

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem

státní příspěvková organizace v přímé řídicí působnosti Ministerstva zdravotnictví České republiky, zřízená ustanovením § 86 odst. 1 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a prohlášením Ministerstva zdravotnictví České republiky o zřízení zdravotních ústavů ze dne 11.11.2002 čj. 31334/2000

se sídlem: Moskevská 15, 400 01 Ústí nad Labem

IČ: 710 09 361

DIČ: CZ71009361

bez zákonné povinnosti zápisu do veřejného rejstříku

zastoupený: Ing. Eduardem Ježem, ředitelem, na základě jmenování čj. MZDR 18286/2021-4/PER ze dne 14. 5. 2021

datová schránka: nf5j9jn

bankovní spojení: ČNB, územní pracoviště Ústí nad Labem, č. ú. 10006-41936411/0710

jako **pronajímatel**

a

Happy Hippos s.r.o.

se sídlem: Jizerská 862/5, 196 00 Praha 9

IČ: 27198332

DIČ: CZ27198332

zastoupená: Markétou Hruškovou

datová schránka: jv8qbbv

jako **nájemce**

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a § 27 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

Článek I.

Příslušnost k hospodaření, dočasná nepotřebnost

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s majetkem České republiky, a to mj. s pozemkem parc. č. 2078/194, 2078/195, 2078/196, 2078/197 v obci Praha v katastrálním území Záběhllice (dále jen „pozemek“), jehož součástí je stavba čp. 2905, část obce Záběhllice, ulice Jasmínová (dále jen „budova“), to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 3081 pro obec Praha, katastrální území Záběhllice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha.
2. Předmět nájmu, blíže specifikovaný v čl. II. této smlouvy, je pro pronajímatele dočasně nepotřebný k plnění jeho úkolů ve smyslu § 27 odst. 1. zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání následující prostory sloužící k podnikání nacházející se v budově (dále jen „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“):

Místnost (dle způsobu užívání)	Číslo místnosti	Výměra v m ²	Poměr užívání v %	Výměra v m ² dle poměru užívání
celé 1. nadzemní podlaží		100	100	100
Celkem		100		100

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

Pronajímatel zřizuje na dobu trvání nájmu pronajatých nebytových prostor v 2. NP nájemci těchto prostor právo spoluužívání vstupní haly č. 101 pro umožnění přístupu do 2. NP.

2. Nájemce je spolu s předmětem nájmu oprávněn využívat společné prostory budovy a výhradně užívat část pozemku parc. č. 2078/343 ostatní plocha v katastrálním území Záběhlíce, která je vyznačena šrafováním na situačním plánu, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši a způsobem specifikovaným v článku VII. této smlouvy.
4. Smluvní strany činí nesporným, že pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání pro účel vymezený v článku III. této smlouvy. Nájemce zároveň potvrzuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu.

Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory výlučně k provozování mateřské školky pro předškolní děti ve věku od 2 do 6 let.
2. Nájemce nesmí užívat předmět nájmu k jinému účelu, než který je výslovně povolen podle předchozího odstavce, ani způsobem, který by vedl ke sporům ohledně klidného a řádného užívání budovy ze strany jiných nájemců nebo jiných uživatelů.
3. Za účelem zákonného provozování podnikatelských aktivit vymezených v účelu nájmu se nájemce zavazuje na vlastní náklady řádně obstarat a udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu veškerá povolení a souhlasy vyžadované pro jeho podnikatelské aktivity, a dodržovat podmínky vydání takových povolení a souhlasů.
4. Nájemce se zavazuje nezměnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, **do 30. 6. 2033.**
2. Vylučuje se pokračování nájemního vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit. Ustanovení § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se neužije.

