

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

Mikrobiologický ústav AV ČR, se sídlem Vídeňská 1083, Praha 4, PSČ 142 00, IČO: 61388971, zastoupený ředitelkou Prof. RNDr. Blankou Říhovou, DrSc.; dále jen pronajímatel na straně jedné

a

MUDr. Jitka Stepanová, bytem Babákova 2154, Praha 4 IČ: 63111861, dále jen nájemce na straně druhé, uzavřeli t u t o :

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

Článek I. Prohlášení stran

1.1 Pronajímatel má právo hospodaření k budově č.p. 1083 na pozemku parc.č. 1272 v katastrálním území Krč (dále jen budova A), jakož i k dalším budovám a pozemkům v areálu v sídle pronajímatele.

1.2 Pronajímatel a nájemce prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost, která by jim bránila v uzavření této nájemní smlouvy.

Článek II. Předmět a účel nájmu

2.1 Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci k jeho podnikatelské činnosti do nájmu a nájemce do nájmu přijímá s příslušenstvím a vybavením, následující nebytové prostory umístěné v přízemí budovy A:

- (a) ordinace praktického lékaře o podlahové ploše 27 m²
- (b) denní místnost o podlahové ploše 6 m²
- (c) čekárna o podlahové ploše 10 m²

dále jen předmět nájmu.

2.2 Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu předmět nájmu dle této smlouvy za účelem jeho užívání k výkonu činnosti praktického lékaře nájemcem.

2.3 Účastníci shodně prohlašují, že před podpisem této nájemní smlouvy došlo k převzetí předmětu nájmu nájemcem, který se podrobně seznámil s jeho technickým stavem a vybavením a tyto přijímá do nájmu bez jakýchkoli výhrad a námitek.

Článek III. Práva a povinnosti nájemce

3.1 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, obvyklým způsobem, za účelem uvedeným v této smlouvě, dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a ekologické a pečovat o pronajaté prostory tak, aby na nich nevznikla škoda, za což vše nese plnou odpovědnost.

3.2 Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu s příslušenstvím a vybavením vlastním nákladem v dobrém stavu a provádět drobné opravy a údržbu bez jakýchkoli nároků vůči

pronajímateli. Součástí tohoto závazku nájemce je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám. Nájemce je povinen, bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a umožnit pronajímateli jejich provedení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

3.3 Účastníci se dohodli, že za běžnou údržbu a drobné opravy budou považovány tyto činnosti a povinnosti nájemce:

- (a) Běžná údržba: provádění kontrol a běžných oprav elektroinstalace, malování a nátěry.
- (b) Drobné opravy: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří, výměny zámků, kování a klik, výměny osvětlovacích těles, opravy vodovodních výtoků, odsávačů par, baterií, sprch, ohříváčů vody, umyvadel, van, infrazářičů, elektrických vypínačů a zásuvek, opravy nábytku.

3.4 Nájemce je oprávněn provést v předmětu nájmu drobné úpravy tak, aby tyto prostory mohly být využity potřebám nájemce a to na své náklady, nedohodnou-li se s pronajímatelem písemně jinak. Po skončení nájmu nebude nájemce od pronajímatele vyžadovat úhradu těchto vynaložených nákladů. Stavby, u kterých je dle stavebního zákona vyžadováno stavební povolení nebo jakékoli úpravy, které změni stavebně-technický charakter předmětu nájmu, může nájemce činit jedině na základě písemného souhlasu pronajímatele. V opačném případě je nájemce povinen do 15-ti dnů od obdržení výzvy pronajímatele takové neoprávněné stavební úpravy odstranit na vlastní náklady a uvést předmět nájmu do původního stavu.

3.5 Nájemce je oprávněn na budově A či jiném místě odsouhlaseném pronajímatelem umístit na vhodném místě firemní znaky případně reklamní tabule. Toto umístění nesmí být na úkor pronajímatele.

3.6 Nájemce odpovídá za škodu, která vznikla v předmětu nájmu i za škodu, která vznikla působením věcí, či osob v těchto prostorách se nacházejících, kromě škody způsobené běžným opotřebením, nebo jednáním, zanedbáním nebo opomenutím ze strany pronajímatele.

