

**Smlouva o nájmu nebytových prostor****A/39/5188/01**uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku  
podle zák.č.116/1990 Sb. v platném znění

mezi

**Hlavní město Praha**

se sídlem v Praze 1, Mariánské nám.č.2

zastoupené vedoucím odboru obchodních aktivit

Magistrátu hl.m.Prahy Ing.Václavem Pátkem

IČO : 00 064 581

DIČ : 001-00064581

Bankovní spojení: první městská banka a.s. Malé nám. 11, Praha 1

č.ú.: 149024-5157-998/6000

dále jen „pronajímatel“

a

**JUDr. Přemysl Hochman**

Dobrovského 483, 25082 Úvaly

IČO : 66212588

a

**JUDr. Antonín Navrátil**

Pecháčkova 7, Praha 5

IČO: 14905698

Bankovní spojení: ČS, a.s., Rytířská 29, Praha 1

č.ú.: 000000-19291173319/0800

dále jen „nájemce“

**I.****Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí č.p. 1025, ulice Havlíčkova 4, Praha 1, k.ú. Nové Město (dále jen objekt). zapsaných na LV č 1143 u Katastrálního úřadu Praha - město pro katastrální území Nové Město.
2. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že objekt je kulturní památkou ve smyslu zákona č.20/1987 Sb. „o státní památkové péči“ v platném znění.
3. Správcem objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí uzavřené mezi Hlavním městem Prahou a firmou Solid s.r.o. ze dne 1.4.1994 tato firma. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č.1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
4. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v uvedeném objektu označené C o celkové výměře 66,90m<sup>2</sup> ve 2. nadzemním podlaží, E o celkové ploše 36,50m<sup>2</sup> v podkroví a F o celkové ploše 58,0m<sup>2</sup> v podkroví objektu. Situační plánec nebytových prostor včetně tabulky ploch dle využití je přílohou č. 2 smlouvy a je její nedílnou součástí. Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 161,4m<sup>2</sup>.

## II. Účel nájmu.

Nájemce bude nebytové prostory užívat k účelům pro něž jsou určeny, t.j. jako kanceláře. Způsob užívání odpovídá Osvědčením vydaným za účelem vykonávání advokacie vydaným pro JUDr. Antonína Navrátila dne 19.8.1996 pod č. 7026, a pro JUDr. Přemysla Hochmana dne 19.8.1996 pod č.j. 2259.

## III. Doba nájmu.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

## IV. Nájemné.

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory uvedené v čl.1. odst. 4, označené jako C za dohodnuté nájemné ve výši 3200,-Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně a nebytové prostory v čl. I. odst 4 označené jako E a F za dohodnuté nájemné ve výši 2 240,-Kč za 1m<sup>2</sup> ročně, celkové roční nájemné činí 425 760,- Kč (slovyčtáristadvacetpěttisícsešdesát korunčeských).
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli měsíčně pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 z ročního nájemného splatného vždy do pátého dne kalendářního měsíce, za něž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u První městské banky, Malé náměstí 11, Praha 1, č.ú. 49026-5157-998/6000.
3. Nesplnění povinnosti nájemce platit nájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit Výměrem nájemného každoročně výši nájemného o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané za běžný rok ČSÚ. Pro rok 2001 bude výše nájemného upravena o částku odpovídající 50% míry inflace vyhlášené ČSÚ vždy za předchozí rok. Počínaje rokem 2002 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající usnesením rady ZIIMP stanovené míře valorizace nájemních smluv v daném roce, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané za běžný rok ČSÚ. Tento Výměr nájemného musí být doručen nájemci nejpozději do 30.9. běžného roku. Nový Výměr nájemného bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se její nedílnou součástí.
5. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle bodu IV.4. této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového Výměru nájemného uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
6. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné a doplatek nájemného upraveného podle Čl.IV. odst. 4 a 5 uhradit v dohodnutých termínech.