Článek V. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí uplynutím sjednané doby. Dříve může skončit písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí danou jednou z nich, okamžitým ukončením ze strany pronajímatele nebo odstoupením od smlouvy z důvodů stanovených zákonem.
2. Pronajímatel může nájem vypovědět z těchto důvodů:
 - a) má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, 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 nebytových prostor,
 - c) má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, předána Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových dle zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce může nájem sjednaný touto smlouvou vypovědět z těchto důvodů:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - b) přestanou-li být nebytové prostory bez zavinění nájemce způsobilé k provozování činnosti k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostory,
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
5. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, a to písemnou formou.
6. Výpovědní doba se sjednává v délce 3 měsíců a počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
7. Pronajímatel je oprávněn v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, okamžitě ukončit nájemní vztah, jestliže bude předmět nájmu 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 oznámení o ukončení nájemního vztahu nájemci.
8. Po skončení nájmu nemá nájemce nárok na náhradu za případné převzetí zákaznické základny podle ustanovení § 2315 občanského zákoníku, a to ani vůči pronajímateli, ani

vůči novému nájemci nebytových prostor; ustanovení § 2315 občanského zákoníku se na tuto nájemní smlouvu nevztahuje.

9. V případě ukončení smlouvy ze strany pronajímatele pronajímatel nepronajme předmětné prostory jinému subjektu se stejným zaměřením (školka, jesle, atd.) po dobu minimálně 6 měsíců.

Článek VI.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. O předání předmětu nájmu bude při předání předmětu nájmu sepsán předávací protokol, ve kterém bude popsán stav předmětu nájmu v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.
2. Nájemci bude současně s předáním předmětu nájmu předána i sada klíčů od místností a budovy. Klíče potřebné nad tento počet budou nájemci pronajímatelem opatřeny na základě jeho žádosti a na jeho náklady. Nájemce vrátí pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.
3. Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a vyklizené je předat zpět 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 1.000,00 Kč za každý den, kdy bude nájemce v prodlení s řádným vyklizením a předáním nebytových prostor pronajímateli. Tato smluvní pokuta bude splatná do 15 dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení nájemci. O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán protokol, který podepíší obě smluvní strany.

Článek VII.

Nájemné a jeho splatnost

Plnění spojená s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Za užívání předmětu nájmu bude nájemce platit pronajímateli nájemné, které se sjednává ve výši  Kč za 1 m² za rok. Měsíční nájemné dle tohoto bodu tedy činí **20 664 Kč**.
2. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), dle § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany prohlašují, že výše nájemného je přiměřená stavu předmětu nájmu.
4. Pronajímatel zajistí nájemci plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“) v rozsahu uvedeném v tabulce níže. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2303 občanského zákoníku.

Služba	Způsob výpočtu ceny
Teplo	a) po dobu trvání nájemního vztahu s Jasmínka s.r.o.:  celkové spotřeby tepla pavilonu C (dle dohody nájemců a pronajímatele)

	b) v případě ukončení nájemního vztahu s Jasmínka s.r.o.: dle poměru pronajaté plochy nebytových prostor a celkové podlahové plochy budovy.
Elektrické energie	dle skutečné spotřeby – odečet z podružného elektroměru
Vodné a stočné	dle skutečné spotřeby – odečet z podružného vodoměru
Odvoz směsného odpadu	 skutečně vynaložených nákladů
Revize	 skutečně vynaložených nákladů

5. Nájemce bude pronajímateli platit měsíčně zálohy na cenu služeb. Výše záloh:

Služba	Výše měsíční zálohy v Kč
Teplo	9 000,- Kč
Elektrické energie	2 400,- Kč
Vodné a stočné	1 100,- Kč
Odvoz směsného odpadu	500,- Kč