3.7 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu, či jeho část do podnájmu jiné fyzické, či právnické osobě.

3.8 Po skončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Pro případ, že by nájemce nevyklidil předmět nájmu ke dni ukončení nájemní smlouvy:

- (a) sjednávají účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 500,-Kč, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s předáním a vyklizením předmětu nájmu a to do týdne po výzvě pronajímatelem k jejímu uhrazení.
- (b) nájemce podpisem této smlouvy zároveň pronajímatele zmocňuje k otevření předmětu nájmu za přítomnosti dvou svědků, provedení přesného soupisu věcí zde umístěných a vyklizení těchto věcí a jejich uskladnění na náklady nájemce.

3.9 Nájemce odpovídá za pojištění vnesených věcí do předmětu nájmu. Pojištění svého majetku v pronajatých prostorách je povinen si zabezpečit na své náklady nájemce.

3.10 Nájemce nesmí v pronajatých prostorách používat el.spotřebiče mající zvýšený odběr el.energie (infrazářiče, el.topidla a obdobná zařízení).

3.11 Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát toho, aby nebylo v domě č.p. 1083, uvedeném v čl.I této smlouvy rušeno prostředí zajišťující všem řádné užívání svých práv.

Článek IV. Práva a povinnosti pronajímatele

4.1 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění technického stavu budovy (pokud bude přesahovat rámec běžné údržby), pro nerušenou dodávku elektrické energie, plynu a vody, topení, odvodu použité vody, přičemž případné závady budou na náklady pronajímatele odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění tohoto závazku bylo způsobeno zanedbáním povinností nájemcem.

4.2 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou, jednat jménem nájemce [spolu s nájemcem] v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8.00 hod. do 17.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

Článek V. Nájemné a úhrada služeb

5.1 Roční nájemné za pronájem předmětu nájmu specifikovaných v čl. I. této smlouvy činí 43.200,- Kč. V nájemném je obsažena běžná spotřeba elektrické energie a dalších služeb spojených s užíváním předmětu nájmu včetně likvidace nebezpečného a infekčního odpadu nájemce pronajímatelem.

5.2 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli toto nájemné vždy čtvrtletně předem (tedy čtvrtletně částku ve výši 10.800,-Kč), nejpozději do pátého pracovního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí (5.1., 5.4., 5.7., 5.10), za který má být nájemné hrazeno, ve prospěch účtu pronajímatele č: [REDAKCE]. Dnem zaplacení nájemného je den připsání nájemného na tento účet.

5.3 Náklady za užívání telefonní linky budou nájemci přefakturovány pronajímatelem měsíčně na základě vyúčtování dodavatele telekomunikačních služeb a dle výpisu uskutečněných hovorů. V případě, kdy nájemce neuhradí v termínu fakturu, je pronajímatel oprávněn zablokovat možnost uskutečnění telefonního hovoru mimo areál.

5.4 V případě prodlení nájemce s jakoukoliv platbou je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.

5.5 Účastníci se dohodli, že pokud bude nájemce přes písemné upozornění 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, zaniká tato nájemní smlouva dohodou prvním dnem měsíce následujícího po doručení takového upozornění nájemci a neuhrazení dlužné částky. K tomuto datu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizené předat pronajímateli a uhradit všechny poplatky s užíváním předmětu nájmu spojených.

5.6 Nájemné dle této smlouvy je stanoveno v cenové úrovni roku 2005. Pro roky následující je může pronajímatel upravovat, bude-li příslušným orgánem pro území České republiky ohlášena inflace od uzavření smlouvy nebo od poslední úpravy nájemného převyšující 10% (deset procent). V takovém případě se zvýší nájemné procentuálně o stejnou částku, kterou bude tvořit inflace. Inflační doložka se automaticky promítá do nájemného za splatný rok s tím, že do 30-ti dní po sdělení oficiální míry inflace, je nájemce povinen doplatit dlužné nájemné za dobu od 1.ledna splatného roku.

