

Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem,
IČ: 71009361, DIČ: CZ 71009361
se sídlem Moskevská 1531/15, Ústí nad Labem, PSČ 400 01
jehož jménem jedná Ing. Pavel Bernáth, ředitel
dále jen pronajímatel

a

Happy Hippos s.r.o.,
IČ: 27198332, DIČ: CZ27198332,
se sídlem Praha 9, Jizerská 862/5, PSČ 196 00
jejímž jménem jedná Markéta Hrušková, jednatelka
dále jen nájemce

uzavírají dle zák. č. 116/1990 Sb. a zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění, tuto

Nájemní smlouvu

I.

Pronajímatel, Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem, je dle zák. č. 258/2000 Sb., v platném znění, příspěvkovou organizací a je příslušný k hospodaření s majetkem České republiky, a to budovami č.p. 2905 v obci Praha, část obce Záběhllice, stojícími na pozemcích č. parc. 2078/194, 2078/195, 2078/196, 2078/197 v katastrálním území Záběhllice.

Tyto budovy se nacházejí na adrese Jasmínová 37, Praha 10 a jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3081 pro obec Praha, katastrálním území Záběhllice.

II.

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu veškeré nebytové prostory nacházející se uvnitř pavilonu označeného písmenem C, tedy jedné z budov č.p. 2905, jež stojí na pozemku parc. 2078/197 v katastrálním území Záběhllice, a to celé první nadzemní podlaží (přízemí) této budovy o celkové výměře podlahové plochy 224 m² a celé druhé nadzemní podlaží (první patro) budovy o celkové výměře podlahové plochy 203 m².

Plánek pavilonu C s vyznačením jednotlivých místností je nedílnou Přílohou č. 1 této smlouvy.

III.

Pronajímatel dále přenechává nájemci do nájmu část pozemku ostatní plocha č. parc. 2078/343 v katastrálním území Záběhllice, která je vyznačena šrafováním červenou barvou na plánu, jež je nedílnou Přílohou č.2 této smlouvy. Takto pronajatá část pozemku má výměru 1031 m².

IV.

Nebytové prostory uvedené v článku II. této smlouvy (dále jen pronajaté nebytové prostory) a část pozemku specifikovanou v článku III. této smlouvy (dále jen pronajatý pozemek) pronajímá pronajímatel nájemci na dobu určitou od 1.června 2013 do 31.května 2021.

Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory a pronajatý pozemek pouze k provozování mateřské školky pro předškolní děti ve věku od dvou do šesti let. Pokud nájemce pozbude oprávnění k provozování mateřské školky pro předškolní děti, je o této skutečnosti povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v pronajatých nebytových prostorech zůstane skladem nábytek a další movité věci tvořící současné vybavení nebytových prostor, které je uvedené v Příloze č.3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

O předání a převzetí pronajatých nebytových prostor byl mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy.

V.

Pronajaté nebytové prostory a pronajatý pozemek 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. Nájemce nesmí dát pronajaté nebytové prostory ani pronajatý pozemek do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VI.

Za užívání pronajatých nebytových prostor bude nájemce platit pronajímateli nájemné, které se sjednává ve výši 23.000,- Kč (dvacetřítisícekorunčeských) měsíčně. Po dobu od 1. června 2013 do 31. srpna 2013, kdy bude nájemce provádět pronajímatelem písemně schválené úpravy pronajatých nebytových prostor, bude nájemné činit 13.000,- Kč (třinácttisícekorunčeských) měsíčně.

Za užívání pronajatého pozemku bude nájemce platit pronajímateli nájemné, které se sjednává ve výši 5.000,- Kč (pěttisícekorunčeských) měsíčně.

Nájemné v celkové výši 28.000,- Kč (dvacetosmtisícekorunčeských) měsíčně, resp. za období od 1. června 2013 do 31. srpna 2013 ve výši 18.000,- Kč (osmnácttisícekorunčeských), je splatné měsíčně předem vždy do pátého dne kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno, a to bezhotovostně převodem na účet pronajímatele č. [redacted]. Dnem zaplacení nájemného se rozumí den, kdy byla platba nájemného připsána na účet pronajímatele.

Mezi smluvními stranami se výslovně sjednává tato valorizační doložka : pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně zvýšit o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Ke zvýšení dochází na základě písemného upozornění pronajímatele vždy od platby za 4.měsíc kalendářního roku. V této platbě bude zahrnuta i valorizace za 1.-3. kalendářní měsíc příslušného roku.

