# 

# č. ………………

# 

# 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 A P Ř Í S L U Š E N S T V Í

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku nikoli na řad dle ust. § 1746/2 a 2201 a násl.

z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „OZ“)

a příslušných ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále též „ZoMČR“)

(dále jen „smlouva“) mezi:

**Psychiatrická nemocnice Bohnice**

se sídlem: Ústavní čp. 91/7, 181 02 Praha 8

zast.: MUDr. Martinem Hollým, MBA. - ředitelem

IČO/DIČ: 00064220 / CZ00064220

bankovní spojení: Česká národní banka, č.ú.: 16434081/0710

(dále jen „pronajímatel“) a

**MUDr. Petrovský Martin - EEG**

IČO: 604 49 390

se sídlem: Ústavní 98, 181 00 Praha 8

zapsáno u Obvodního úřadu v Praze 8, registrace pod pořadovým číslem220/94, s číslem jednacím 31063/94/3091.

bankovní spojení: KB, č.ú. 3651970207/0100

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jako „smluvní strany“ a/nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

**Článek I. - Předmět a místo nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je dle ZoMČR oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k následujícímu objektu, který je nemovitou kulturní památkou a nachází se v ulici Ústavní čp.98, Praha 8, na parcele č. 430, vše zapsáno na LV č. 47, kód: 730556 pro k.ú. Bohnice – konkrétně jde o pronájem nebytových prostor v přízemí bytového domu, část budovy, která byla vždy užívána jako ambulance EEG s celkovým rozměrem 79,1 m2 s tím, že jde o prostor se samostatným vstupem ze západní strany budovy.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav prostor znám a tyto k nájmu přebírá.
3. Dodržování hygienických předpisů spojených s předmětem činnosti nájemce, úklid apod. zabezpečuje nájemce sám s tím, že bere na vědomí i omezení dle předpisů o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek.

**Článek II. – účel nájmu, předmět podnikání**

Účelem nájmu je provoz ambulance EEG v rozsahu uvedeném v Rozhodnutí o registraci nestátního zdravotnického zařízení s předmětem podnikání - poskytovaní péče neurologie a psychiatrie.

**Článek III. - Práva a povinnosti smluvních stran**

Práva a povinnosti smluvních stran se řídí platnými právními předpisy ČR a vzájemnou dohodou smluvních stran, přičemž:

1. **nájemce**
2. Je oprávněn stavební úpravy prostor a okolí provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Je oprávněn případné opravy a obvyklé udržování provádět průběžně na vlastní náklady – např. údržbu stěn, malování, výměnu podlahových krytin (PVC apod.) a veškerou drobnou údržbu potřebnou k zajištění řádného provozu za účelem, na který byly prostory pronajaty.
4. Je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav prostor, popř. objektu, ve kterém se tyto nacházejí, zejm. oprav střechy objektu včetně okapů, případná nefunkčnost dveří, apod.
5. Není oprávněn dát prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani měnit smluvený účel nájmu dle smlouvy.
6. Je povinen si zajistit, není-li uvedeno jinak, odvoz veškerého odpadu včetně komunálního, vzniklého jeho činností v souladu s platnou legislativou v plném rozsahu. Vytváření jakékoli skládky odpadu je v celém areálu pronajímatele zakázáno.
7. Odpovídá za případné prokázané škody, které pronajímateli, popř. třetím osobám vzniknou v souvislosti s užíváním prostor zaviněním, popř. opomenutím nájemce, jeho zaměstnanců nebo osob, které se v těchto prostorách zdržují s jeho souhlasem.
8. Bere na vědomí, že objekt, ve kterém se nacházejí prostory, není pojištěn.
9. Je odpovědný za dodržování předpisů požární ochrany a bezpečnosti práce a na vlastní náklady zajišťuje veškeré potřebné revize přístrojů apod. dle příslušných předpisů. Dále je povinen na požádání předložit pronajímateli výsledky příslušných revizních zpráv.
10. Je povinen dodržovat interní dopravní předpisy pronajímatele pro pohyb vozidel v areálu a řídit se pokyny ostrahy, bere na vědomí, že jízda vozidel v areálu pronajímatele, ani jiná jeho činnost, nesmí narušovat léčebný proces pacientů.
11. Je povinen umožnit pronajímateli po předchozí dohodě vstup do prostor k výkonu prohlídek technického rázu nebo za účelem, zda nájemce užívá věci řádným způsobem.
12. Nájemce se zavazuje v den ukončení nájmu řádně a včas odevzdat a pronajímatel je povinen převzít prostory s tím, že převzetí bude sepsán zápis, ve kterém bude uveden stav prostor, závady, vybavení, (stav elektroměru, vodoměru, ostatních měřičů medií, pokud jsou instalovány) a počtu předaných klíčů, atd. Pokud nebudou prostory předány řádně a včas vyklizené, může je pronajímatel vyklidit na náklady nájemce s tím, že na tyto činnosti je pronajímatel oprávněn použít služby třetí osoby a nájemce je povinen tyto náklady uhradit.

Další práva a povinnosti smluvních stran jsou upraveny směrnicí „Správa a nakládání s nemovitostmi v Psychiatrické nemocnici Bohnice“ – č. 01/2010.

