronajímateli zůstane k dispozici jeden klíč od nebytových prostor, který je uložen v zapečetěné schránce ve vrátnici pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tento klíč použít pouze v případě nenadálé události, přičemž tuto skutečnost neprodleně oznámí nájemci a pořídí protokolární úřední zápis.

2. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor pronajatý touto smlouvou vyklizený, vymalovaný a vyčištěný, včetně klíčů od nebytových prostor, které mu byly předány. Pokud nájemce nedokončí tyto požadované práce v dohodnutém termínu, má pronajímatel právo nechat tyto práce provést na náklady nájemce. Pronajaté nebytové prostory se musí nacházet ve stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k odpovídajícímu běžnému opotřebení a k opravám či úpravám, které byly provedeny pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím či s jeho souhlasem nájemcem. O předání nebytových prostor při ukončení nájemního vztahu sepíší obě smluvní strany protokolární zápis.

VIII.

Smluvní pokuta

Za každé nesplnění povinností dle čl. VI. nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 10.000,- Kč (slovy: desetitisíc 00/100 korunčeských). Ustanovení o náhradě škody tím není dotčeno.

IX. Ukončení nájmu

1. Před uplynutím doby na kterou je tato smlouva sjednána může být smlouva ukončena dohodou nebo výpovědí.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
4. Výpovědní doba činí tři měsíce, přičemž počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé straně doručena písemná výpověď.
5. V případě výpovědi z důvodu článku XI. bod 2 je nájemce povinen ke dni ukončení nájmu nebytový prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit nebytové prostory, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce, nacházející se v nebytových prostorách zadržet a zřídit tak k nim zadržovací právo.

X. Odstoupení od smlouvy

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ze zákona povinen odstoupit od smlouvy v případě, kdy nebudou splněny podmínky stanovené v § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, tj. v případě, kdy bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.

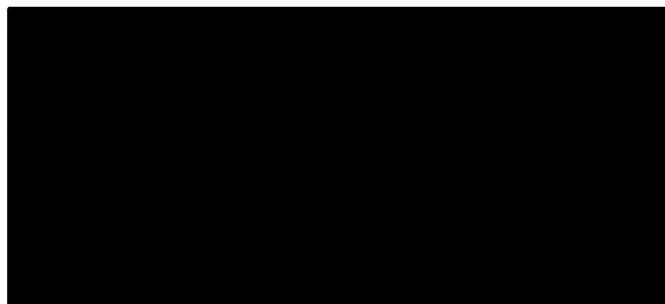
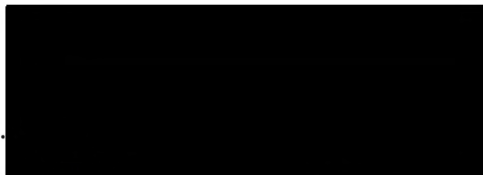
XI. Závěrečná ustanovení

1. Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen ve formě písemného dodatku ke smlouvě, podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a občanského zákoníku a zákonem 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

4. K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem je za pronajímatele oprávněn vedoucí vnitřní správy objektu.
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce.
6. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po dvou z nich.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Praze dne 30.12.2005

.....



Příloha č. 3**Smlouva číslo Spr.2562/05**

o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

Seznam pronajatých nebytových prostor:**1.) Kancelářské prostory**

Číslo místnosti	Umístění	Plocha místnosti
632	7 NP	15m²

Plocha místností celkem		15m²

2.) Ostatní plocha

Číslo místnosti	Umístění	Plocha místnosti

Plocha místností celkem		

Příloha č. 4

Smlouva č. Spr.2562/05

o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

Seznam pronajatých movitých věcí:

1. inv.č. 13/1768 – knihovna I.
2. inv.č. 13/4110 – stolek pod PS - hnědý
3. inv.č. 13/7582 – židle otočná
4. inv.č. ----- - telefonní aparát (linka 2035),

Předmět nájmu tvořený movitými věcmi zůstává po dobu platnosti Nájemní smlouvy v majetku pronajímatele.

Příloha č. 5**Smlouva č. Spr.2562/05**

o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

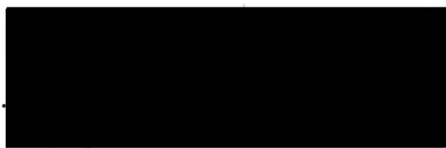
Předávací protokol

Dnešního dne byly předány nájemci:

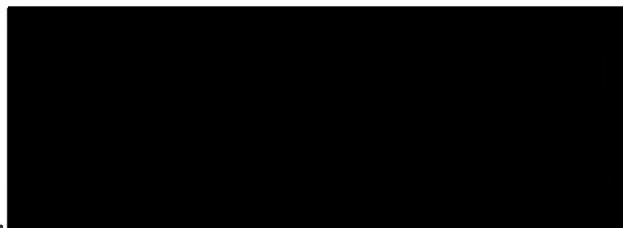
1. nebytové prostory v objektu Městského soudu v Praze, Slezská 9 – kancelář č.632 umístěná v 7.NP,
2. pronajaté movité věci: inv.č. 13/1768 – knihovna I.
inv.č. 13/4110 – stolek pod PS - hnědý
inv.č. 13/7582 – židle otočná
inv.č. ----- - telefonní aparát (linka 2035),
3. dva klíče od kanceláře č.632,
4. dva klíče od dveří chodby.

Kancelář byla předána v uklizeném stavu, na podlaze je položena nová omyvatelná krytina z PVC. Stav pronajatých movitých věcí odpovídá běžnému opotřebení.

V Praze dne
30.12.2005



vedoucí oddělení vnitřní správy Slezská



nájemce

Příloha č. 6**Smlouva č. Spr.2562/05**

o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

Náklady za služby spojené s nájmem:

1.) Služby hrazené paušální měsíční částkou:

	měsíčně	čtvrtletně
• odvoz komunálního odpadu	20,- Kč	60,- Kč
• provoz a údržba vnitřní telefonní sítě	250,- Kč	750,- Kč

2.) Služby hrazené měsíční částkou podle skutečných nákladů:

- vytápění pronajatých prostor a ohřev TUV
fakturace bude prováděna na základě faktury od dodavatele plynu v poměru k pronajaté vytápěné ploše (celková pronajatá plocha / celková plocha objektu x náklady),
- spotřeba elektrické energie
fakturace bude prováděna na základě faktury od dodavatele elektrické energie v poměru k pronajaté ploše (celková pronajatá plocha / celková plocha objektu x náklady),
- náklady za uskutečněné telefonní hovory přes pobočkovou ústřednu,
- vodné, stočné
fakturace bude prováděna na základě faktury od dodavatele v poměru k pronajaté ploše (celková pronajatá plocha / celková plocha objektu x náklady),

Úhrada za služby spojené s nájmem bude hrazena čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem.