

# S M L O U V A O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R

Pronajímatel : Psychiatrická nemocnice Bohnice, státní příspěvková organizace  
se sídlem: Ústavní čp. 91/7, 181 02 Praha 8  
zastoupená: MUDr. Martinem Hollým, MBA - ředitelem  
IČO 00 064220, DIČ : CZ00064220  
Tel.: 284016111

Nájemce: Schindler, a.s.  
se sídlem: Řevnická 170/4, 155 21 Praha 5  
v zastoupení: Ing. Jan Fabián, Martina Stevens – členové představenstva  
IČO : 27127010  
Tel.: 602221418

uzavírají tuto smlouvu dle ust. § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník), a ve znění zákona o majetku České republiky č. 219/2000 Sb.

## Článek I.

### Předmět a místo nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k domovnímu objektu v ulici Ústavní čp. 197, Praha 8, který je součástí parcely číslo 494, v němž se nachází nebytový prostor, který je předmětem nájmu dle této smlouvy.
2. 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. 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.
3. Pronajímatel pronajímá nájemci místnosti 01 až 07, s celkovým rozměrem 65,8 m<sup>2</sup> v přízemí budovy Autoprovozu v areálu Psychiatrické nemocnice Bohnice (příložen plán), které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Prostor se nachází v jižní části budovy se samostatným vchodem.

## Článek II.

### Účel nájmu

1. Účelem nájmu je zázemí pro servisní techniky nájemce.
2. Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k zajištění kanceláří, šatny, skladu a sociálního zařízení pro své zaměstnance.

## Článek III.

### Práva a povinnosti

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

### NÁJEMCE:

1. Přebírá nebytové prostory ve stavu, se kterým byl pronajímatelem řádně seznámen a konstatuje způsobilost nebytových prostor ke smluvenému účelu užívání. Nájemce se zavazuje:

- a) Bere na vědomí, že ve všech prostorách areálu Psychiatrické nemocnice Bohnice je trvale zakázáno podávat alkoholické nápoje a látky, které mohou být zneužity jako návykové prostředky. Vzhledem k tomu, že PNB 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 omezeno.
- 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 ( instalatérské 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 PNB 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 pronajímateli 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 přístrojů a pomůcek stanovené normou ČSN. Nájemce je povinen na požádání předložit pronajímateli výsledky revizních zpráv.
- j) V případě užívání motorového vozidla v areálu PNB je povinen dodržovat interní dopravní předpisy se stanovenou rychlostí a řídit se pokyny pracovníků ostrahy areálu. Bere na vědomí, že jízda v motorovém vozidle v areálu PNB nesmí narušovat léčebný proces pacientů.
- k) Je povinen umožnit pronajímateli 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 pronajímatele měnit smluvený účel pronájmu.
- m) Nájemce se zavazuje první den po ukončení nájmu odevzdat a pronajímatel 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 pronajímatelem 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 pronajímatel 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 nemocnice Bohnice (S 1/2010) ze dne 5. 3. 2010.

#### **PRONAJÍMATEL:**

- 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 nájemného a služeb v souvislosti se změnami vnějšími, pronajímatelem 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. Výše nájemného**

#### **1. Nájemné**

Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona o DPH. Bude hrazeno čtvrtletně ve výši 16 740,- Kč.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m <sup>2</sup>	sazba za m <sup>2</sup> /rok v Kč	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
čp. 197	494	01	chodba	6,3	800,00 Kč	5 040,00 Kč	1 260,00 Kč
přízemí		02	kancelář	8,1	1 200,00 Kč	9 720,00 Kč	2 430,00 Kč
		03	chodba	9,4	800,00 Kč	7 520,00 Kč	1 880,00 Kč
		04	kancelář	32,6	1 200,00 Kč	39 120,00 Kč	9 780,00 Kč
		05	předsíní WC	2,6	400,00 Kč	1 040,00 Kč	260,00 Kč
		06	WC	2,3	400,00 Kč	920,00 Kč	230,00 Kč
		07	sklad	4,5	800,00 Kč	3 600,00 Kč	900,00 Kč
			celkem		59,5		66 960,00 Kč

## 2. Služby – ceny k datu podpisu smlouvy včetně DPH

### a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně dle skutečné spotřeby naměřené měřidlem pro elektrickou energii. Cena 1 kWh činí 2,50 Kč. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě.

