Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem,
IČ 71009361, DIČ CZ 71009361
sídlo Moskevská 1531/15, Ústí nad Labem, PSČ 400 01
zastoupený Ing. Pavlem Bernáthem, ředitelem
dále též jen pronajímatel

a

Gabriela Tošnarová
IČ 41438302, DIČ 7354070020
sídlo Žitavského 495, Praha 5-Zbraslav, PSČ 156 00
dále též jen nájemce

uzavírají tuto

Nájemní smlouvu:

I.
Právní postavení pronajímatele

Pronajímatel je příslušný k hospodaření s majetkem České republiky, a to budovou čp. 497 v obci Praha, část obce Zbraslav, která je nyní součástí pozemku č. parc. 169 v katastrálním území Zbraslav. Tato budova se nachází v ulici Žitavského v Praze-Zbraslavi a je jako součást pozemku č. parc. 169 zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2851 pro obec Praha, katastrálním území Zbraslav.
Pronajaté nebytové prostory jsou pro pronajímatele dočasně nepotřebné k plnění jeho úkolů či k plnění funkcí státu ve smyslu § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. v platném znění.

II.
Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory ve 2. nadzemním podlaží (1.patro) severní části budovy popsané v článku I. této smlouvy (dále jen budova), přičemž nájemce je oprávněn výlučně užívat místnost č. dveří 202 o výměře 13 m^2, a dále společně s dalšími osobami společné prostory - chodba č. dveří 209 a sociální zařízení č. dveří 217 a 218 ve 2. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti, které bude nájemce dle této smlouvy oprávněn užívat výlučně, mají výměru podlahové plochy celkem 13 m^2. Z podlahové plochy prostor, které bude nájemce dle této smlouvy oprávněn užívat společně s dalšími osobami, se pro účely výpočtu nájemného započítává její poměrná část ve výměře 9 m^2. Celková výměra pronajímaných nebytových prostor pro účely výpočtu nájemného nájemcem tak včetně podílu na společně užívaných prostorech činí 22 m^2.

III.
Doba trvání nájmu

Nebytové prostory uvedené v článku II. této smlouvy (dále jen pronajaté nebytové prostory) pronajímá pronajímatel nájemci na dobu určitou **od 1. září 2014 do 31. prosince 2016**.

IV.
Omezení nájemce

Nájemce nesmí dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory pouze k podnikání, a to k provozování kadeřnických a vizážistických služeb.

V.
Nájemné a platby za služby

Za užívání pronajatých nebytových prostor bude nájemce platit pronajímateli nájemné, které se sjednává ve výši 1.000,- Kč za m^2 podlahové plochy pronajatých nebytových prostor ročně, což činí vzhledem k rozloze předmětu nájmu dle článku II. této smlouvy 22.000,- Kč ročně, tedy 1.833,- Kč měsíčně. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty (dále též jen DPH) podle § 56a zákona č.235/2004 Sb. v platném znění.

Nájemné ve výši 1.833,- Kč, je splatné měsíčně předem vždy do 15. dne kalendářního měsíce na měsíc následující, a to bezhotovostně převodem na účet pronajímatele č. [redacted], variabilní symbol [redacted]. Dnem zaplacení nájemného se rozumí den, kdy byla platba nájemného připsána na účet pronajímatele.

Úhrady nákladů na služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor (dodávka elektřiny, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu), které zajišťuje pronajímatel, nejsou zahrnuty v nájemném. Nájemce bude za tyto služby platit zálohově dle poměru pronajaté podlahové plochy k celkové ploše prostor budovy.