## V.

### Úhrada za služby spojené s nájmem.

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor (zejména vodné, stočné, dodávku tepla, odvoz odpadků, odběr el.energie ve společných prostorách, jejich úklid ) a uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po uzavření nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad služeb nájemci.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce do 15 dnů poté, co obdrží vyúčtování skutečných nákladů služeb dodavatelů.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedené ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

## VI.

### Společná ujednání.

Nájemce je povinen:

- a) provádět běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor svým nákladem
- b) odstranit závady a poškození v pronajatých nebytových prostorách, které způsobil on, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu
- c) umožnit pronajímateli a správci objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání
- d) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
- e) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory vyklizeny a ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 3% z ročního nájemného, minimálně však 3 000,-Kč (slovy třítisícekorunčeských) za každý započatý den prodlení
- f) nepřenechat nebytové prostory nebo jejich část do užívání jinému, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, v případě, že bude nájemce žádat o písemný souhlas k podnájmu, předloží pronajímateli v jednom vyhotovení podnájemní smlouvu k evidenci, úhrada za podnájem nesmí převyšovat nájemné.
- g) neprovádět stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele

## VII.

### Zvláštní ujednání

1. Smlouvu lze vypovědět bez udání důvodu. V případě výpovědi z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného o více než 1 měsíc je výpovědní lhůta jeden měsíc, jinak je výpovědní lhůta tři měsíce. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Nájemce prohlašuje, že mu správce odevzdal předmět nájmu ve stavu způsobitelném ke smluvenému užívání.
3. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č.116/1990 Sb., občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně-závaznými právními předpisy.
4. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce objektu.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl.m. Prahou, 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 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.3.2000.
4. Smlouva se vyhotovuje v šesti autorizovaných stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyři a nájemce dvě vyhotovení. Každý stejnopis sestává ze 4 stran textu smlouvy a dvou stran příloh.
5. Autorizace se provede připojením otisku úředního razítka Magistrátu hl.m.Prahy v pravém horním rohu každé strany textu stejnopisu.

V Praze dne 29. 7. 2000

V Praze dne 29. 7. 2000

## **Příloha č. 1**

### **Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci**

Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat předmět nájmu
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně
- vymáhat, a to i soudně, na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinností odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá, a plnění povinností provádět běžnou údržbu
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele

