

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor dle zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění

Hlavní město Praha,

se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, PSČ: 110 01

IČ: 00064581, DIČ: CZ00064581

zastoupené

TRADE CENTRE PRAHA akciová společnost /TCP/,

se sídlem Blanická 1008/28, Praha 2, PSČ: 120 00

IČ: 0040 9316, DIČ: CZ00409316

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B vložka 43

zastoupená Ing. Bohumilem Machem, generálním ředitelem

(dále jen pronajímatel)

a

JUDr. Ilona Remešová, notářka v Praze,

bytem Praha 7, Tusarova 429/35

IČ: 25802909, DIČ: CZ [REDACTED]

zapsaná u Notářské komory ČR pod ev.č. 000305

(dále jen nájemce)

uzavírají podle ustanovení § 3, zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění tuto smlouvu.

I.

Prohlášení

I.1. TRADE CENTRE PRAHA akciová společnost /TCP/ 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 - Nové Město, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy.

I.2. Nájemce prohlašuje, že podniká dle zvláštního zákona, tj. zákona č. 358/1992 Sb. o notářích a jejich činnosti (notářský řád) v platném znění, a to na základě osvědčení ministra spravedlnosti ČR ze dne 4.1.1993.

II.

Předmět nájmu

II.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory o výměře 188 m², č. místností 5.62, 5.63, 5.65, 5.66, 5.68, 5.69, 5.70, 5.71, 5.72, 5.73, 5.75, 5.76, 5.80 a přilehlá terasa č. 5.64 o výměře 41,7 m², v 5. patře objektu uvedeného v článku I. odst. 1. Pronajímané prostory jsou vyznačeny na situačním plánu (příloha č. 2).

II.2. Prostory dle článku II.1. byly na základě rozhodnutí č.j. Výst. 4932/97-Šh-2/36 ze dne 15.12.1997 zkolaudovány jako bytová jednotka 4+1 s příslušenstvím. Dne 18.4.2007 pod č.j. Výst. 033425/2007-Na-2/36 vydal odbor výstavby Městské části Praha 1 souhlas s dočasnou změnou v užívání stavby na dobu 10 let na nový způsob užívání jako kanceláře se zázemím.

III. Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat výhradně jen ke smluvně určeným účelům jako kanceláře, a to pro výkon notářské činnosti a činností souvisejících.

IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. června 2007 do 30. dubna 2017.

V. Cenová a finanční ujednání

V.1. Za užívání předmětu nájmu stanoví se smluvní nájemné ve výši **58.540,- Kč** měsíčně. Nájemné bude každý rok k 1. dubnu valorizováno o 2/3 inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to počínaje 1. dubna 2009. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56 odst. 4 zák. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

V.2. Za veškeré další služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem se stanoví měsíční záloha na služby v celkové výši **8.500,- Kč** dle tohoto rozpisu:

druh služby	započítatelné m ²	započítatelné osoby
vodné, stočné	samostatné měření	5
topení a ohřev TÚV	samostatné měření	5
úklid společných prostor	188	-
odvoz odpadu	188	-
výtah	188	-
osvětlení společných prostor	188	-
elektrická energie	samostatné měření	-

V.3. Nájemce je povinen každoročně do 10. listopadu oznámit písemně pronajímateli průměrný počet osob užívajících předmět nájmu v daném roce. V případě, že tak nájemce neučiní, bude pro účely vyúčtování služeb počet osob stanoven odborným odhadem.

V.4. Roční vyúčtování skutečných nákladů na výše uvedené služby za předchozí zúčtovací období, společně s daní z přidané hodnoty, předloží pronajímatel nájemci každoročně do 20. ledna. Na rozdíl mezi skutečnými náklady za poskytované služby a celkovou úhradou záloh na tyto služby v uplynulém roce vystaví pronajímatel nájemci fakturu se 14 denní splatností. Případný přeplatek bude nájemci vrácen na č. účtu [REDAKCE]

V.5. Na podkladě tohoto vyúčtování nebo při zvýšení cen jednotlivých druhů služeb od dodavatelů o více než 10% má pronajímatel právo přiměřeně zvýšit zálohu na poskytované služby s platností od následujícího čtvrtletí po oznámení nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravené zálohy platit.

