



# »» Rychlé zprávy z představenstva ČAK



Praha, Kaňkuv palác, 16. června 2021

č. 37

## MIMOŘÁDNÉ VYDÁNÍ

*Vážené advokátky a vážení advokáti,*

*vzhledem k opakovaným a mediálně prezentovaným útokům vůči ČAK za uzavření nájemní smlouvy, jejímž předmětem jsou nebytové prostory v paláci Dunaj, považujeme za nezbytné informovat advokátní stav (opět a opakovaně) o všech rozhodných okolnostech a podmínkách nájemní smlouvy.*

1. Do roku 2003 užívaly některé odbory a oddělení ČAK nebytové prostory na Senovážném náměstí v Praze 1. V těchto prostorách nebyly přednáškové místnosti, které bylo nutné např. pro zajištění ze zákona povinného vzdělávání koncipientů pronajímat ad hoc a za úplatu.
2. S ohledem na zánik nájmu prostor na Senovážném náměstí byla **v roce 2004** uzavřena nájemní smlouva, jejímž předmětem byly prostory v paláci Dunaj, a to s těmito náležitostmi:
  - a) předmět nájmu: prostory o původní výměře 1 200 m<sup>2</sup> (rok 2017: 1 271 m<sup>2</sup>);
  - b) nájemné: finálně **325 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně; výše nájemného zatížila roční rozpočet ČAK v rozsahu 7,48 %;**
  - c) finálně sjednaná doba nájmu: **30 let, tj. do roku 2034 (!);**
  - d) účel nájmu:
    - **provoz Odboru matriky:** 8 zaměstnanců zajišťuje chod pro více jak 16 000 osob (cca 150 požadavků na provedení zápisů denně; řešení cca 200 – 250 požadavků justičních a správních orgánů měsíčně),
    - **provoz Kontrolního oddělení a jednání Kontrolní rady:** 9 zaměstnanců; přezkoum stížností – 6 advokátů; kárné žaloby – 3 advokáti; min. 1 x měsíčně zasedání Kontrolní rady (70 advokátů),
    - **provoz Oddělení pro věci kárné, jednání Kárné komise a kárných senátů, jednání Odvolací kárné komise a odvolacích kárných senátů:** 4 zaměstnanci; cca 95 jednacích dnů kárných senátů ročně + společná jednání členů Kárné komise

# »» Rychlé zprávy z představenstva ČAK



(83 advokátů); cca 30 jednacích dnů odvolacích kárných senátů ročně + společná jednání členů Odvolací kárné komise,

- **provoz Odboru výchovy a vzdělávání:** 6 zaměstnanců zajišťujících v průměru 17 akcí pro koncipienty měsíčně a 4 vzdělávací akce pro advokáty měsíčně (průměrná měsíční návštěvnost 1 529 koncipientů a advokátů); plenární zasedání zkušební komise (157 členů) – celkem cca 900 advokátních zkoušek ročně, z toho cca 625 v Praze,
- **zasedání odborných sekcí a poradních výborů ČAK:** 13 sekcí (207 členů); 6 výborů (71 členů).

Pozn.: V roce 2004, tj. v době uzavření uvedené nájemní smlouvy, sestával advokátní stav z 8 860 advokátů a 1914 koncipientů. Údaje o rozsahu užívání prostor na základě této nájemní smlouvy vychází ze stavu v letech 2017 – 2019 (tj. před pandemií).

