

12/082

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Pronajímatel: Psychiatrická léčebna Bohnice
Státní příspěvková organizace
se sídlem: Ústavní 91, 181 02 Praha 8
IČO: 00064220, DIČ: CZ00064220
zastoupená statutárním zástupcem MUDr. Martinem Hollým - ředitelem

Nájemce: Jan Endt Potraviny
se sídlem : Na Louži 21, 101 00 Praha 10
registrováno u Živnostenský odbor MČ Praha 10
IČ: 74528378 DIČ: CZ7709140461

uzavírají tuto smlouvu podle zák. č. 116 /1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Článek I Místo a předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k nebytovému prostoru v domovním objektu čp. 25, v ulici Ústavní, Psychiatrické léčebny Bohnice (dále jen PLB), na pozemku parc. č. 431.

Vše zapsáno na LV č. 47, kód: 730556 pro k.ú. Bohnice, vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha 8, v němž se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy. Současně je domovní, výše specifikovaný objekt prohlášen č.j. 242/2005 ze dne 10. října 2006 podle § 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, za Kulturní památku České republiky.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí výše uvedené budovy, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Jedná se o východní část budovy se samostatným vchodem do předmětných pronajatých prostor o celkovém rozměru 103,7 m². Nájemce bude zároveň využívat zpevněný pozemek náležící k pronajatému prostoru o celkové ploše 50 m².

3. Pronajímatel prohlašuje a zaručuje, že předmět nájmu je podle stavebně technické dokumentace a svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. II. této smlouvy. Dodržování hygienických předpisů dle platných hygienických norem spojených s předmětem činnosti nájemce zabezpečuje nájemce sám.

Článek II

Účel nájmu a předmět podnikání

- 1) Účelem nájmu je provoz obchodu se smíšeným zbožím
- 2) Pronajímáný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho činnosti, tj. Specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím
Živnostenský list č.j.OŽI/U9121/2007/Nav, ev. Číslo 310010-536962091 vystavený na dobu neurčitou.

Článek III

Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti smluvních stran se řídí platnými zákony a právními předpisy ČR, touto smlouvou a vzájemnou dohodou smluvních stran.

Nájemce :

Přebírá nebytové prostory ve stavu, se kterým byl pronajímatelem řádně seznámen a v jakém se nacházejí ke dni předání a konstatuje způsobilost nebytových prostor ke smluvnímu účelu užívání.

- a) Bere na vědomí, že ve všech prostorách areálu Psychiatrické léčebny Bohnice je trvale zakázáno podávat alkoholické nápoje a látky, které mohou být zneužity jako návykové prostředky. Vzhledem k tomu, že PLB je zdravotnické zařízení a jeho uzavřené prostory jsou nekuřácké, kouřit lze pouze v prostorách k tomu určených.
V případě pořádání společenských akcí lze alkohol podávat pouze na základě písemného povolení ředitele, ve kterém bude podávání alkoholu místně a časově vymezeno.
- b) Stavební úpravy pronajatých nebytových prostor spojené s poskytovanými službami je oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- c) Případné opravy a obvyklé udržování provádí průběžně na vlastní náklady – např. údržba stěn, malování, výměna podlahových krytin (PVC apod.), vnitřní nátěry oken a dveří, opravy sociálního zařízení (instalátérské práce), opravy na vnitřním el. vedení (vypínače, zásuvky), drobné zámečnické a truhlářské práce v pronajatém nebytovém prostoru a veškerou drobnou údržbu potřebnou k zajištění řádného provozu za účelem, na který byly nebytové prostory pronajaty.
- d) Je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav nebytového prostoru, které je pronajímatel na objektu, ve kterém se nacházejí pronajaté prostory, povinen provést: oprava střechy objektu včetně okapů, porucha na topném, vodovodním a kanalizačním řádu, případná nefunkčnost venkovních oken a dveří, přívod el. instalace do objektu.
- e) Není oprávněn dát tyto pronajaté prostory do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.
- f) Nájemce si zajišťuje odvoz veškerého odpadu vzniklého jeho činností v souladu s platnou legislativou, zejména zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, a to v plném rozsahu. Vytváření jakékoli skládky odpadu je v celém

areálu PLB zakázáno. Likvidaci běžného komunálního odpadu provádí dle obecně platných hygienických předpisů a norem do nádob k tomu pronajímatelem určených za smluvně dohodnutou finanční úhradu.

