

SMLOUVA

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

Smluvní strany

1. 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 Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ: 120 00

IČ: 0040 9316, DIČ: CZ00409316

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

zastoupená Petrem Holíkem, generálním ředitelem

(dále jen pronajímatel)

a

2. Jazykový Institut Praha s.r.o.

se sídlem Praha 10, Vršovice, 28. pluku 914/45, PSČ: 100 00

IČ: 27385906, DIČ: CZ27385906

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 115566

zastoupená Ing. Miroslavem Křížkem, Ph.D., jednatelem společnosti

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor 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 30.11.1994 a přiložené plné moci k této smlouvě (příloha č. 1) oprávněna pronajímat nebytové a bytové prostory památkově chráněného objektu č.p.416, na pozemku parc.č. 345, k.ú. Staré Město, na adrese Národní 37, Praha 1, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy a zabezpečovat řádně plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním bytového nebo nebytového prostoru spojeno.

I.2. Nájemce prohlašuje, že je ve smyslu obecných předpisů způsobilý k podnikání, což dokládá kopii výpisu z obchodního rejstříku (příloha č. 2).

II.**Předmět nájmu**

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory na I. schodišti v objektu uvedeném v článku I. odst. 1. o celkové výměře 796,25m², a to v 1.patře (2.NP) 211, 90m², ve 2.patře (3.NP) 218,85 m² a ve 4.patře (5.NP) 365,50m² a vitrínu č. 3 umístěnou vlevo u vstupu do domu I.schodištěm. Veškeré pronajímané prostory jsou vyznačeny na situačním plánu (příloha č. 3).

III. Účel nájmu

Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory výhradně jen ke smluvně určeným účelům jako kanceláře a učebny, a to pro předmět podnikání překladatelská a tlumočnická činnost, výuka jazyků a zprostředkování obchodu a služeb uvedený v příloženém výpisu z obchodního rejstříku nájemce (příloha č. 2).

IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou od 1.1.2010 do 31.12.2012.

V. Cenová a finanční ujednání

V.1. Za užívání předmětu nájmu stanoví se smluvní nájemné ve výši **243 075,-Kč** měsíčně. Nájemné bude každý rok k 1. dubnu valorizováno o 2/3 inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok (přičemž rozhodná je roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12 měsíců roku, který jej předcházel), a to počínaje 1.4.2011. 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 pronajatých prostor nájemcem se stanoví měsíční záloha na služby v celkové výši **30 000,-Kč** dle tohoto rozpisu:

druh služby	započitatelné m ²	započitatelné osoby
topení	796,25	--
ohřev TUV	--	30
vodné, stočné	--	30
úklid společných prostor	796,25	--
výtah	--	30
osvětlení společných prostor	796,25	--
odvoz TDO	796,25	--
elektrina	elektroměry převedeny na nájemce	--

V.3. Nájemce je povinen každoročně do 10. listopadu oznámit písemně pronajímateli průměrný počet osob užívajících předmětné nebytové prostory 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 do 1.dne měsíce, na který má být zapláceno, ve prospěch účtu č. [redacted] Czech Republic a.s., Praha 1, Na Příkopě 852/20 s uvedením variabilního symbolu č. 315 1103 pro nájemné a 324 1103 pro zálohy na služby.

V.7. Nájemce se zavazuje nejpozději do 31.12.2009 složit na účet pronajímatele č. [redacted] variabilní symbol 324 21103 kauci ve výši dvou měsíčních nájmů a dvou měsíčních záloh na služby, tj. **546 150,-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. této smlouvy a úpravou výše záloh na služby dle čl. V.5. této smlouvy tak, aby kauce dosahovala v každém období trvání nájemního vztahu výše dvou měsíčních nájmů a dvou 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 bude nájemce v prodlení s plněním svého závazku dle předchozí věty má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět. Vypovědní lhůta činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

V.8. Kauce bude nájemci vrácena dle dohody smluvních stran, nejpozději do 4 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, či jinak způsobenou škodu pronajímateli. Úroky z kauce náležejí nájemci a budou mu 1x ročně převedeny na účet uvedený v čl. V.4. této smlouvy.

V.9. Pro včasnost úhrady je rozhodující den, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele nebo nájemce.

V.10. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo s úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to i části nájemného nebo záloh na služby, zavazuje se uhradit za každý den prodlení smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z včas neuhrazené částky.

VI.

Užívání pronajatých prostor, podnájem

VI.1. Nájemce se seznámil se stavem pronajatých prostor a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory plně vyhovují účelu nájmu dle této smlouvy. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu písemným předávacím protokolem nejpozději ke dni vzniku nájemního vztahu, přičemž podmínkou je složení kauce dle odst. V.7. této smlouvy a uhrazené nájemné a zálohy na služby na první měsíc nájmu.

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 pronajatých prostor není pojištěn. Případné pojištění si nájemce zajišťuje sám.

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

VI.6 Pronajímatel souhlasí s příležitostným podnájmem části prostor v souladu s účelem nájmu dle čl. III. této smlouvy, maximálně však 40 ti % pronajaté plochy. Ostatní pronajaté plochy může dát nájemce do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

VI.7. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory v souladu s provozním řádem objektu.

VI.8. Pronajímatel prohlašuje, že na I. schodišti objektu uvedeném v článku I.1 nepronajme nebytové prostory dalšímu nájemci k účelu nájmu výuka jazyků a překladatelské služby.

VII.

Údržba a opravy pronajatých prostor

VII.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.

VII.2. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy v pronajatých prostorách 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 pronajaté prostory v řádném stavu. Během doby nájmu je nájemce povinen provádět v pronajatých prostorách na vlastní náklady běžnou údržbu a potřebné drobné opravy. Pro rozsah drobných oprav a povinnost jejich úhrady bude použito znění Nařízení vlády č. 258/1995 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 všech pronajatých prostor vždy po předchozím ohlášení nejméně dva dny předem. Tato podmínka ohlášení neplatí v případě havárie nebo nebezpečí jiné škody na pronajatých prostorách.

VII.6. Za poškození pronajatých prostor jakož i zařízení náležejícího k pronajatým prostorám 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. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu v případě 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, a dále pak z důvodů uvedených v § 9 odst. 2, písm. a), c) až j) zákona č. 116/1990 Sb. a dále dle ustanovení čl. V. odst. V.7. této smlouvy. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro případ prodlení nájmu s úhradou nájemného nebo služeb, a to i části nájemného nebo záloh na sjednává se výpovědní lhůta jednoměsíční.

VIII.3. Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen pronajatý prostor vyklidit, řádně uklidit a vyklizený a čistý odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení. O zpětném předání bude vyhotoven písemný protokol, ve kterém v případě vyššího poškození, než by odpovídalo běžnému opotřebení, sjednají smluvní strany výši úhrady, kterou se nájemce zavazuje neprodleně, nejdéle do dvou dnů ode dne podpisu předávacího protokolu uhradit.

VIII.4. 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 9 000,-Kč za každý den prodlení s vyklizením a zpětným předáním pronajatých nebytových prostor a dále uhradit pronajímateli náklady vzniklé v souvislosti s vyklizením a úklidem 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 jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 - Plná moc udělená vlastníkem objektu

Příloha č. 2 - Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce

Příloha č. 3 - Situační plán

X.2. Tato smlouva představuje úplné ujednání smluvních stran. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou písemného dodatku a za souhlasu obou smluvních stran.

X.3. Skutečnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění 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 oznámit pronajímateli do 5 ti dnů jakoukoli změnu identifikačních údajů uvedených v preambuli smlouvy a jakoukoli změnu údajů uvedených v příloženém výpisu z obchodního rejstříku.

X.7. 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.

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 jejich svobodné vůle a jako správnou ji stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 8.12.2009

V Praze dne 8.12.2009 Jazykový Institut Praha, s.r.o.



www.jipka.