V.6. Nájemce bude platit nájemné a zálohy na služby dle odst. 1. a 2. tohoto článku měsíčně předem vždy k 10. dni měsíce, který předchází měsíci, na který má být nájemné zapláceno, ve prospěch účtu č. [REDAKCE] vedeného u Československé obchodní

banky, pobočka Anglická 28, Praha 2, s uvedením variabilního symbolu č. 315 842 pro nájemné a 324 842 pro zálohy na služby.

V.7. Nájemce se zavazuje složit nejpozději do 1. června 2007 na účet pronajímatele č. [REDAKCE] variabilní symbol 324 2842 kauci ve výši jednoho měsíčního nájmu a jedné měsíční zálohy na služby, tj. 67.040,- Kč.

V případě, že nebude kauce v plné výši a v uvedeném termínu složena, má pronajímatel právo bez předchozího upozornění od této smlouvy odstoupit. Výše kauce bude zvyšována v souladu s valorizací výše nájemného dle čl. V.1. tak, aby kauce dosahovala v každém období trvání nájemního vztahu výše tří měsíčních nájmu a tří měsíčních záloh na služby. Nájemce se zavazuje doplnit kauci na stanovenou výši vždy nejpozději do 30.4. příslušného kalendářního roku (ev. do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele.) Pokud tak nájemce neučiní, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

V.8. Kauce bude nájemci vrácena dle dohody smluvních stran, nejpozději do 6 týdnů po skončení nájemního vztahu. Pronajímatel má právo z kauce před jejím vrácením i kdykoli v průběhu nájemního vztahu odečíst prokazatelně dlužné nájemné, platbu za služby, telefonní poplatky či jinak způsobenou škodu pronajímateli. Úroky z kauce náleží nájemci a budou mu 1x ročně převedeny na účet uvedený v čl. V.4. tohoto článku.

V.9. Smluvní strany souhlasí s tím, že na úhradu kauce dle odst. 7. tohoto článku bude částka 67.040,- Kč převedena z kauce složené nájemcem ke smlouvě o nájmu ev.č. 329/04/03 ze dne 24.11.2004, jejíž platnost a účinnost skončí ke dni 31.5.2007.

V.10. Pro včasnost úhrady je rozhodující den, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele nebo nájemce.

V.11. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhradou za služby jejichž poskytování je spojeno s nájmem, zavazuje se uhradit za každý den prodlení smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z včas neuhrazené částky.

VI.

Užívání předmětu nájmu, podnájem

VI.1. Nájemce se seznámil se stavem pronajatých prostor a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory plně vyhovují účelu nájmu dle této smlouvy. Před zahájením nájmu pronajímatel na své náklady provede tyto úpravy:

- zřízení strukturované kabeláže dle specifikace nájemce ze dne 16.4.2007
- zrušení stávající kuchyně – demontáž kuchyňské linky
- zrušení stávající koupelny (místnost č. 5.63) a nahrazení umyvadel částí kuchyňské linky s dřezem, přesun části kuchyňských skříněk z místnosti 5.68
- umístění čidel EZS k prostorám pavlače
- oprava případně výměna žaluzií
- vymalování prostor
- úprava místnosti č. 5.73 k užívání jako komoru
- dle možnosti instalace vlastních lustrů nájemce

Pronajímatel předá a nájemce převezme klíče od předmětu nájmu nejpozději ke dni vzniku nájemního vztahu.

VI.2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn umístit na fasádu objektu žádné předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním předmětů má nájemce.

VI.3. K označení předmětu nájmu budou využity stávající plochy k tomuto určené. Způsob označení nájemce předem předloží ke schválení pronajímateli.

VI.4. Nájemce bere na vědomí, že jím vnesený movitý majetek do předmětu nájmu není pojištěn. Případné pojištění si nájemce zajišťuje sám.

VI.5. Nájemce je povinen v předmětu nájmu samostatně zajišťovat požární ochranu a bezpečnost práce v souladu s obecně platnými právními předpisy.

VI.6. Pronajímatel zvláštní smlouvou předá nájemci do užívání v předmětu nájmu požadovaný počet telefonních linek, jejichž provozní náklady za celou dobu jejich užívání budou nájemci měsíčně přefakturovány. Nájemce se zavazuje tyto faktury uhradit v termínu splatnosti uvedeném na faktuře.

