

Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem
IČ: 71009361, DIČ: CZ71009361
Moskevská 1531/15, 400 01 Ústí nad Labem
Zastoupený Ing. Pavlem Bernáthem, ředitelem
(dále též jen "pronajímatel")

ZUCRP001EPGF

Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem
Dne: 15-06-2016
Za: *YPP2/2016/Pw-h*

a

Arnošt Gerhart
IČ: 13578693, DIČ: CZ46062825

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona
 nezapsaná v obchodním rejstříku
 (dále též jen "nájemce")

uzavírají tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor NA 82016

Článek I.

Příslušnost k hospodaření a nepotřebnost

Pronajímatel je příslušný k hospodaření s majetkem České republiky, a to pozemkem p.č.128 v obci Náchod v katastrálním území Náchod (dále jen „pozemek“), jehož součástí je stavba občanské vybavenosti – budova č.p. 29 (dále jen „budova“) to vše zapsáno v Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrálním pracovištěm Náchod na LV č. 4869 pro obec Náchod, katastrální území Náchod. Pozemek se nachází na adrese Krámská 29.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory ve 3. nadzemním podlaží (2.patro) a 2. nadzemním podlaží (1.patro), přičemž nájemce je oprávněn výlučně užívat tyto místnosti:

Přehled pronajatých místností:

3. nadzemní podlaží	plocha (m ²)
kancelář	17,4
chodba - společně s ostatními nájemníky	3,47 - podíl
sociální zařízení - společně s ostatními nájemníky	0,64 - podíl
kuchyňka - společně s ostatními nájemníky	0,83 - podíl
2. nadzemní podlaží	
archiv	5,67
plocha celkem	28,1

2. Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 28,1 m².
3. 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., ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel zajistil splnění podmínek pronájmu pronajatých nebytových prostor dle zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Článek III.

Doba a účel nájmu

1. Nebytové prostory uvedené v čl. II. této smlouvy (dále jen „pronajaté nebytové prostory“) pronajímá pronajímatel nájemci na dobu určitou od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2020.

2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory pouze k podnikání, a to provozování kancelářské administrativní činnosti.

**Článek IV.
Zákaz nepovoleného podnájmu**

1. Nájemce nesmí dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel nyní souhlasí s tím, aby s účinností od 1. ledna 2016 pronajaté nebytové prostory také k provozování administrativní činnosti užívala Martina Dobešová, IČO: 88373746,
tento souhlas uděluje pronajímatel na dobu trvání nájmu dle této smlouvy, přičemž je oprávněn tento souhlas kdykoli odvolat s okamžitou účinností z jakéhokoli důvodu i bez udání důvodu.

3.

**Článek V.
Nájemné**

1. Za užívání pronajatých nebytových prostor bude nájemce platit pronajímateli nájemné, které se sjednává ve výši 659,- Kč/m² kancelářské podlahové plochy a 290,20 Kč/ m² ostatní podlahové plochy pronajatých nebytových prostor ročně, což činí dle čl. II. této smlouvy Kč 16 696,- ročně, tedy Kč 4 174,- čtvrtletně včetně DPH.
2. Kromě nájemného bude dále nájemce platit pronajímateli tyto zálohy a paušální platby na úhrady za plnění spojená s nájmem pronajatých nebytových prostor:

Zálohy:	
za vytápění	Kč 1 750,- / čtvrtletně
za el. energii	Kč 270,- / čtvrtletně
srážková voda	Kč 0,- / čtvrtletně (pouze vyúčtování)
Paušální platby:	
za vodné a stočné	Kč 690,- / čtvrtletně
za úklid spol. prostor	Kč 815,- / čtvrtletně
CELKEM	Kč 3 525,- / čtvrtletně

3. Zálohy vyúčtuje pronajímatel dle skutečných nákladů: na vytápění dle odečtu poměrových měřidel, srážkové vody a el. energii v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech ploch budovy. Na vodné a stočné a úklid společných prostor bude nájemce platit pronajímateli paušální částku. Zálohy vyúčtuje pronajímatel nájemci do 30 dnů poté, co obdrží vyúčtování příslušného plnění (služby) pro budovu za kalendářní rok od osoby toto plnění poskytující (dále jen „dodavatel služby“). Vyúčtování je pronajímatel povinen provést písemně a poskytnout nájemci všechny doklady, z nichž při jeho vyhotovení vycházel, zejm. vyúčtování služeb ze strany dodavatele služby.

**Článek VI.
Úhrada nájemného**

1. Nájemné, zálohy a paušální platby na úhrady za plnění spojená s nájmem dle článku V. této smlouvy v celkové výši Kč 7 699,- bude nájemce platit pronajímateli bezhotovostně převodem na jeho účet u České národní banky Ústí nad Labem, č. účtu: 10006-41936411/0710, vs. 82012, vždy k 15. dni prostředního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
2. Bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo platbou za služby, bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,02 % ze včas nezaplacené částky za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta bude splatná do 15 dnů od doručení jejího vyúčtování nájemci.

3. Výši nájemného popřípadě zálohy na úhrady za plnění spojená s nájmem 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.

Článek VII.

Stav předmětu nájmu, způsob užívání a jeho údržba

1. 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. V tomto stavu se je pronajímatel zavazuje udržívat po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Pronajímatel má právo vstupovat do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání, a to po předchozím ohlášení a za přítomnosti nájemce nebo jeho pověřeného zaměstnance.
3. Nájemce se zavazuje provádět na svůj vlastní náklad běžnou údržbu (zejména malování, opravy a výměna zámků, kování, světel, okenních skel apod.) a úklid pronajatých nebytových prostor. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vzniknou na pronajatých nebytových prostorách zaviněním nájemce.
4. Pronajímatel je povinen nahradit nájemci veškeré škody, které vzniknou na věcech nájemce umístěných v pronajatých nebytových prostorách, a které budou způsobeny porušením povinností pronajímatele, zejména co do povinnosti udržívat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu.
5. Jakékoliv stavební úpravy a rekonstrukce v pronajatých nebytových prostorech může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

Článek VIII.

Vstup do předmětu nájmu a vyklizení

1. Za účelem zajištění ochrany majetku a zdraví uloží nájemce u pronajímatele 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.
2. 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 Kč 1000- 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.

Článek IX.
Skončení nájmu

1. 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 X. této smlouvy.
2. 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 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.
3. 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.
4. Výpovědní doba se sjednává v délce dvou měsíců a počne běžet od prvního 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.

Článek X.
Odstoupení od smlouvy

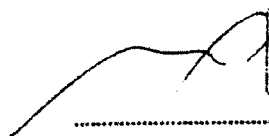
Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže bude pronajaté nebytové prostory opět potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo svého předmětu činnosti. V takovém případě nájem končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

Článek XI.
Závěrečná ustanovení

1. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. 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. Označení „nebytový prostor“ dle této smlouvy je třeba vykládat jako „prostor sloužící k podnikání“ dle § 2302 odst. 1 občanského zákoníku.
3. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních. Každá smluvní strana obdržela po podpisu smlouvy dva její exempláře.

za pronajímatele:

V Ústí nad Labem dne 11. 3. 2016


Ing. Pavel Bernáth
ředitel

ZPRÁVOTNÍ ÚSTAV
se sídlem v Ústí nad Labem
Machovská 15, 400 01 Ústí nad Labem
IČ: 71629461 DIČ: CZ71629461

za nájemce:

V Náchodě dne: Arnošt Gerhart - STAVEBNÍ PRŮMYSLY.


Arnošt Gerhart

Kránská, s.r.o., výt. st. Náchod
IČO 13578693 DIČ CZ460628025