Jazykový Institut Praha s.r.o.

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



TRADE CENTRE PRAHA
akciová společnost
Blanická 28
120 00 PRAHA 2

①

DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 134/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost

Pověření členové
zastupitelstva hlavního města Prahy

V Praze dne 1.1.-01-2010

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, Národní 37, č.p. 416, uzavřené dne 30.11.1994 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.

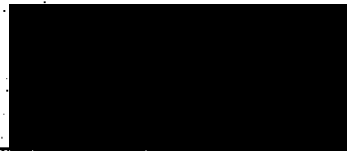
9.) Uplatňoval zejména zákon č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, a dále zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci.

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 30.11.1994.

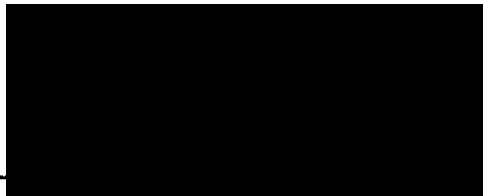
V Praze dne 25.3.1998



Hlavní město Praha



Tuto plnou moc přijímám:



TRADE CENTRE PRAHA

akciová společnost

Blanická 28

120 00 PRAHA 2

①

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 115566

!!! U P O Z O R N Ě N Í !!!

Tento výpis má pouze informativní charakter.

Data pro jeho vytvoření byla získána z počítačové sítě INTERNET. V případě, že se domníváte, že obsahuje chyby, obraťte se prosím na rejstříkový soud.

Datum zápisu: 3. listopadu 2005
Obchodní firma: Jazykový Institut Praha s.r.o.
Sídlo: Praha 10, Vršovice, 28. pluku 914/45, PSČ 100 00
Identifikační číslo: 273 85 906
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:
 - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:
jednatel: Ing. Miroslav Křížek, r.č. 790728/0161
 Praha 5, Stodůlky, Mezi Školami 2473/14, PSČ 155 00
 den vzniku funkce: 3. listopadu 2005

Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

Prokura:

Jitka Mrázková, r.č. 845105/0553
 Vrchotovy Janovice 171, okres Benešov, PSČ 257 53

Společníci:

Ing. Miroslav Křížek, r.č. 790728/0161
 Praha 5, Stodůlky, Mezi Školami 2473/14, PSČ 155 00

Vklad: 160 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 80%

Jitka Mrázková, r.č. 845105/0553
 Vrchotovy Janovice 171, okres Benešov, PSČ 257 53

Vklad: 40 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 20%

Základní kapitál: 200 000,- Kč

Odštěpné závody:

Označení: Jazykový Institut Praha s.r.o. - pobočka Opatov, odštěpný závod

Sídlo: Praha 4, Chodov, Nad Opatovem 2140/2, PSČ 149 00

Předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Vedoucí odštěpného závodu: Kateřina Slaninová, r.č. 856207/0429
 Praha 4, Nusle, Na Pankráci 998/38, PSČ 140 00 Vedoucí odštěpného závodu je zmocněn za podnikatele činit veškeré právní úkony týkající se tohoto odštěpného závodu.

Označení: Jazykový Institut Praha s.r.o. - pobočka Palmovka, odštěpný závod

Sídlo: Praha 8, Libeň, Zenklova 305/11, PSČ 180 00

Předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Vedoucí odštěpného závodu: Ivana Kozáková, r.č. 866101/0292