Záloha na ceny služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor činí při uzavření smlouvy 750,- Kč za m^2 podlahové plochy pronajatých nebytových prostor ročně, což činí 16.500,- Kč ročně, tedy 1.375,- Kč měsíčně. Pronajímatel je oprávněn tuto zálohu na služby jednostranně zvýšit, případně snížit, dojde-li ze strany některého poskytovatele služby ke zvýšení, případně snížení, její ceny. Nájemce je povinen takto zvýšenou, případně sníženou, zálohu platit po doručení písemného oznámení pronajímatele, a to počínaje datem splatnosti nejblíže následující splatné zálohy. Výši zálohy je pronajímatel oprávněn upravit také s ohledem na vyúčtování poskytovaných služeb za uplynulý kalendářní rok. O tom je pronajímatel povinen vyrozumět nájemce písemně.

Na úhradu cen služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor podle předcházejícího odstavce bude nájemce platit pronajímateli měsíčně předem zálohy, které jsou splatné spolu s nájemným, a to bezhotovostně převodem na účet pronajímatele č. [redacted], variabilní symbol [redacted].

Vyúčtování za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor pronajímatel provede podle poměru pronajaté plochy k celkové ploše budovy a zašle písemně nájemci vždy po skončení kalendářního roku a po obdržení zúčtovacích faktur od jednotlivých dodavatelů a poskytovatelů služeb. Případný nedoplatek úhrad za služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli na jeho účet do 15 dnů od doručení písemného vyúčtování; případný přeplatek záloh na ceny služeb uhradí pronajímatel nájemci na jeho účet do 15 dnů ode dne odeslání vyúčtování nájemci.

Bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na ceny služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor, bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % ze včas nezaplacené částky za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta bude splatná do 15 dnů od doručení jejího vyúčtování nájemci.

Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli do 7 dnů od uzavření této smlouvy částku 3.208,- Kč jako jistotu za splnění všech povinností nájemce vyplývajících z této nájemní smlouvy (dále jen kauce).

Bude-li mít pronajímatel vůči nájemci splatnou pohledávku, je oprávněn na její splnění použít kauci nebo její část. Pronajímatel je povinen do 15 dnů poté, co nájemce pronajaté nebytové prostory vyklidí a vyklizené je předá pronajímateli, vrátit nájemci částku, kterou pronajímatel nepoužil na splnění splatné pohledávky pronajímatele vůči nájemci.

Jestliže v průběhu trvání nájmu dle této smlouvy použije pronajímatel na splnění své splatné pohledávky vůči nájemci z kauce v součtu více než 2.000,- Kč, je nájemce do 7 dnů od doručení výzvy pronajímatele povinen zaplatit pronajímateli částku rovnající se sumě, kterou pronajímatel takto z kauce použil. Totéž platí přiměřeně pro kauci doplněnou dle předcházející věty.

Výši nájemného je pronajímatel oprávněn upravit jednostranným úkonem každoročně, vždy s účinností od 1. ledna následujícího kalendářního roku o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za rok uplynulý. Výše plateb za služby se upraví dle nárůstu ceny od dodavatele.

VI.
Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce potvrzuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem pronajatých nebytových prostor a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

Pronajímatel má právo vstupovat do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání, a to za přítomnosti nájemce nebo jeho pověřeného zaměstnance.

Nájemce se zavazuje provádět na svůj vlastní náklad běžnou údržbu a úklid pronajatých nebytových prostor. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vzniknou na pronajatých nebytových prostorech.

Po předchozí dohodě s pronajímatelem je nájemce oprávněn umístit u hlavního vchodu do budovy a případně i na jiném vhodném místě uvnitř budovy označení své firmy.

Jakékoliv stavební úpravy a rekonstrukce v pronajatých nebytových prostorech může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen dbát na pořádek a čistotu v pronajatých nebytových prostorech, jakož i v jejich bezprostředním okolí a odstranit veškeré závady a poškození, které v pronajatých nebytových prostorech či v budově způsobil on, jeho zaměstnanci nebo osoby, kterým do nich umožnil přístup, popřípadě nahradit pronajímateli vzniklou škodu.

Nájemce je povinen v pronajatých prostorech plnit povinnosti uložené mu na základě právních předpisů a rozhodnutí státních orgánů na úseku požární ochrany, ochrany veřejného zdraví, bezpečnosti, ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí.