VI.7. Nájemce může předmět nájmu dát do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

VI.8. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory v souladu s provozním řádem objektu, který mu byl před podpisem smlouvy předán.

VII.

Údržba a opravy pronajatých prostor

VII.1. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je v objektu, který je památkově chráněn a při veškeré své činnosti tuto skutečnost vždy zohlední.

VII.2. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení může být důvodem k výpovědi z pronajatých prostor. V případě, že nájemce upraví předmět nájmu vlastním nákladem, nezavazuje se pronajímatel k úhradě těchto nákladů, i když dal k úpravám souhlas.

VII.3. Nájemce se zavazuje, že bude udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Během doby pronájmu je nájemce povinen provádět v předmětu nájmu 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.

VII.4. Nájemce se zavazuje ohlásit pronajímateli neprodleně nezbytnost provedení takových oprav, k nimž je povinen vlastník nemovitosti. Nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která by tím případně vznikla.

VII.5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli (jím pověřenému zástupci) vstup do předmětu nájmu vždy po předchozím ohlášení nejméně dva dny předem. Tato podmínka ohlášení neplatí v případě havárie nebo nebezpečí jiné škody na předmětu nájmu.

VII.6. Za poškození předmětu nájmu jakož i zařízení náležejícího k předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit škodu v případě, že byla způsobena jím, osobami patřícími k jeho firmě nebo podnájemníky, návštěvníky, dodavateli apod.

VIII. Skončení nájmu

VIII.1. Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

VIII.2. Vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby může nájemce z důvodů uvedených v § 9, odst. 3, písm. a) až c) zákona č. 116/1990 Sb., nebo může vypovědět smlouvu i bez udání důvodu. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu v případě prodlení nájmu s úhradou nájemného nebo záloh na služby a dále pak z důvodů uvedených v § 9, odst. 2, písm. a), c) až j) zákona č. 116/1990 Sb. Výpovědní lhůta činí tři měsíce, v případě výpovědi dané nájemcem bez udání důvodu činí výpovědní lhůta šest měsíců. Pro případ prodlení nájmu s úhradou nájemného nebo s úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to i části nájemného nebo záloh na služby, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě.

VIII.3. Pokud nájemce začne provádět nebo provede stavební úpravy v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, dále pokud přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, dále pokud nájemce změní v pronajatých prostorách předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pokud nájemce začne užívat pronajaté prostory v rozporu se smlouvou, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě.

VIII.4. Výpovědní lhůta počne běžet vždy prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

VIII.5. Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený ho odevzdat pronajímateli ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k míře běžného opotřebení. O zpětném předání bude vyhotoven protokol, ve kterém v případě vyššího poškození předmětu nájmu než by odpovídalo běžnému poškození, sjednají smluvní strany výši úhrady, kterou je nájemce povinen uhradit pronajímateli.

VIII.6. Pokud nájemce pronajaté prostory ke dni zániku nájmu nevyklidí je oprávněn pronajaté prostory vyklidit počínaje dnem následujícím po dni zániku nájmu pronajímatel, a to na náklady a nebezpečí nájemce. Pokud nájemce pronajaté prostory ke dni zániku nájmu nevyklidí a nepředá zpět pronajímateli, zavazuje se zároveň uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.100,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a zpětným předáním pronajatých nebytových prostor. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

IX. Salvatorská 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

X.1. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 - Plná moc udělená vlastníkem objektu
Příloha č. 2 - Situační plán

X.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.

X.3. Skutečnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými předpisy, zejména zákonem č. 116/90 Sb. a občanským zákoníkem.

X.4. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, přičemž čtyři vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce (z toho jedno vyhotovení při podpisu smlouvy a druhé po vyznačení doložky hl. m. Prahou ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.).

X.5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

X.6. Nájemce je povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli jakoukoli změnu identifikačních údajů uvedených v preambuli smlouvy a jakoukoli změnu údajů uvedených ve výpisu z obchodního rejstříku.

X.7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedeném hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.

X.8. 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.