6. K platbám dle odst. 4. tohoto článku bude účtována DPH v sazbách stanovených pro dané zúčtovací období obecně závaznými právními předpisy. V zálohách dle odst. 5. je DPH již zahrnuta.
7. Platby budou prováděny bezhotovostně, na základě měsíční fakturace (v kalendářním měsíci, za který se platby hradí) převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky v Ústí nad Labem, číslo 10006-41936411/0710 pod variabilním symbolem uvedeným na faktuře. Splatnost faktur je 14 dnů.
8. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.
9. Nájemce uděluje pronajímateli souhlas k použití faktur (daňových dokladů) v elektronické podobě ve smyslu ustanovení § 26 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
10. Pronajímatel je oprávněn jednostranným úkonem (aniž by byl uzavřen dodatek této smlouvy) zvýšit:
- a) nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen podle údajů zveřejněných na internetových stránkách Českého statistického úřadu za předchozí kalendářní rok, přičemž ke zvýšení ceny o inflaci může dojít vždy s účinností od 1. července kalendářního roku. Zhotovitel informuje objednatele o nové výši nájemného písemně nejpozději do 60 dnů po zveřejnění indexu.
 - b) cenu služeb hrazených paušálně při navýšení vstupních nákladů pronajímatele podílejících se na ceně plnění, maximálně však o 5 %; takové zvýšení ceny je vůči nájemci účinné od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, v němž pronajímatel zvýšení ceny písemně nájemci oznámil;
 - c) zálohové platby na cenu služeb dle ročních vyúčtování a výše záloh požadovaných dodavateli těchto služeb. Takové zvýšení záloh je vůči nájemci účinné od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, v němž pronajímatel zvýšení záloh písemně nájemci oznámil.

11. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat cenu služeb hrazených zálohově za předcházející zúčtovací období do jednoho měsíce poté, co obdrží všechna vyúčtování plnění od příslušných dodavatelů služeb, a předložit toto finální vyúčtování nájemci. V tomto smyslu je nájemce oprávněn do 10 dnů od doručení finálního vyúčtování požádat (písemně, alespoň 5 dnů předem) o kontrolní nahlédnutí do dokladů použitých pro přípravu daného finálního vyúčtování, a to v kanceláři finančního oddělení pronajímatele v pavilonu B, Jasmínová 2905/37, Praha 10. Nájemce je na vlastní náklad oprávněn pořizovat si kopie příslušných dokladů.
12. Jestliže budou skutečné náklady za služby vyšší než částka zálohových plateb obdržených pronajímatelem za příslušné účtovací období, je nájemce povinen uhradit pronajímateli rozdíl do 15 dnů ode dne, kdy nájemce obdrží daňový doklad. Jestliže budou skutečné náklady za služby nižší než částka zálohových plateb obdržených pronajímatelem za příslušné účtovací období, je pronajímatel povinen vrátit (zaplatit) rozdíl nájemci do 15 dnů ode dne vystavení daňového dokladu.
13. Nájemce bere na vědomí, že v případě jeho prodlení s úhradou fakturované (dlužné) částky vzniká pronajímateli právo požadovat úrok z prodlení a náhradu nákladů spojených s vymáháním pohledávky ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem, popř. náhradu škody způsobené mu porušením předmětné smluvní povinnosti objednatel.
14. Úrok z prodlení a náhradu nákladů spojených s vymáháním pohledávky jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejich zaplacení. Výzvu může zhotovitel zaslat objednateli ihned poté, co se objednatel dostane do prodlení.
15. Nájemce je oprávněn započítávat přeplatky na ceně služeb proti budoucím platbám nájemnému či cenám služeb.
16. Faktury budou odesílány e-mailem na adresu: 

Článek VIII. Způsob užívání předmětu nájmu a jeho údržba

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět na vlastní náklady jeho běžnou údržbu. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívána výlučně nájemcem.
2. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu, výslovně neuvedené v článku VII. odst. 4 této smlouvy, si zajistí nájemce svým jménem na své náklady. Nájemce bude zajišťovat běžnou údržbu (sekání trávy, úklid listí, apod.) pozemku uvedeného v čl. II. odst. 2 této smlouvy, který je oprávněn využívat.
3. Po předchozí dohodě s pronajímatelem je nájemce oprávněn umístit u hlavního vchodu do budovy a případně i v jiném vhodném místě uvnitř budovy, označení své firmy.
4. Nájemce je povinen dbát na pořádek a čistotu v nebytových prostorách, jakož i v jejich bezprostředním okolí a odstranit veškeré závady a poškození, které způsobil on, jeho zaměstnanci nebo osoby, kterým do nich umožnil přístup, popřípadě nahradit pronajímateli vzniklou škodu.