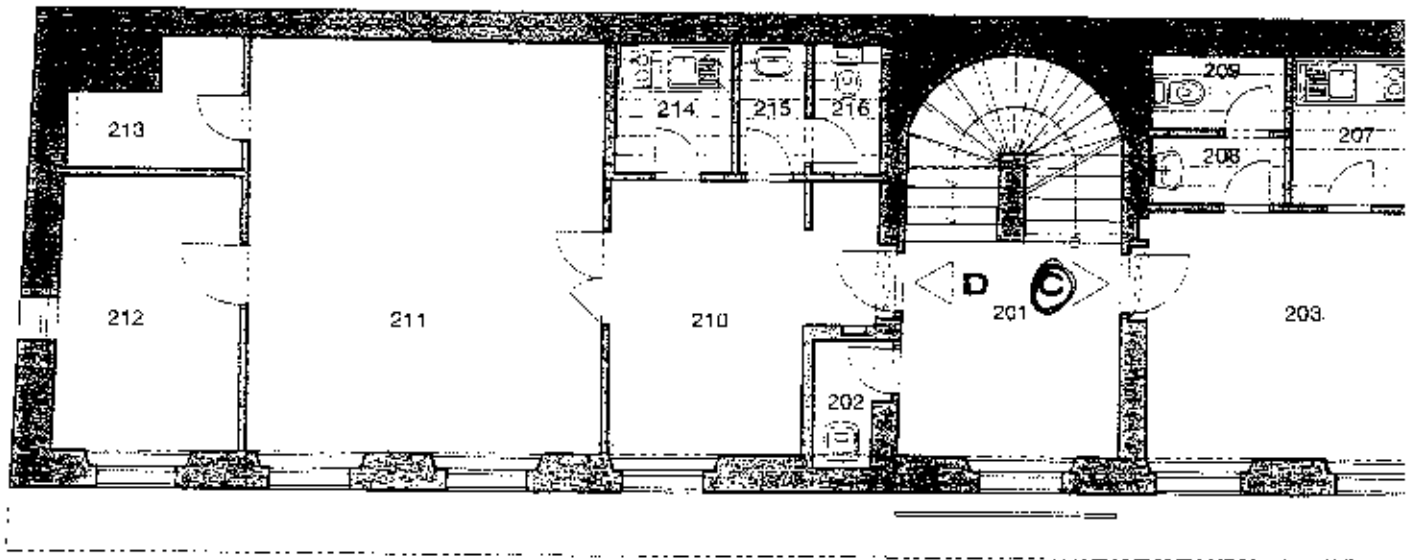
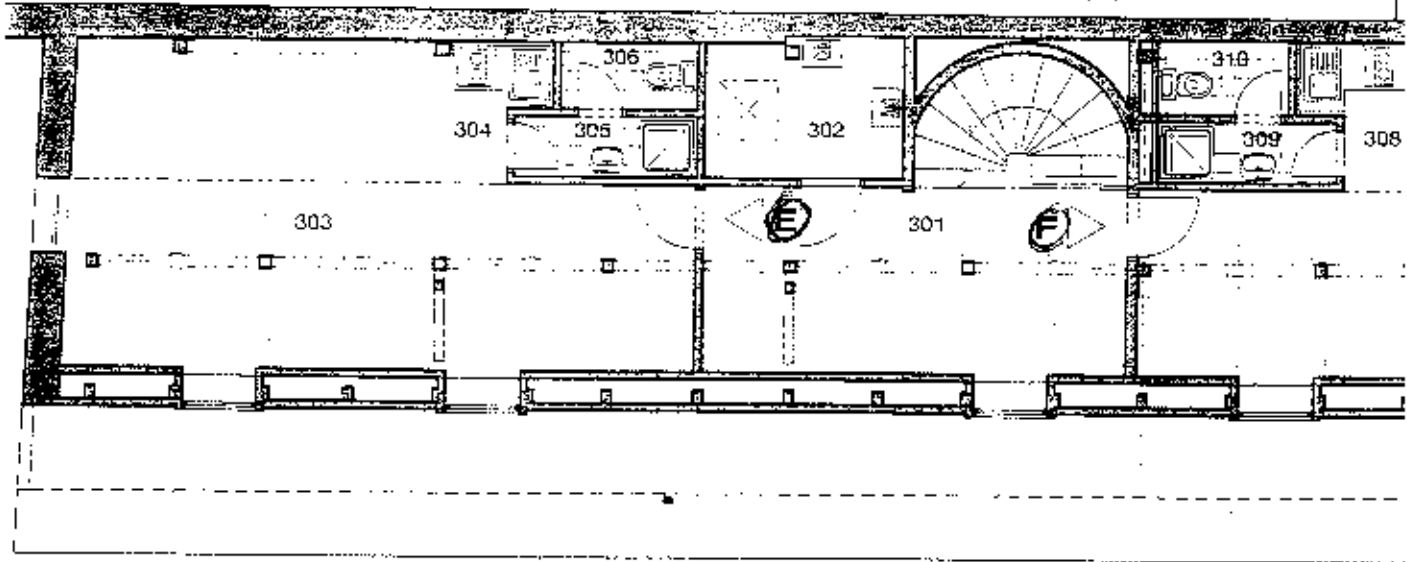
Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:  
O.s. SOLID s.r.o., Truhlářská 33, Praha 1  
tel.: 231 1704, 231 2849, 22 0798, 22 5086

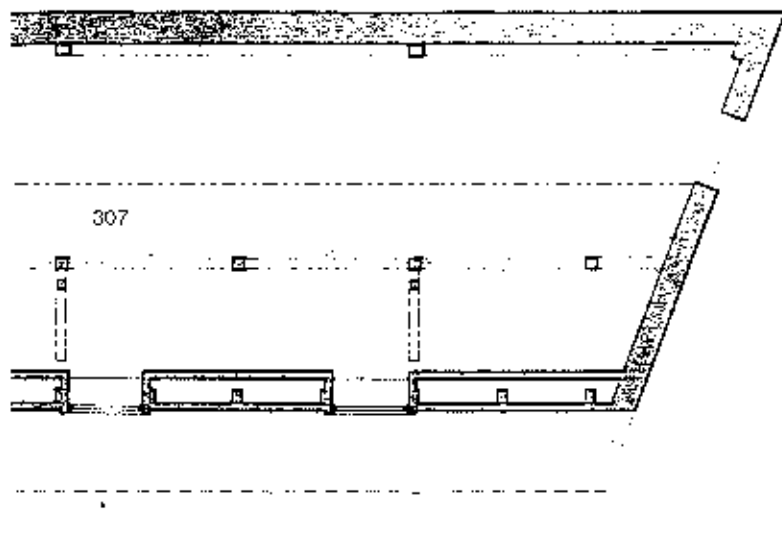
Příloha č. 2

A/39/5188/01

Tabulka ploch dle využití:

