

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor dle zák. č. 116/90 Sb. v platném znění pozdějších předpisů

1. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2, Praha 1, zastoupené
TRADE CENTRE PRAHA, akciová společnost, Blanická 28, 120 00 Praha 2,
jednající generálním ředitelem, panem Ing. Antonínem Horákem,
IČO: 00409316 (dále jen pronajímatel)

a

2. IURIS CENTRUM s.r.o., Na Václavce 14, Praha 5,
zastoupená panem Dr. Josefem Černohlávkem, jednatelem společnosti,
IČO: 2566 1663, bankovní spojení: č.ú. [REDAKCE] (dále jen nájemce)

uzavírají podle ustanovení § 3, odst. 3, zákona č. 116/90 Sb. v platném znění tuto smlouvu.

I. Prohlášení

1. Trade Centre Praha, akciová společnost prohlašuje, že je na základě Smlouvy o obchodním využití a správě ze dne 12.5.1993 a přiložené plné moci k této smlouvě (příloha č.1) oprávněna pronajímat nebytové prostory objektu č.p.36, Jungmannova 31, Praha 1, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Výpis z katastru nemovitostí na předmětný dům tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že je ve smyslu obecných předpisů způsobilý k podnikání, což dokládá kopií výpisu z obchodního rejstříku ze dne 4.5.1998 (příloha č. 3). Osoba oprávněná k podpisu smlouvy je pan [REDAKCE]

3. Pronajímatel dále jako přílohu č. 4 přikládá k této smlouvě předchozí souhlas obce s uzavřením této smlouvy dle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., který je podmínkou platnosti této smlouvy.

II. Předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory č. 5.54a, 5.55, 5.77, 5.79, 5.81, 5.83, 5.84, 5.85, 5.86, 5.87, v 5. patře objektu uvedeného v článku I/1 o výměře 202,2 m², zaokrouhleno na 202 m². Veškeré pronajímané prostory jsou vyznačeny na plánu, který je součástí evidenčního listu (příloha č. 5).

III. Účel nájmu

Nájemce je oprávněn používat pronajaté prostory v souladu s provozním řádem paláce Adria (příloha č.6) výhradně jen ke smluvně určeným účelům jako kanceláře pro účely dalšího podnájmu osobám vykonávajícím advokacii.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 15. června 1998.

V.

Cenová a finanční ujednání

1. Za užívání předmětu nájmu stanoví se smluvní nájemné měsíčně 125.000,- Kč. Nájemné bude počínaje 1.1.2000 každý rok zvýšeno o 5 % proti roku předchozímu. Pokud průměrná roční míra inflace vyhlášená statistickým úřadem za kalendářní rok přesáhne 10%, bude nájemné namísto 5 % valorizováno o 2/3 vyhlášené inflace, a to od 1. ledna roku následujícího po roce, kdy inflace překročila 10 %.

2. Za veškerá další plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatých prostor nájemcem (dále jen ceny služeb) se dle rozpisu v evidenčním listu (příloha č. 5) stanoví měsíční záloha ve výši 11.700,- Kč.

Při zvýšení cen služeb od dodavatelů, jejichž výše je stanovena obecně závazným předpisem, tj. např. dodávka elektrické energie, topení, vodné a stočné a to nejméně o 10 %, má pronajímatel právo přiměřeně zvýšit zálohovou sazbu za poskytované služby s platností od následujícího čtvrtletí po oznámení nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravené zálohy platit. Pronajímatel prohlašuje, že výše záloh na služby uvedená v tomto odstavci přibližně (tj. +/-10 %) odpovídá kalkulaci cen služeb pro rok 1998. Cenu služeb za rok 1998 dle skutečné spotřeby převyšující součet zaplacených záloh o více než 10 % je nájemce povinen zaplatit pouze v případě, že toto zvýšení ceny bylo způsobeno změnou obecně závazných předpisů.

Pronajímatel může po dobu účinnosti této smlouvy zvýšit zálohy a platby na služby jejichž cenu pronajímatel sjednává smluvně, tj. servis výtahu, úklid společných prostor a odvoz odpadu, na úroveň obvyklou v centru Prahy, a to jen za předpokladu, že takovéto zvýšení cen doloží. K prvnímu zvýšení ceny těchto sjednávaných služeb (včetně záloh) může dojít teprve s účinností od 1.1.1999.