X.9. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je sepsána dle svobodné vůle a jako správnou ji stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 11.5.2007

[Redacted signature]

Hlavní město Praha, zastoupené
TRADE CENTRE PRAHA
akciová společnost /TCP/

V Praze dne 15.05.2007

[Redacted signature]

JUDr. Ilona Remešová

 TRADE CENTRE PRAHA
akciová společnost
Blanická 28
120 00 PRAHA 2

①

PLNÁ MOC

Hlavní město Praha, se sídlem Praha 1, Mariánské nám. č. 2
IČO: 064581
zastoupené panem Tomášem Szennaiem,
členem rady Zastupitelstva

z m o c ň u j e

Trade Centre Praha akciová společnost, se sídlem Praha 2, Blanická 28,
IČO: 409316
zastoupená Ing. Antonínem Horákem,
generálním ředitelem

aby jako zmocněnec v souladu se smlouvou o obchodním využití a správě objektu Praha 1, Jungmannova 31, č.p. 36 (palác Adria), uzavřené dne 12.5.1993 v souladu s touto smlouvou jednal jménem Hl. m. Prahy a na svůj účet v těchto oprávněních:

- 1.) Uzavíral smlouvy na ostrahu objektů a na jejich pojištění, dále smlouvy o inkasu, kupní smlouvy na jednotlivé druhy služeb a smlouvy o dílo, příp. jiné smlouvy v rozsahu nezbytném pro řádnou správu nemovitostí a jejich plynulý provoz.
- 2.) Uzavíral nájemní smlouvy na bytové, nebytové prostory a plochy objektu, předával nájemní jednotky nájemcům, při skončení nájmu je od nich protokolárně přejímal.
- 3.) Stanovoval výši nájemného a výši záloh na úhradu za služby spojené s nájmem u bytových jednotek i nebytových prostor, přijímal platby nájemného a záloh na služby, prováděl vyúčtování a vymáhal zaplacení dluhů včetně poplatků z prodlení (pokut) a úroků a náhrad na nájemcích (případně jejich dědicích či právních nástupcích).
- 4.) Vymáhal na nájemcích (v případě úmrtí i v dědickém řízení, či právních nástupcích) plnění povinností k drobným opravám a běžné údržbě a k odstranění způsobených škod. Vymáhání škod a vydání neoprávněného obohacení se týká také třetích osob.
- 5.) Požadoval přístup do nájemních jednotek za účelem kontroly, zda jsou užívány řádným způsobem a dával nájemcům písemnou výstrahu.
- 6.) Ohlašoval drobné stavby, stavební úpravy a udržovací práce, žádal o stavební povolení anebo o změnu v užívání stavby a navrhoval kolaudaci.
- 7.) Zastupoval město v rozsahu této plné moci také procesně v příslušných řízeních před soudy, státními zastupitelstvími, orgány státní správy a orgány městských částí, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vymáhal nároky, vzdával se jich nebo plnění přijímat, potvrzoval převzetí plnění, přijímal doporučené písemnosti a podával

řádné i mimořádné opravné prostředky a to prostřednictvím fyzických osob, k tomu oprávněných.

8.) Podával přihlášky a prováděl finanční vypořádání dotace ze státního rozpočtu na tepelnou energii dle nařízení vlády č. 251/1994 Sb., kterým se stanoví podmínky pro poskytování a finanční vypořádání dotace ze státního rozpočtu na tepelnou energii dodávanou k vytápění domovních objektů.

9.) Uplatňoval zejména zákon č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, a dále zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci.

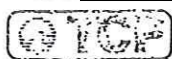
10.) Sjednával smlouvy o pojištění majetku a pojištění odpovědnosti za škody, za něž odpovídá vlastník nebo správce nemovitosti.

Zmocněnec bude právní úkony, k nimž je touto plnou mocí oprávněn, vykonávat prostřednictvím svých statutárních orgánů, jakož i pracovníky, pověřenými k tomu vnitřními předpisy zmocněnce, popř. těmi svými pracovníky, u nichž je to, vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé (ust. § 20 odst. 1 a 2 obč. zák.).

Tato plná moc platí ode dne podpisu oběma stranami do doby trvání smlouvy o obchodním využití a správě objektu. Současně se ukončuje platnost původní plné moci, vystavené dne 12.5.1993.

V Praze dne 25.3.1998

Tuto plnou moc přijímám:



TRADE CENTRE PRAHA
akciová společnost

Blanická 28

120 00 PRAHA 2

①

PALAC ADRIA
5. patro

94
227

PŘÍLOHA Č. 2