3. V r. 2018 jsme byli vlastníkem paláce Dunaj (Národní 138/10 s.r.o., IČO: 28357931) informováni o nezbytné generální rekonstrukci budovy paláce Dunaj. Dočasně (nezbytně) vyklizení jsme vážali na tyto podmínky: zajištění náhradních prostor po dobu rekonstrukce pro odbory a provoz spec. pod bod 2, uzavření nájemní smlouvy po kolaudaci rekonstruovaných prostor v intencích podmínek nájemní smlouvy z roku 2004 (mj. aby byla konvalidována skutečnost **zkrácení doby nájmu o 15 let!**), finanční příspěvek vlastníka související s náklady nového vybavení prostor. O jednotlivých jednáních s vlastníkem, uzavření nové nájemní smlouvy a souvisejících okolnostech jsme advokátní stav informovali prostřednictvím veřejných zápisů z jednání představenstva (zápisy z 21., 23., 28., 29., 30. a 31. schůze), prostřednictvím Rychlých zpráv (zprávy z 24. 9. a 20. 11. 2019 a z 29. 5. a 2. 10. 2020), dále prostřednictvím Advokátního deníku a Bulletinu advokacie (4x) a prostřednictvím News ČAK (3x). Rozhodnutí představenstva byla ve smyslu přísl. předpisu schvalována Kontrolní radou, resp. její ekonomickou sekcí, a to vše při náležitě informovanosti (viz též články v AD zveřejněné 6. a 12. 11. 2020). **Kontrolní rada, která má právo rozhodnutí představenstva ČAK pozastavit, naopak postup a jednotlivá rozhodnutí představenstva opakovaně schválila, a to mj. právě s ohledem na výhodnost smlouvy pro ČAK (specifikace nájemní smlouvy z roku 2020 viz níže).**
4. Po povinném vyklizení prostor užívaných na základě smlouvy z roku 2004 a splnění podmínek ze strany ČAK byla dne 29. 5. 2020 uzavřena mezi pronajímatelem Národní 138/10 s.r.o. a ČAK nájemní smlouva s těmito náležitostmi:
  - a) předmět nájmu: kancelářské a další prostory o výměře 1 510 m<sup>2</sup> (vč. archivu v 1. PP budovy; navýšení nájmu o 239 m<sup>2</sup> bylo realizováno v návaznosti na nárůst potřeb ČAK);

# »» Rychlé zprávy z představenstva ČAK



- b) nájemné: 375 Kč/ m<sup>2</sup> měsíčně za prostory v 1. až 3. NP, 270 Kč/ m<sup>2</sup> měsíčně za prostory v 1. PP; **výše nájemného bude zatěžovat roční rozpočet ČAK v rozsahu 4,05 % (!)**, (pozn.: při vyjednávání o výši nájemného byla využita skutečnost, že původní nájemní smlouva byla stále platná a sjednané nové nájemné je díky tomu pro ČAK nadstandardně výhodné, resp. o cca 50 až 70 procent nižší než obvyklé tržní nájemné v obdobných projektech v této lokalitě);
- c) finálně sjednaná doba nájmu: 30 let (v době nájmu mj. figuruje období 15 let sjednané smlouvou z roku 2004, přitom bylo vycházeno z mj. prosté logiky věci: ČAK jako veřejná správa bude fungovat nepochybně i v roce 2050 a nelze předpokládat, při zajištění její nezávislosti, „úbytek“ zákonem předepsaných povinností, to vše při sjednání výhodného nájemného a místní návaznosti paláce Dunaj na sídlo ČAK);
- d) účel nájmu: **jako pod bodem 2 písm. d).**

## 5. Další informace související s uzavřením nové nájemní smlouvy:

- a) příspěvek vlastníka budovy na vybavení nových prostor (tzv. Fit-out): 4 530 000 Kč;
- b) Rent free po rekonstrukci: jednorázově 3 402 443 Kč;
- c) úspora ČAK po dobu rekonstrukce: 2 268 000 Kč ročně;
- d) náklady spojené se stěhováním do dočasných prostor hradil vlastník v plné výši (cca 1 000 000 Kč);
- e) vybavení: kromě zajištění nového zařízení v návaznosti na amortizaci je smluvně zajištěna repase použitelného kancelářského a jiného nábytku;
- f) návrh interiérového vybavení nových prostor v paláci Dunaj schválila Kontrolní rada na výjezdním zasedání konaném 27. a 28. 5. 2021;
- g) aktuální stav počtu advokátů a koncipientů: 14 007 advokátů; 2 708 koncipientů.

**Pozn.: relevanci výše uvedených údajů si může každý advokát ověřit osobně po sjednání schůzky s vedoucí Odboru hospodářského a organizačního Mgr. Sedláčkovou (advokát nemusí informace zjišťovat ve smyslu zák. č. 106/1999 Sb.), přitom si dovoluujeme požádat, aby zjištěné údaje byly v případě veřejné prezentace sdělovány pravdivě a v náležitém kontextu.**

**Představenstvo České advokátní komory**