Roční vyúčtování skutečných nákladů na výše uvedené služby společně s daní z přidané hodnoty předloží pronajímatel nájemci každoročně do 20. ledna za rok předchozí. Na podkladě tohoto vyúčtování bude nově stanovena sazba měsíční zálohy i když ke zvýšení cen nedošlo. Na rozdíl mezi skutečnými náklady za poskytované služby a celkovou úhradou záloh na tyto služby za uplynulý rok vystaví pronajímatel nájemci fakturu popř. dobropis. Splatnost této faktury či dobropisu se smluvně stanoví 14 dnů od doručení se stejnou sankcí uvedenou v odst. 7. tohoto článku.

3. Pronajímatel předá nájemci pronajaté nebytové prostory písemným protokolem ve stavu způsobilém k účelu nájmu a upravené na žádost nájemce dle článku VII. odst. 2. této smlouvy nejpozději do 10. června 1998. Ode dne převzetí nebytových prostor budou nájemci účtovány služby. Nepřevzme-li nebo odmítne-li nájemce pronajaté prostory převzít, má pronajímatel právo od smlouvy s okamžitou platností odstoupit.

Stejné právo odstoupit od smlouvy má i nájemce, nepředá-li pronajímatel pronajaté prostory ve výše uvedené lhůtě, nebo předá-li pronajímatel tyto prostory ve stavu nezpůsobilém ke smlouvenému účelu užívání (např. pro nadměrný hluk způsobený jiným nájemcem), nebo nebudou-li ke dni předání v pronajatých prostorách a budově provedeny změny dle č. VII. odst. 2 této smlouvy.

4. Ode dne převzetí bude nájemce hradit nájemné a zálohy na služby měsíčně předem takto:

- úhradu za nájem ve výši **125.000,- Kč** variabilní symbol č. 315 0590
- úhradu zálohy za poskytované služby **11.700,- Kč** variabilní symbol č. 324 0390

vždy do 29. dne předchozího měsíce

ve prospěch účtu č. [REDACTED] u Vereinsbank (CZ) a.s., Praha 2, Italská 24 (nájemné za březen do 27. února).

Výše úhrady nájemného se od 1.1.2000 každoročně mění ve smyslu odst. 1. čl. V. smlouvy.

5. Alikvótní část nájemného a záloh na služby za období od převzetí nebytových prostor do 30.6.1998 uhradí nájemce do pěti dnů od převzetí nebytových prostor.

6. Nájemce se zavazuje neopozději do 3 dnů od podpisu této smlouvy zaplatit na účet pronajímatele č. [REDACTED], variabilní symbol 324 2390 **kauci ve výši čtvrtletního nájmu, tj. 375.000,- Kč**. Kauce bude nájemci vrácena nejopozději do 6 týdnů po skončení nájemního vztahu. Pronajímatel má právo z kauce před jejím vrácením odečíst prokazatelně dlužné nájemné, platbu za služby, telefonní poplatky či škodu způsobenou pronajímateli. Dále kauce propadá ve prospěch pronajímatele, nepřevzme-li bez vážných důvodů nájemce pronajaté prostory v termínu uvedeném v odst. 3 tohoto článku. Za takovýto vážný důvod se považuje např. neprovedení úprav pronajatých prostor a budovy, které si nájemce vyžádal a ke kterým se pronajímatel v čl. VII odst. 2 zavázal (v kvalitě odpovídající standardu budovy), neposkytnutí služeb souvisejících s užíváním pronajatých prostor a nezpůsobilost pronajatých prostor k užívání pro advokátní kancelář kvůli hluku způsobeného jiným nájemcem objektu. Úroky z kauce v úrovni tříměsíčního depozita náleží nájemci. V případě, že nebude kauce v plné výši a v uvedeném termínu složena, smlouva zaniká.

7. Pro včasnost úhrady je rozhodující den, kdy banka nájemce odešle příslušné částky ve prospěch účtu pronajímatele.

8. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby, zavazuje se uhradit za každý den úroky z prodlení ve výši 0,1% z včas neuhrazené částky.