5. Jakékoli stavební úpravy a rekonstrukce v pronajatých nebytových prostorech může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen v nebytových prostorech plnit povinnosti uložené mu obecně závaznými právními předpisy a rozhodnutí na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí.
7. Nájemce je povinen zajistit na své náklady řádnou likvidaci jím produkováných nebezpečných odpadů a na výzvu pronajímatele mu způsob likvidace těchto odpadů doložit.
8. Nájemce je dále povinen:
 - neparkovat vozidla před garážemi ani na výjezdu z nich, na přístupových komunikacích pro pěší v rámci areálu a na travním porostu
 - před opuštěním pronajatých prostor zkontrolovat, zda jsou uzavřena okna a vypnuty elektrické spotřebiče (rychlovarné konvice apod.) a v případě, že opouští budovu jako poslední, budovu opustit po jejím uzamčení a elektronickém zabezpečení. Není-li možno budovu zabezpečit, neprodleně tuto skutečnost oznámit správci objektu.
9. Nájemce je oprávněn používat v pronajatých nebytových prostorech elektrické spotřebiče pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Povinné revize těchto elektrických spotřebičů si nájemce bude zařizovat na vlastní náklady. Kopie revizních zpráv předá nájemce na vyžádání pronajímateli.

Článek IX. Odpovědnost nájemce

Nájemce odpovídá za veškeré škody, které v/na předmětu nájmu způsobí on, jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, jimž umožnil do budovy nebo předmětu nájmu přístup.

Článek X. Vstup do předmětu nájmu pronajímatelem

1. Za účelem zajištění ochrany zdraví a majetku je pronajímatel oprávněn uchovávat náhradní klíče od předmětu nájmu. 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. Pronajímatel má právo vstupovat do nebytových prostor též za účelem odečítání podružných měřičů, kontroly stavu a způsobu užívání předmětu nájmu, a to po předchozím ohlášení a za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby.

Článek V. Podnájem

Nájemce nesmí dát předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

1. Každé oznámení a dokument vytvořený či doručený jednou ze smluvních stran druhé straně podle této nájemní smlouvy musí být doručen na adresu sídla nebo prostřednictvím datové schránky. Jakákoli písemnost, která byla zaslána druhé smluvní straně, se považuje za doručenou dnem, kdy ji druhá strana převzala, nebo dnem, kdy ji odmítla převzít. V pochybnostech platí, že byla doručena 3. dnem po jejím doručení do datové schránky nebo po jejím uložení na poště.
2. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné pouze po dohodě obou smluvních stran formou číslovaných písemných dodatků.
3. Smluvní strany jsou povinny si navzájem bez zbytečného odkladu oznámit jakékoliv změny skutečností týkajících se jejich právní osobnosti a jejich identifikace (zejména změny adresy svého sídla, předmětu činnosti, podnikání nebo živnostenského oprávnění) a veškeré další údaje důležité pro plnění této smlouvy a pro realizaci právních vztahů z ní vyplývajících.
4. Nájemce bere na vědomí, že smlouvy uzavřené pronajímatelem jako veřejnoprávním subjektem
 - a) podléhají uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2012 Sb., o registru smluv, pokud výše hodnoty jejich předmětu je vyšší než 50.000,00 Kč bez daně z přidané hodnoty, přičemž smlouva, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění; v tom případě uveřejnění zajistí pronajímatel,
 - b) mohou být předmětem kontroly podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole,
 - c) mohou být předmětem žádosti o informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
5. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky a přímo použitelnými předpisy Evropské unie. Není-li v této smlouvě ujednáno jinak, pojem „předmět nájmu“ nebo „nebytový prostor“ užitý v této smlouvě je třeba vykládat jako „prostor sloužící k podnikání“ dle § 2302 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
6. Tato smlouva ruší a nahrazuje veškerá písemná i ústní ujednání smluvních stran týkající se jejího předmětu, zejména pak Nájemní smlouvu ze dne 31. 5. 2013, ve znění všech jejích tří dodatků.

7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že odpovídá jejich svobodné vůli a je prosta jakéhokoli omylu a že tuto smlouvu nepodepisují v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ústí nad Labem dne 30.06.2025

dne

.....
pronajímatel
Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem
Ing. Eduard Ježo, ředitel

.....
nájemce
Happy Hippos s.r.o.
Markéta Hrušková