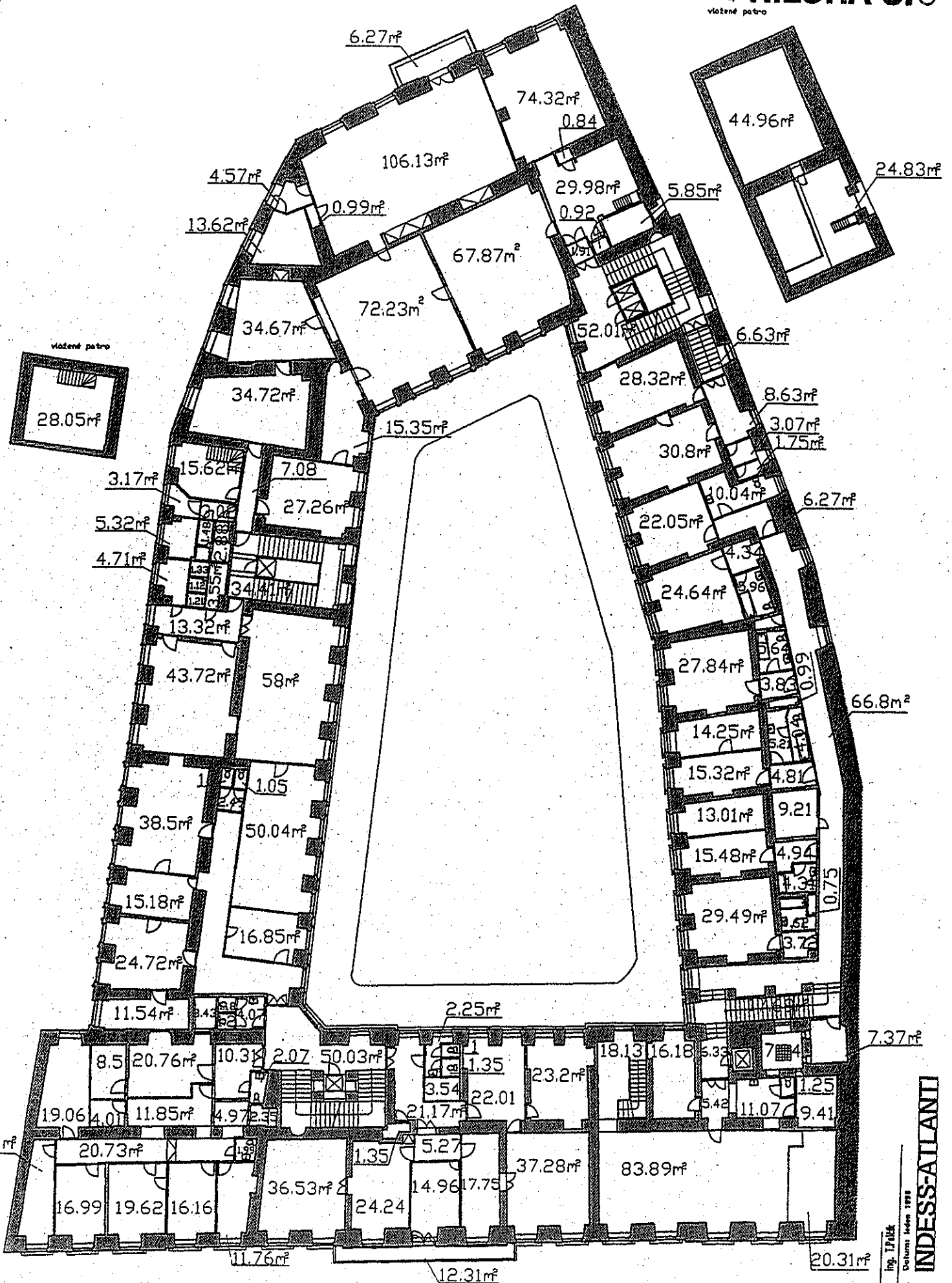
Praha 5, Radlice, Na Farkáně IV 250/60, PSČ 150 00