- g) Odpovídá za případné prokázané škody, které pronajímátele vzniknou v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor zaviněním nájemce, jeho zaměstnanců nebo osob, které se v těchto prostorách zdržují se souhlasem nájemce.
- h) Bere na vědomí, že objekt, ve kterém se nacházejí pronajaté nebytové prostory, není pojištěn.
- i) Je odpovědný za dodržování předpisů požární ochrany a bezpečnosti práce v pronajatých nebytových prostorách. Na vlastní náklady zajišťuje veškeré potřebné revize vlastních přístrojů a pomůcek stanovené těmito předpisy. Nájemce je povinen na požádání předložit pronajímátele výsledky revizních zpráv.
- j) V případě užívání motorového vozidla v areálu PLB je povinen dodržovat interní dopravní předpisy PLB se stanovenou rychlostí a řídit se pokyny pracovníků ostrahy areálu. Bere na vědomí, že jízda v motorovém vozidle v areálu PLB nesmí narušovat léčebný proces pacientů.
- k) Je povinen umožnit pronajímátele po předchozí dohodě vstup do pronajatých nebytových prostor k výkonu periodických prohlídek technického rázu nebo za účelem, zda nájemce užívá věci řádným způsobem.
- l) Není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímátele měnit smluvený účel pronájmu.
- m) Nájemce se zavazuje první den po ukončení nájmu odevzdat a pronajímátele je povinen převzít pronajaté prostory s tím, že tyto prostory budou vyklizené. O převzetí bude sepsán zápis, ve kterém bude uveden stav nebytových prostor, závady, vybavení, stav elektroměru, vodoměru, ostatních měřičů medií, pokud jsou instalovány a počtu předaných klíčů, atd. Při předání bude přihlédnuto ke stupni běžného opotřebení ve vztahu k době užívání s tím, že dojde k převzetí pronajímátele ve stavu „jak stojí a leží“ a v tomto stavu budou prostory a zařízení předány nájemcem. Pokud nebudou prostory předány ve sjednané lhůtě vyklizené, může je pronajímátele vyklidit a věci ve vlastnictví nájemce uložit do veřejného skladu, a to na náklady nájemce.
- n) Další práva a povinnosti smluvních stran jsou upraveny Směrnicí pro správu a nakládání s nemovitostmi Psychiatrické léčebny Bohnice (S 1/2010) ze dne 5. 3. 2010.

Pronajímátele

- a) Předává nájemci nebytové prostory ve stavu, se kterým je nájemce řádně obeznámen.
- b) Je povinen umožnit pracovníkům nájemce, jeho obchodním partnerům nebo hostům vstup do objektu, ve kterém má nájemce pronajaté nebytové prostory.
- c) Má právo na změnu cen nájmu a služeb v souvislosti se změnami vnějšími, pronajímátele neovlivnitelnými, v závislosti na zvýšení cen dodavatelských organizací, se kterými má smluvní vztah, případně v návaznosti na míře roční inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem.

- d) O případných plánovaných opravách či údržbě je pronajímatel povinen nájemce informovat s dostatečným časovým předstihem, pokud by mohly ovlivnit nebo omezit činnost zajišťovanou nájemcem dle této smlouvy (účel této smlouvy). V takovém případě se smluvní strany dohodnou na provozním režimu, který bude platit po dobu rozsáhlejších oprav či údržby.
- e) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy. Pronajímatel je povinen zajistit řádné a včasné dodávky služeb a poskytne veškerou požadovanou součinnost a umožní zajištění nerušených a plynulých dodávek služeb.
- f) Pronajímatel prohlašuje a odpovídá za to, že technická zařízení v jeho vlastnictví odpovídají bezpečnostním, provozním, hygienickým a požárním předpisům a jejich chod odpovídá závazným právním a technickým normám. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními, požárními, hygienickými a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné, k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu.
- g) V případě, že pronajímatel řádně a včas, a to nejpozději do 5 pracovních dní, nezajistí opravu, údržbu a revizi, kterou je povinen dle této smlouvy či zákona provést a znemožnil by tím nájemci řádné fungování, uhradí nájemci škody z neplnění předmětu Smlouvy

Článek IV **Doba nájmu, zánik nájmu**

- 1) Tato smlouva se uzavírá s ohledem na ustanovení § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o majetku ČR), na dobu určitou v délce trvání 4 let. Pokud budou podmínky podle § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR splněny i nadále, lze užívání témuž uživateli prodloužit, avšak opět pouze na dobu stanovenou zákonem.
- 2) Pronajímatel je oprávněn s ohledem na ustanovení § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., třetí věta, za použití ustanovení a § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, ukončit smluvní vztah výpovědí a rovněž odstoupením od smlouvy, pokud uživatel neplní řádně a včas své povinnosti. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Pronajímatel je s ohledem na ustanovení § 27 odst. 1 a 2 zákona o majetku ČR, oprávněn smlouvu písemně vypovědět v případě, že pronajaté nebytové prostory nutně potřebuje k plnění svých úkolů v rámci stanovené působnosti. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem na dobu určitou z důvodů vyjmenovaných v ustanovení § 9 odst.3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 5) Nájemní smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran.

- 6) Nejpozději následující den po uplynutí výpovědní lhůty je nájemce povinen vyklizený nebytový prostor předat oprávněnému pracovníkovi pronajímatele. Pokud bude nájemce v prodlení s předáním nebytových prostor, je povinen z titulu smluvní pokuty zaplatit pronajímateli 1000 Kč za každý den prodlení.

Článek V Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné

Nájemné nebytových prostor stanovené pronajímatelem je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona o DPH. Za užívání nebytových prostor bude nájemné hrazeno čtvrtletně na základě faktury ve výši 26 795,- Kč.