### b) Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 65,8 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla ve výši 478,- Kč/GJ. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě.

### c) Vodné, stočné (SV), teplá voda (TV)

Prostory jsou osazeny měřidly SV a TV, fakturace bude provedena čtvrtletně na základě stavu měřidel. Cena pro SV činí 77,65 Kč a pro TV 321,76 Kč/m<sup>3</sup>.

### d) Komunální odpad

Výše nákladu na odvoz komunálního odpadu pro 5 osob je stanovena čtvrtletně částkou 330,- Kč.

- Nájemné, teplo a odvoz komunálního odpadu bude fakturováno čtvrtletně na začátku účtovaného období. Úhrada elektrické energie, SV a TV bude fakturována čtvrtletně po ukončení účtovaného období. Platbu provede nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do 7. dne v měsíci se splatností 21 dnů na účet pronajímatele: **bankovní spojení – Komerční banka č.ú.: 16434081/0100**.
- V případě prodloužení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodloužení nezaplaceného nájmu dle platných právních předpisů.

## Článek V

### Doba nájmu, ukončení smlouvy

- 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 2 let. Pokud budou podmínky podle § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR splněny i nadále, lze užívání těmuž uživateli prodloužit Dodatkem ke smlouvě v rozmezí doby stanovené zákonem.
- Pronajímatel je s ohledem na ustanovení § 27 odst. 1 a 2 zákona o majetku ČR, oprávněn smlouvu písemně vypovědět též 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.
- Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i bez uvedení důvodu, smluvní strany se dohodly na vyloučení § 2310 odst. 1 nového občanského zákoníku, a dále z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku, tj. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen, dále přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, anebo porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne po odeslání výpovědi.
- Nájemní smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran.

5. 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 VI.

#### Závěrečné ujednání

1. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
2. Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.
3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z toho pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce také jedno vyhotovení
4. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou platné za předpokladu, že byly učiněny písemnou formou.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
6. 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.

Přílohy: 1) Kalkulace nájemného a služeb – čtvrtletní

V Praze dne 28.1.2016

V Praze dne 19.1.2016

Nájemce :



Ing. Jan Fabián – člen představenstva

Martina Stevens – člen představenstva

Pronajímatel :

Psychiatrická nemocnice Bohnice  
Ústavní 91  
181 02 Praha 8 – Bohnice ⑥

MUDr. Martin Hollý, MBA - ředitel  
Psychiatrická nemocnice Bohnice  
Ústavní 91/7, 181 02 Praha 8

**Nájemné a služby - čtvrtletní kalkulace**

SCHINDLER CZ,a.s.

**Nájemné nebytových prostor**

roční nájemné 66 960,00 Kč  
 nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona o DPH

**16 740,00 Kč****Teplo**

1 m<sup>2</sup> = 1Gj/rok 1Gj = 478,- Kč  
 pronajaté prostory 65,8 m<sup>2</sup> Základ daně DPH 15%  
 teplo celkem / rok 31 452,40 Kč 6 837,49 Kč 1 025,31 Kč

**7 862,80 Kč****Služby související s údržbou sítí**

1 m<sup>2</sup> = 1Gj/rok 1Gj = 87,46 Kč  
 pronajaté prostory 65,8 m<sup>2</sup> Základ daně DPH 21%  
 teplo celkem / rok 5 767,37 Kč 1 191,50 Kč 250,30 Kč

**1 441,80 Kč****Elektrická energie**

Prostory jsou osazeny měřičem el. energie.  
 Fakturace bude provedena čtvrtletně dle skutečně odebraného množství  
 včetně platby za služby související s údržbou sítí

**Vodné - stočné SV,TV**

Prostory jsou osazeny měřidly na SV a TV  
 Fakturace bude provedena čtvrtletně dle skutečně odebraného množství.

**Komunální odpad**

počet osob 5 poměrná část kontejneru 110,- Kč /měs  
 Základ daně DPH 21%  
 272,70 Kč 57,30 Kč

**330,00 Kč**

26 374,60 Kč

zaokrouhleno 0,40 Kč  
**K fakturaci čtvrtletně celkem 26 375,00 Kč**