Úhrady cen služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor (dodávka elektřiny, ÚT, vodného-stočného a srážkových vod), které zajišťuje pronajímatel, nejsou zahrnuty v nájemném. Nájemce bude ceny za tyto služby hradit pronajímateli podle skutečné spotřeby vypočítané po odečtu z měřidel příslušných k domu č.p. 2905 na adrese Jasmínová 37, Praha 10.

Na úhradu cen služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor podle předcházejícího odstavce bude nájemce platit pronajímateli zálohy ve výši 15.000,- Kč (patnácttisícekorunčeských) měsíčně, které jsou splatné stejně jako nájemné, a to bezhotovostně převodem na účet pronajímatele č. [redacted].

Pronajímatel je oprávněn zálohu na úhradu cen služeb 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 nejbližší 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.

Vyúčtování za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor pronajímatel provede 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.

VII.

Nájemce potvrzuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem pronajatých nebytových prostor a pronajatého pozemku.

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 a pronajatého pozemku.

Náklady vynaložené na odstranění škod živelného původu na pronajatých nebytových prostorech a pronajatém pozemku uhradí pronajímatel. Náklady na odstranění ostatních škod vzniklých za trvání nájmu dle této smlouvy na pronajatých nebytových prostorech, na pronajatém pozemku, na vybavení pronajatých prostor a na majetku nájemce uhradí nájemce.

Nájemce je povinen uzavřít pojištění na ochranu pronajatých nebytových prostor a jejich vybavení.

Nájemce bude zajišťovat běžnou údržbu pronajatého pozemku včetně sekání trávy a běžnou údržbu trvalých porostů rostoucích na pronajatém pozemku. Nájemce však nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakkoli upravovat vzhled trvalých porostů rostoucích na pronajatém pozemku ani tyto trvalé porosty zkracovat či kácet. Stejně tak nesmí nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakkoli měnit rozložení a druh zeleně a rostlin rostoucích na pronajatém pozemku.

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 a úpravy pronajatého pozemku či pronajatého vybavení může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce předloží pronajímateli návrh úprav pronajatých nebytových prostor spolu s rozpočtem na jejich realizaci. Pokud tyto úpravy spolu s jejich rozpočtem pronajímatel předem písemně schválí a těmito úpravami se zvýší hodnota budovy, v níž se nacházejí pronajaté nebytové prostory, bude nájemce oprávněn proti splatným pohledávkám pronajímatele na nájemném dle této smlouvy postupně započítávat 50% částek, které v souladu s touto smlouvou nájemce vynaložil na úpravy pronajatých nebytových prostor.

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

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

Nájemce je povinen zajistit si řádnou likvidaci veškerých jím produkovaných 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.

Pronajímatel předal před uzavřením této smlouvy nájemci klíče od vstupních dveří do budovy, v níž se nacházejí pronajaté nebytové prostory (pavilon C), a dále klíče od vstupních branek vedoucích na pozemek č.parc. 2078/343 v katastrálním území Záběhlíce, tedy do areálu pronajímatele. Nájemce je povinen budovu a vstupní branky uzamykat ve všední den nejpozději v 18.00 hodin. Opakované

porušení této povinnosti je po dohodě smluvních stran považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce a může být důvodem pro výpověď z nájmu pronajatých nebytových prostor ve smyslu § 9 odst. 2 písm. d) zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění.

Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté nebytové prostory spolu s pronajatým vybavením a pronajatý pozemek 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, pronajatého pozemku nebo pronajatého vybavení pronajímateli. Tato smluvní pokuta bude splatná do 15 dnů od doručení jejího vyúčtování nájemci.

VIII.

Nájem sjednaný touto smlouvou skončí uplynutím sjednané doby. Dříve může skončit písemnou dohodou obou smluvních stran, písemnou výpovědí danou jednou z nich anebo, pokud jde o pronajaté nebytové prostory, způsoby uvedenými v § 14 zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění.

Pronajímatel může nájem pronajatých nebytových prostor vypovědět z kteréhokoli důvodu uvedeného v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění a dále, pokud nájemce nezíská nebo ztratí oprávnění k provozování mateřské školky v pronajatých nebytových prostorech anebo nájemce přestane provozovat mateřskou školku v pronajatých nebytových prostorech.

Nájemce může dát výpověď z nájmu pronajatých nebytových prostor a z nájmu pronajatého vybavení z důvodu, který je uveden v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění.