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 02.12.09 13:33:03

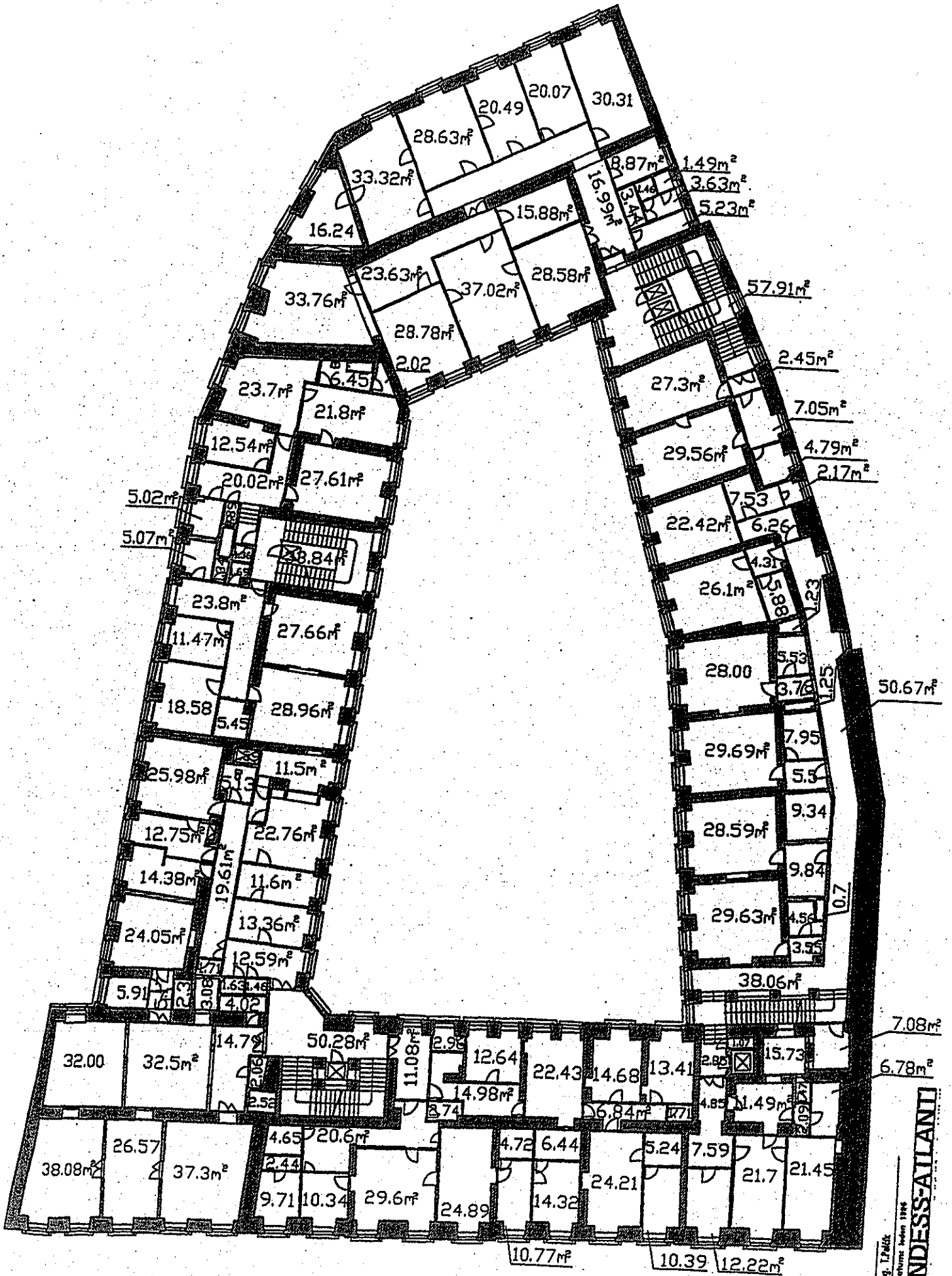
Údaje platné ke dni 02.12.2009, 6:00

vložné patro



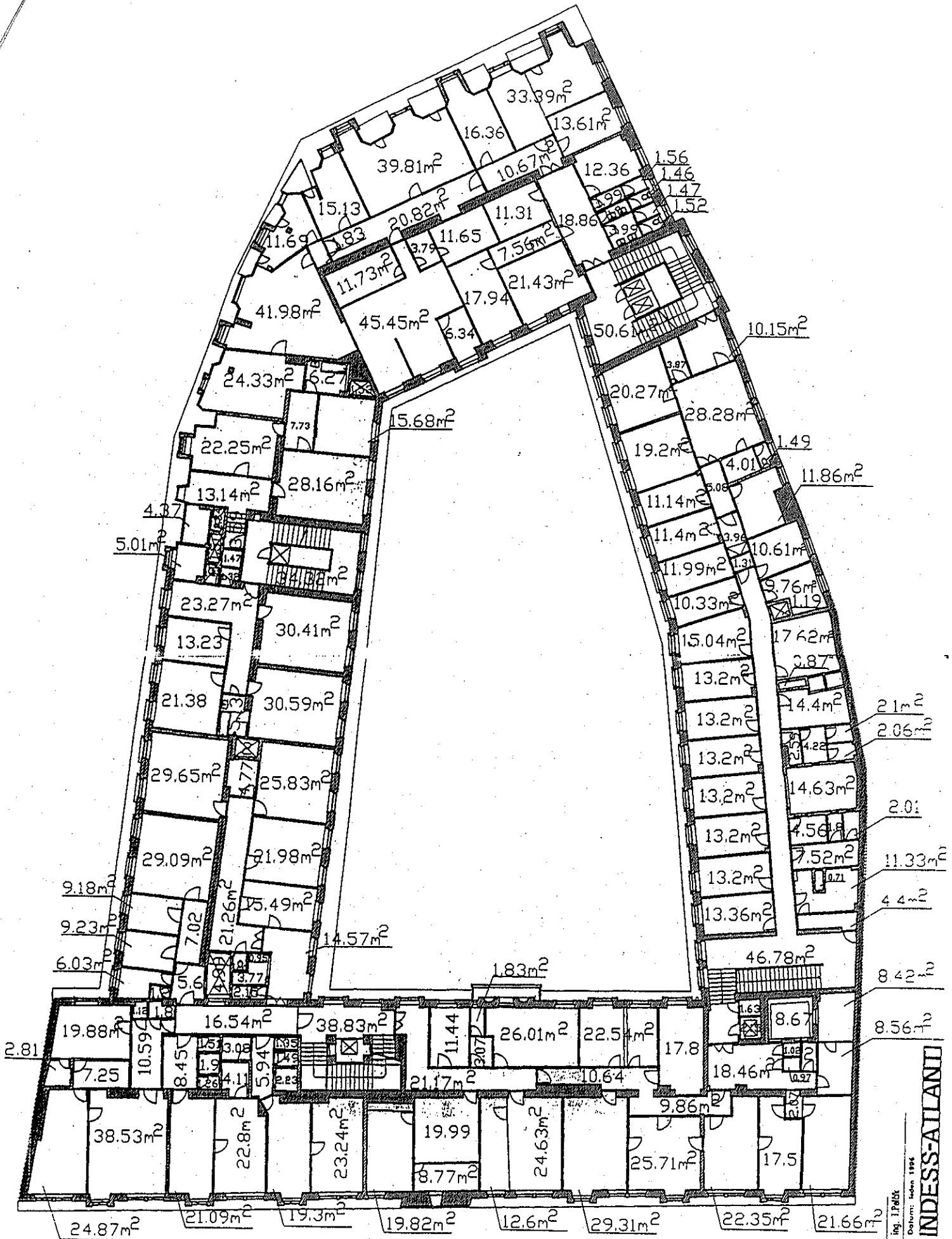
Ing. I. Pítek
 Datum: leden 1988
INDESSALANTI

2. PATRO



Ing. I. Pátek
 Datum: leden 1984
INDESS-AILANI

4. PATRO



INDESS-ITALIANI
 Ing. J. Palák
 Datum: leden 1984

Objednatel: TGP Vykresl: 7
 "Platyz, Národní tř. 37, Praha 1
 Dokumentace současného stavu
 5.n.p.