Článek VI. Ukončení smlouvy

6.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, nejdéle však do 31.12.2010.

6.2 Tato smlouva končí:

- (a) výpovědí, s výpovědní lhůtou tří měsíců.
- (b) dohodou smluvních stran,
- (c) dohodou podle bodu 5.5 smlouvy,
- (d) zánikem předmětu nájmu,
- (e) uplynutím doby,
- (f) ztrátou podnikatelské způsobilosti nájemce.

6.3 Každá strana je oprávněna vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu a to kdykoliv před uplynutím sjednané doby nájmu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

6.4 V případě závažného porušení této smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s účinností doručením nájemci. Za závažné porušení je považováno:

- (a) prodlení nájemce s úhradou nájmu nebo paušálních náhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu delší než 30 dnů;
- (b) provádění jakýchkoliv stavebních úprav na předmětu nájmu nájemcem bez souhlasu pronajímatele;
- (c) užívání předmětu nájmu nájemce za jiným účelem, než jaký je sjednán v této smlouvě.

6.5 Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

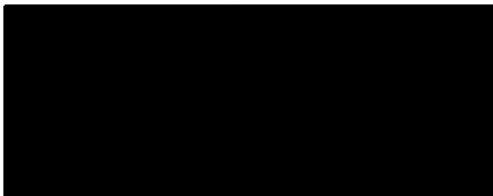
7.1 Strany si sjednávají, že poštovní zásilka je doručena jejím převzetím druhou smluvní stranou. Pro případ, kdy by poštovní zásilka nebyla převzata adresátem, sjednávají si smluvní strany, že taková poštovní zásilka je doručena dnem, kdy se zásilka odeslaná na adresu dle této smlouvy vrátila odesílateli jako nedoručená.

7.2 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

7.3 Smlouva byla vypracována ve dvou stejnopisech z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

7.4 Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy lze provádět jen po vzájemné dohodě obou smluvních stran, a to vyjádřené pouze v písemné formě.

V Praze dne 19-12-2005



Mikrobiologický ústav AV ČR,
Prof. RNDr. Blanka Říhová, DrSc.;



najemce

04	MUDr. Jitka STEPPANOVÁ
588	praktický lékař
001	Mikrobiologický ústav AV ČR
	142 20 Praha 4, Videňská 1083
	tel.: 241062317
	IČO: 63111861

DODATEK Č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

Mikrobiologický ústav AV ČR, v.v.i., se sídlem Vídeňská 1083, Praha 4, PSČ 142 00, IČO: 61388971, zastoupený ředitelem RNDr. Martinem Bilejem, DrSc.; dále jen pronajímatel na straně jedné

a

MUDr. Jitka Stepanová, bytem Babákova 2154, Praha 4 IČ: 63111861, dále jen nájemce na straně druhé, uzavřeli t u t o :

Výsledkem majetkových úprav v areálu AV ČR je spoluvlastnictví budovy č.p. 1083, v níž jsou umístěny prostory pronajaté podle této smlouvy. Tímto dodatkem se upravuje označení pronajímatele, aby byl v souladu s katastrem nemovitostí:

Mikrobiologický ústav AV ČR, v.v.i., se sídlem Vídeňská 1083, 142 00 Praha 4, IČ 61388971, zastoupený ředitelem RNDr. Martinem Bilejem, DrSc.

a

Fyziologický ústav AV ČR, v.v.i., se sídlem Vídeňská 1083, 142 00 Praha 4, IČ 67985823, zastoupený ředitelem RNDr. Jaroslavem Kunešem, DrSc. dále jen pronajímatel na straně jedné

V ostatním se nájemní smlouva nemění a zůstává nadále v platnosti.

V Praze dne 24.5.2010

Pronajímatel

Nájemce



RNDr. Martin Bilej, DrSc.
Mikrobiologický ústav AV ČR, v.v.i.



MUDr. Jitka Stepanová



RNDr. Jaroslav Kuneš, DrSc.
Fyziologický ústav AV ČR, v.v.i.