VI. Užívání pronajatých prostor, podnájem

1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn umístit na vnější plochy budovy či pasáže žádné předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním předmětů má nájemce.
2. K označení kanceláře nájemce a tří podnájemců budou využity stávající plochy k tomuto určené, a to v tablech na fasádě domu, v recepci, před vstupem do podlaží a před vchodem do kanceláří (každý z podnájemců má nárok na označení své firmy ve velikosti standardní v paláci Adria). Pro označení nájemce v tablech na fasádě obdrží nájemce 3 tabulky. Vyznačení loga nebo názvu na těchto tabulkách a označení na dalších uvedených místech si zajistí nájemce na svůj náklad. Způsob označení nájemce musí být předem schválen pronajímatelem.
3. Nájemce bere na vědomí, že jím vnesený movitý majetek do pronajatých prostor není pojištěn v rámci pojistky pronajímatele „sdružený živel“. Případné pojištění si nájemce zajišťuje sám.
4. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách samostatně zajišťovat požární ochranu a bezpečnost práce v souladu s obecně platnými právními předpisy.
5. Pronajímatel zvláštní smlouvou umožní nájemci v předmětných prostorách užívání 4 přímých a 10 ústřednových telefonních linek (příloha č. 7), jejichž provozní náklady za celou dobu jejich užívání budou nájemci měsíčně přefakturovány. Nájemce se zavazuje tyto faktury uhradit v termínu splatnosti uvedeném na faktuře, pro případ prodloužení platí shodné ustanovení č. V.odst. 7.
6. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce přenechal pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu následujícím osobám:
 - a/ organizační složce zahraničního podniku NAUTA DUTILH, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským obchodním soudem v Praze v oddílu A, vložce č. 19655, IČO 6623 8838, zastoupené vedoucím org. složky paní Brigitte Tewes,
 - b/ paní Monice Janků, nar. 21.7.1964, advokátce, číslo osvědčení ČAK 90041, bytem Nad Strakovkou 3, 160 00 Praha 6.
 - c/ advokátní kanceláři Üрге & Černoahlávek, která je sdružením advokátů, a to Mgr. Mikuláše Üргеho, IČO 66233810 a [REDAKCE] IČO 66224802přičemž podnájem těchto osob končí také skončením nájmu dle této smlouvy. Nájemce odpovídá za to, že podnájemci budou užívat prostory v souladu s ustanoveními této smlouvy. Jakýkoli jiný podnájem podléhá písemnému souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce má možnost používat společnou kuchyňku v 5. patře, č. míst. 5.53.

VII.

Údržba a opravy pronajatých prostor

1. Nájemce bere na vědomí, že předmětné nebytové prostory jsou v objektu, který je památkově chráněn a při veškeré své činnosti tuto skutečnost vždy zohlední.

2. Pronajímatel předá nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a na vlastní náklady před předáním nebytových prostor provede tyto úpravy požadované nájemcem:

a/ rozdělení chodby č. 5.54 na dvě části (5.54, 5.54a) a zřízení dveří v takto nově vytvořené příčce

b/ rozdělení místnosti č. 5.55 na tři kanceláře, značené potom 5.55 a, 5.55 b, 5.55 c.

c/ zřízení dveří mezi místnostmi č.5.55 c a 5.85.

d/ instalování hardwarového panelu HUB (dle specifikace zadané nájemcem) do rozvodové skříně v centrální místnosti počítačové sítě pro 5. patro v ceně do výše 5.000,- Kč.

3. Zhodnotí-li nájemce nebytové prostory vlastním nákladem, nemá ke dni ukončení nájmu vůči pronajímateli nárok na uhrazení tohoto zhodnocení, i když pronajímatel dal k úpravám souhlas.

4. Nájemce se zavazuje, že bude udržovat pronajaté prostory v řádném stavu. Během doby pronájmu je nájemce povinen provádět v pronajatých prostorách na vlastní náklady potřebné drobné opravy. Pro jejich rozsah a povinnost úhrady bude použito znění Nařízení vlády č. 258/95 Sb. s tím, že pro tyto účely je nájemce prostor v obdobných právech jako nájemce bytu. Jiné než tyto drobné opravy je pronajímatel povinen provést na vlastní náklady a bez zbytečného odkladu.

5. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení může být důvodem k výpovědi z pronajatých prostor.

6. Nájemce se zavazuje ohlásit pronajímateli neprodleně nezbytnost provedení takových oprav k nimž je povinen pronajímatel. Nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která tím vznikla. Může-li nájemce užívat nebytový prostor omezeně jen proto, že pronajímatel neplní svoje povinnosti ze smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného. Nájemce má nárok na poměrnou slevu z nájemného také v případě, že služba(y) spojená(é) s užíváním pronajatých prostor nebyla(y) poskytována(y) vůbec, nebo byla(y) poskytována(y) vadně a jestliže se v důsledku toho užívání pronajatých prostor zhoršilo. Nájemce má rovněž právo na přiměřenou slevu z úhrady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Dále má nájemce právo na slevu z nájemného, jestliže se stavebními úpravami v domě podstatně po dobu delší než 1 týden zhorší podmínky užívání pronajatých prostor k sjednanému účelu. Nájemce má nárok na slevu z nájemného i v případě, že se pronajaté prostory stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilými či částečně nezpůsobilými k smluvenému účelu užívání, nebo i v

případě, že se v důsledku okolnosti, za kterou nájemce neodpovídá, zhorší podmínky užívání pronajatých prostor ke sjednanému účelu. Ustanoveními tohoto odstavce není dotčeno nájemcovo právo dát výpověď z této smlouvy podle jejích jiných ustanovení.