Nájemce je oprávněn používat v pronajatých nebytových prostorech elektrické spotřebiče pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. Povinné revize těchto elektrických spotřebičů si nájemce bude zařizovat na vlastní náklady. Kopie těchto revizních zpráv předá nájemce pronajímateli.

Nájemce je povinen zajistit si řádnou likvidaci produkovaných nebezpečných odpadů a na výzvu pronajímatele mu způsob likvidace těchto odpadů doložit.

Nájemce i pronajímatel jsou povinni navzájem si bez zbytečného odkladu oznámit jakékoliv změny týkající se své osoby (zejména změny adresy svého sídla, předmětu činnosti, podnikání a

živnostenského oprávnění) a veškeré další údaje důležité pro obsah této smlouvy a pro právní vztahy z ní vyplývající. Kontaktní osoby pro tento účel:
za [redacted] – [redacted], tel. [redacted]
za nájemce – [redacted], tel. [redacted]

Za účelem zajištění ochrany majetku a zdraví uloží nájemce v provozním oddělení budovy náhradní klíče od pronajatých nebytových prostor. Klíče budou uloženy v zapečetěné obálce a k jejich použití je pronajímatel oprávněn pouze v případě nezbytné potřeby k ochraně zdraví nebo majetku, zejména při haváriích nebo živelných katastrofách. O použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu informovat nájemce.

Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém je nájemce při započetí nájmu převzal, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení a případným úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. Bude-li nájemce v prodlení se splněním této povinnosti, bude povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den, kdy bude nájemce v prodlení s řádným vyklizením a předáním pronajatých nebytových prostor pronajímateli. Tato smluvní pokuta bude splatná do 15 dnů od doručení jejího vyúčtování nájemci.

VII.
Skončení nájmu

Nájem sjednaný touto smlouvou skončí uplynutím sjednané doby. Dříve může skončit písemnou dohodou obou smluvních stran, písemnou výpovědí danou jednou z nich anebo odstoupením od smlouvy podle článku VIII této smlouvy.
Pronajímatel může nájem sjednaný touto smlouvou vypovědět z těchto důvodů:

a) má-li být budova, v níž se pronajaté nebytové prostory nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých nebytových prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.

Nájemce může nájem sjednaný touto smlouvou vypovědět z těchto důvodů:

a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,

b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Výpovědní doba se sjednává v délce dvou měsíců a počne běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně na kteroukoli z jejích adres uvedených v této smlouvě, případně na adresu, kterou smluvní strana v průběhu trvání nájmu dle této smlouvy písemně oznámila druhé smluvní straně.

VIII.
Odstoupení od smlouvy pronajímatelem

Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže bude pronajaté nebytové prostory opět potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo svého předmětu

činnosti. V takovém případě nájem končí uplynutím 60 dnů ode dne doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

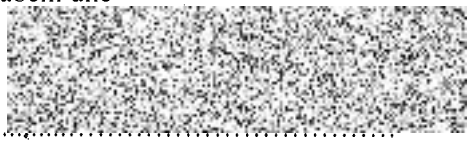
IX.
Ustanovení společná a závěrečná

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů) a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky a Evropské unie.
Pro případ soudního sporu si smluvní strany sjednaly, že místně příslušným je soud v sídle pronajímatele.

Změny této smlouvy jsou možné pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.

Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních. Každá smluvní strana obdržela po uzavření smlouvy dva její exempláře.

V Ústí nad Labem dne 22 -08- 2014



.....

Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem

Ing. Pavel Bernáth
ředitel

ZDRAVOTNÍ ÚSTAV
se sídlem v Ústí nad Labem
Moskevská 15, 400 01 Ústí nad Labem
IČ 71009361 DIČ CZ71009361
601

V Praze dne

.....

Gabriela Tošnarová