Pronajímatel může dát výpověď z nájmu pronajatého pozemku, jestliže:

- a) nájemce bude pronajatý pozemek užívat v rozporu s účelem uvedeným v článku V. této smlouvy,
- b) nájemce nebude pronajatý pozemek užívat po dobu delší než 90 dnů,
- c) nájemce nezíská nebo ztratí oprávnění k provozování mateřské školky v pronajatých nebytových prostorech,
- d) nájemce přestane provozovat mateřskou školku v pronajatých nebytových prostorech,
- e) nájemce nebude na pronajatém pozemku po dobu delší než 30 dnů řádně udržovat pořádek,
- f) nájemce bude v prodlení s placením nájemného po dobu delší než 30 dnů.

Výpovědní doba se pro všechny výpovědi z nájmu dle této smlouvy sjednává v délce dvou měsíců a počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

IX.

Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže bude pronajaté nebytové prostory nebo pronajatý pozemek 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.

X.

Jakékoli změny této smlouvy jsou možné pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.

Písemnost zasláná jednou smluvní stranou druhé smluvní straně se považuje za doručenu, i pokud její převzetí smluvní strana odmítne anebo její doručení zmaří, např. tím, že si ji na poště nevyzvedne. V takovém případě platí, že písemnost je doručena třetí den po jejím odeslání na poslední známou adresu druhé smluvní strany. Nesdělí-li smluvní strana druhé smluvní straně jinou adresu, platí pro tyto účely kterákoli adresa uvedená u smluvní strany v této smlouvě.

XI.

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

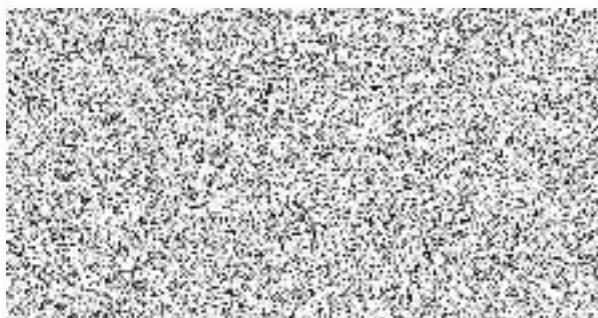
V Ústí nad Labem 31. května 2013

V Praze 31.května 2013

.....
Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem
Ing. Pavel Bernáth, ředitel



.....
Happy Hippos s.r.o.
Markéta Hrušková, jednatelka



HAPPY HIPPOS s.r.o.
PRAHA 9, Jizerská 86
odd.C. vložka 103796
ICO: 271 98 332, DIČ: CZ27198332

PROTOKOL O FYZICKÉM PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU

(příloha smlouvy o nájmu NP)

Adresa objektu: Jasmínová 2905/37, 106 00 Praha 10

Předávající: Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem
Moskevská 15, 400 01 Ústí nad Labem
IČ: 71009361 DIČ: CZ71009361



Přebírající: Happy Hippos, s.r.o.
se sídlem Praha 9, Jizerská 862/5, 196 00
IČ: 27198332, DIČ: CZ27198332



Obě strany prohlašují, že jsou oprávněny k předání a převzetí nebytového prostoru.
Předmětem předání a převzetí je NP na výše uvedené adrese objektu - pavilon C.

Místnosti : v 1.NP a 2.NP – celý pavilon C
(podrobný plánec je přílohou č.1 nájemní smlouvy)

Předány klíče : 1x svazek (1x mříž, 1x palubkové dveře, 1x vstup vnitřní přízemí)
1x branka B1 (vstup na pozemek u budovy B)
2x branka B2 (vjezd na pronajatý pozemek, vyznačeno v plánu)
6x hlavní vstup do pavilonu mříže
21x hlavní vstup do pavilonu palubkové dveře
3x boční vstup do pavilonu visací zámek
5x boční vstup do pavilonu prosklené dveře
3x vstup vnitřní 1.NP (přízemí)
8x vstup vnitřní přední 2.NP
4x trezor (2+2)

Poznámka : 1x svazek klíčů (vstup do pavilonu hlavní i boční, do NP)
zapečetěn u ZÚ

Vybavení: 5x průtokový ohřívač vody
2x el.bojler
1x trezor
1x server (uzamčen) včetně datových sítí
6x police
EZS
(seznam je přílohou č.3 nájemní smlouvy)