Budova bývalé prádelny čp.24, k.ú.č. 431

		m2	nájemné /m2/rok	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
127	sklad	19	800,00 Kč	15 200,00 Kč	3 800,00 Kč
128	prodejna	23	1 500,00 Kč	34 500,00 Kč	8 625,00 Kč
129	prodejna	16	1 500,00 Kč	24 000,00 Kč	6 000,00 Kč
133	Soc zař	10	400,00 Kč	4 000,00 Kč	1 000,00 Kč
13	Soc zař	8,7	400,00 Kč	3 480,00 Kč	870,00 Kč
130+126	chodba	25,5	800,00 Kč	20 400,00 Kč	5 100,00 Kč
131	WC	1,5	400,00 Kč	600,00 Kč	150,00 Kč
zpevněná plocha		50	100,00 Kč	5 000,00 Kč	1 250,00 Kč
Celkem		153,7		107 180,00 Kč	26 795,00 Kč

2. Služby

- a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně dle skutečné spotřeby naměřené měřidlem pro elektrickou energii. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 3,90 Kč (vč. DPH). Nájemce na vlastní náklady zajistí instalaci měřidla elektrické energie. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě. K datu podpisu smlouvy jsou tyto náklady stanoveny ve výši 0,88 Kč za 1 kWh vč. DPH.

- b) Dodávka tepla

Pronajímatel nebude zajišťovat dodávku tepla do pronajatých prostor.

- c) Vodné a stočné

Spotřeba vody bude fakturována čtvrtletně na základě stavu měřidla za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV. K datu podpisu smlouvy je účtována cena ve výši 68,- Kč/ m3 vč. DPH. Nájemce na vlastní náklady zajistí instalaci měřidla na studenou vodu.

- d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu budou fakturovány čtvrtletně, k datu podpisu smlouvy ve výši 300,- Kč vč. DPH.

- e) Úhrada nájemného a služeb bude fakturována čtvrtletně po účtovaném období. Služby zajišťované dle výše uvedeného bude nájemce pronajímateli hradit v platné cenové relaci dodavatelů služeb pro rozhodné období na účet pronajímatele: **bankovní spojení – Komerční banka č.ú.: 16434081/0100.**
- f) V případě prodlení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení nezaplaceného nájmu dle platných právních předpisů
- g) Počátek předpisů a plateb je stanoven k datu ukončení stavebních prací a po podpisu předávacího protokolu.
- h) Přílohy : Čtvrtletní kalkulace nájemného a služeb

Článek VI Závěrečná ustanovení

- 1) Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění a subsidiárně zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, dále zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
- 2) Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z toho pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce také dvě vyhotovení.
- 3) Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou platné za předpokladu, že byly učiněny písemnou formou.
- 4) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinností dnem rekolaudace objektu.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, smlouva je uzavřena dle svobodné vůle smluvních stran, s plným porozuměním textu smlouvy i jejím důsledkům, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a s obsahem souhlasí.

V Praze dne*24.9.2012*.....

Nájemce:*Jan Endt*.....

Jan Endt
Na Louži 1307/21
Praha 10

JAN ENDT
POTRAVINY
Na Louži 21, Praha 10
IČ: 74528378
DIČ: CZ7709140461

V Praze dne ...*28.9.2012*.....

Pronajímatel:*v.z.*.....

Psychiatrická léčebna Bohnice
statutární zástupce MUDr. Martin Hollý - ředitel
Ústavní 91, 181 02 Praha 8

Psychiatrická léčebna Bohnice
Ústavní 91, 181 02 Praha 8

**Čtvrtletní kalkulace nájemného a služeb, obchod potravin fy Endt
východní část budovy bývalé prádelny**

		m2	nájemné /m2/rok	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
127	sklad	19	800,00 Kč	15 200,00 Kč	3 800,00 Kč
128	prodejna	23	1 500,00 Kč	34 500,00 Kč	8 625,00 Kč
129	prodejna	16	1 500,00 Kč	24 000,00 Kč	6 000,00 Kč
133	Soc zař	10	400,00 Kč	4 000,00 Kč	1 000,00 Kč
13	Soc zař	8,7	400,00 Kč	3 480,00 Kč	870,00 Kč
130+126	chodba	25,5	800,00 Kč	20 400,00 Kč	5 100,00 Kč
	předzahrádka	50	100,00 Kč	5 000,00 Kč	1 250,00 Kč
131	WC	1,5	400,00 Kč	600,00 Kč	150,00 Kč

Celkem 153,7 107 180,00 Kč 26 795,00 Kč

Nájemné nebytových prostor je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona o DPH

Teplo

pronajímatel nebude dodávat teplo do pronajatých prostor

Vodné stočné

Spotřeba vody bude fakturována čtvrtletně samostatnou fakturou na základě stavu měřidla

Teplá voda

Pronajímatel nebude zajišťovat dodávku teplé vody

Elektrická energie

Elektrická energie bude fakturována čtvrtletně za základě stavu měřidla samostatnou fakturou

Komunální odpad

odvoz komunálního odpadu	základ daně	DPH 20%	
	249,90 Kč	50,10 Kč	300,00 Kč
			<hr/> 27 095,00 Kč

k úhradě 27 095,00 Kč