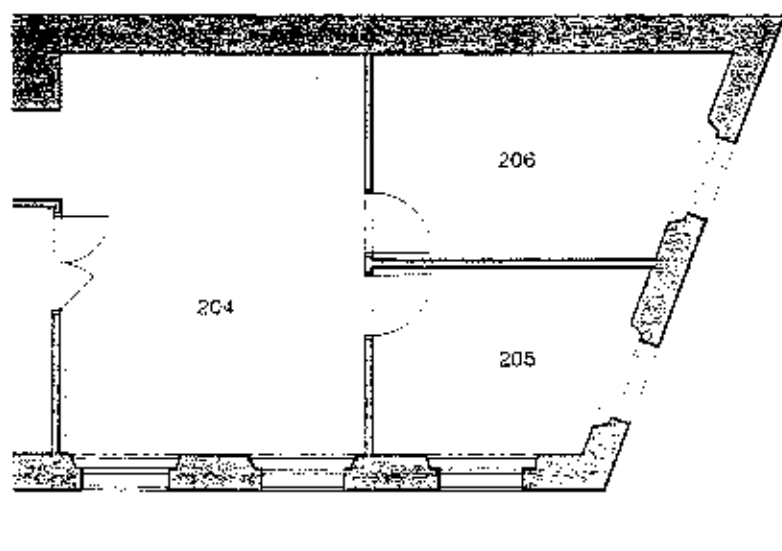
Využití	2. nadzem. podlaží	Podkrovi	Celkem m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /rok	Celkem Kč/rok
vstupní hala	15,50		15,50	3 200,00	49 600,00
kancelář	23,90		23,90	3 200,00	76 480,00
kancelář	8,60		8,60	3 200,00	27 520,00
kancelář	12,10		12,10	3 200,00	38 720,00
kuchyňka	3,40		3,40	3 200,00	10 880,00
umývárna	1,80		1,80	3 200,00	5 120,00
WC	1,80		1,80	3 200,00	5 760,00
<b>Celkem C</b>					<b>214 080,00</b>
atelier		30,10	30,10	2 240,00	67 424,00
kuchyňka		3,00	3,00	2 240,00	6 720,00
umývárna		1,90	1,90	2 240,00	4 256,00
WC		1,50	1,50	2 240,00	3 360,00
atelier		51,40	51,40	2 240,00	115 136,00
kuchyňka		3,00	3,00	2 240,00	6 720,00
umývárna		1,90	1,90	2 240,00	4 256,00
WC		1,70	1,70	2 240,00	3 808,00
<b>Celkem E+F</b>					<b>211 680,00</b>
<b>Celkem :</b>	<b>66,90</b>	<b>94,50</b>	<b>161,40</b>		<b>425 760,00</b>





Č.M.	NÁZEV	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]
301	SCHODIŠTOVÝ PROSTOR	14,90
302	KOTELNA	4,90
<b>NÁJEMNÍ PROSTOR - E</b>		<b>36,50</b>
303	ATELIER	30,10
304	KUCHYŇKA	3,00
305	UMÝVÁRNA	1,90
306	WC	1,50
<b>NÁJEMNÍ PROSTOR - F</b>		<b>58,00</b>
307	ATELIER	51,40
308	KUCHYŇKA	3,00
309	UMÝVÁRNA	1,90
310	WC	1,70

## PODKROVÍ



Č.M.	NÁZEV	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]
201	SCHODIŠTOVÁ HALA	8,90
202	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1,50
<b>NÁJEMNÍ PROSTOR - C</b>		<b>66,90</b>
203	VSTUPNÍ HALA	15,50
204	KANCELÁŘ	23,90
205	KANCELÁŘ	8,50
208	KANCELÁŘ	12,10
207	KUCHYŇKA	3,40
208	UMÝVÁRNA	1,60
209	WC	1,80
<b>NÁJEMNÍ PROSTOR - D</b>		<b>57,40</b>
210	VSTUPNÍ HALA	11,90
211	KANCELÁŘ	26,90
212	KANCELÁŘ	9,40
213	ARCHIV	3,30
214	KUCHYŇKA	2,70
215	UMÝVÁRNA	1,60
216	WC	1,60

## ADZEMNÍ PODLAŽÍ

**M** 1:100

ROZVRH UŽIVATELSKÝCH PLOCH  
PRAHA 1, HAVLÍČKOVA 4/1025

**GOLD**<sup>®</sup>  
s.r.o.

SPRÁVA NEMOVITOSTÍ  
TRUHLÁŘSKÁ 33, PRAHA 1