7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli (jím pověřenému zástupci) vstup do všech pronajatých prostor vždy po předchozím ohlášení nejméně dva pracovní dny předem. Tato podmínka ohlášení neplatí v případě havárie nebo nebezpečí jiné škody na pronajatých prostorách.

8. Za poškození pronajatých prostor jakož i zařízení náležejícího k pronajatým prostorám je nájemce povinen uhradit škodu v případě, že byla způsobena jím, jeho zaměstnanci, jeho podnájemci a zaměstnanci těchto podnájemců, jeho návštěvníky a jeho dodavateli.

VIII. Skončení nájmu

1. Do dne 1.10.1999 může nájemce vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v § 9, odst. 3. písm. a) až c) zákona č. 116/1990 Sb., jakož i z důvodů zvýšení záloh na služby na rok 1999 dle vyúčtování skutečných nákladů za rok 1998 o více než 50 %. Pronajímatel může do dne 1.10.1999 tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 9, odst. 2 písm. a) až g) zákona č.116/1990 Sb. Výpovědní lhůta činí u výpovědí daných do 1.10.1999 jeden měsíc.

2. Od 1.10.1999 může pronajímatel smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí dva roky. Jestliže však bude nájemce v prodlení s placením nájemného déle než jeden měsíc, činí výpovědní lhůta jeden měsíc.

3. Od 1.10.1999 může nájemce smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce.

4. Výpovědní lhůta počíná plynout ve všech výše uvedených případech prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5. Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen pronajatý prostor vyklidit a vyklizený jej odevzdat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k míře běžného opotřebení a odsouhlaseným změnám na pronajatých prostorách. O zpětném předání bude vyhotoven písemný protokol, ve kterém v případě vyššího poškození pronajatých prostor než by odpovídalo běžnému poškození, sjednají smluvní strany výši úhrady, kterou je nájemce povinen uhradit pronajímateli. Pronajímatel má právo tuto úhradu čerpat z kauce složené dle č. V. odst. 6. této smlouvy.

6. V případě, že ke dni skončení nájmu nájemce předmětné nebytové prostory nevyklidí, nájemce souhlasí, aby pronajímatel provedl jejich vyklizení s tím, že movitý majetek nájemce bude na jeho náklady odvezen a umístěn ve veřejném skladě, a neprojevili-li o něj nájemce zájem, bude vydražen.

**IX.
Salvatorní klauzule**

Pokud některé z ustanovení této nájemní smlouvy bude nebo se stane neplatným je platnost zbývajících částí smlouvy nedotčena. Na místo neplatného ustanovení dohodnou smluvní strany takové doplnění, které by při znalostech právní věci určily při sjednání smlouvy tak, aby byl dodržen účel smlouvy.

**X.
Závěrečná ustanovení**

1. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu nebytových prostor jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 - Plná moc udělená pronajímateli majitelem objektu
Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí na dům č.p. 36, v k.ú. Praha-Nové Město
Příloha č. 3 - Výpis z obchodního rejstříku nájemce
Příloha č. 4 - Souhlasy obce s uzavřením smlouvy o nájmu (celkem 4)
Příloha č. 5 - Evidenční list se situačním plánkem
Příloha č. 6 - Provozní řád paláce Adria
Příloha č. 7 - Smlouva o poskytování spojových služeb
2. Tato smlouva představuje úplné ujednání smluvních stran. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou a za souhlasu obou smluvních stran.
3. Skutečnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými předpisy, zejména zákonem č. 116/90 Sb. a občanským zákoníkem.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
6. Nájemce je povinen oznámit neprodleně pronajímateli jakoukoli změnu identifikačních údajů uvedených v preambuli smlouvy.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je sepsána dle svobodné vůle a jako správnou ji stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 14. května 1998


TRADE CENTRE PRAHA
akciová společnost


za IURIS CENTRUM s.r.o.

 TRADE CENTRE PRAHA
akciová společnost
Blanická 28
120 00 PRAHA 2