1. **pronajímatel**
2. Předává nájemci prostory ve stavu, se kterým je nájemce řádně obeznámen.
3. Je povinen umožnit zaměstnancům, návštěvám, obchodním partnerům apod. nájemce vstup do objektu, ve kterém má nájemce pronajaté prostory.
4. Má právo na změnu cen nájemného a služeb v souvislosti se změnami vnějšími, pronajímatelem neovlivnitelnými (u služeb zejména s ohledem na ceny, které jsou pronajímateli účtovány dodavateli těchto služeb), případně v návaznosti na míře roční inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. Je povinen o případných plánovaných opravách či údržbě prostor a okolí nájemce informovat s dostatečným časovým předstihem, pokud by tyto mohly ovlivnit účel nájmu této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany dohodnou na provozním režimu, který bude platit po dobu rozsáhlejších oprav či údržby.
5. Je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.

**Článek IV. - Nájemné a služby**

1. Nájemné
2. S ohledem na příslušná ustanovení ZoMČR se nájemné za prostory stanovuje následovně.

Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona o DPH

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| prostor | parcela číslo | míst. č. | název | m 2 | sazba za m2/rok v Kč | roční nájemné v Kč | čtvrtletní nájemné v Kč |
| čp. 98 | 430 | 111 | sklad | 2 | 800,00 Kč | 1 600,00 Kč | 400,00 Kč |
| přízemí |  | 112 | WC | 1,2 | 400,00 Kč | 480,00 Kč | 120,00 Kč |
|  |  | 113 | chodba | 7,5 | 800,00 Kč | 6 000,00 Kč | 1 500,00 Kč |
|  |  | 114 | kancelář | 21,1 | 1 200,00 Kč | 25 320,00 Kč | 6 330,00 Kč |
|  |  | 115 | ordinace | 21 | 1 200,00 Kč | 25 200,00 Kč | 6 300,00 Kč |
|  |  | 116 | vyšetřovna | 21,5 | 1 200,00 Kč | 25 800,00 Kč | 6 450,00 Kč |
|  |  | 117 | sklad | 2,5 | 800,00 Kč | 2 000,00 Kč | 500,00 Kč |
|  |  | 118 | wc | 2,3 | 400,00 Kč | 920,00 Kč | 230,00 Kč |
|  |  | cekem |  | 79,1 |  | 87 320,00 Kč | **21 830,00 Kč** |

2. Služby: včetně příslušného DPH

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována jednou ročně na základě skutečné spotřeby dle stavu měřidla za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem elektřiny v Kč/kWh. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 2,40 Kč. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány podle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě. Ke dni podpisu smlouvy se jedná o částku 1,- Kč/kWh.

b) Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 19,8 GJ, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla 544,41 Kč/GJ ke dni podpisu této smlouvy. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány podle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě. Ke dni podpisu smlouvy se jedná o částku 58,18 Kč/GJ.

c) Vodné stočné a TUV - bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 120/2011 Sb.

Spotřeba SV bude fakturována čtvrtletně dle stanovené spotřeby ve výši 7,5 m3 za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV. Cena za 1 m3 činí k datu podpisu smlouvy 87,39 Kč.

Spotřeba TUV bude fakturována čtvrtletně dle stanovené spotřeby ve výši 2,5 m3 za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem TUV. Cena za 1 m3 činí k datu podpisu smlouvy 351,41 Kč.

d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu (poměrné části kontejneru - 2/11 ) s odvozem 1 x týdně budou fakturovány čtvrtletně ve výši 460,- Kč ke dni podpisu této smlouvy.

Roční náklady za sběr a odvoz odpadu 1 kontejneru v roce 2018 činí 10.122,- Kč.

e) Inventář

Nájemce má v pronájmu inventář, který je majetkem pronajímatele, ze kterého nájemce platí čtvrtletní částku 17,30 Kč

Inventární úsek č. 95 - Org. PNB 64220,

Inventární soupis:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| číslo nové | číslo staré | název | ks | cena |
| 23160 | 4004 | Telefon Alcatel (First | 1 | 0 |
| 23161 | 4004 | Telefon Alcatel (First | 1 | 0 |
| 23162 | 4490020 | Přístroj hasicí | 1 | 1150 |
|  |  |  |  |  |
|  | roční odpis 6 % | | 69,00 Kč |  |
|  | čtvrtletně |  | 17,30 Kč |  |

3. Úhrada nájemného a služeb bude provedena čtvrtletně na začátku účtovaného období. Spotřeba elektrické energie bude fakturována jednou ročně podle skutečné spotřeby naměřené příslušným měřidlem.

Služby zajišťované dle výše uvedeného bude nájemce pronajímateli hradit v platné cenové relaci dodavatelů služeb pro rozhodné období. Platbu provede nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do 7. dne v měsíci účtovaného období se splatností 21 dnů na účet pronajímatele: **bankovní spojení – ČNB č.ú.: 16434081/0710**.

4. V případě prodlení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur za nájemné a/nebo služby dle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení nezaplacených faktur dle platných právních předpisů.

**Článek V. - Doba nájmu, ukončení smlouvy**

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 8 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 ukončit smluvní vztah výpovědí zejména z důvodů uvedených v ZoMČR, popř. OZ s tím, že výpovědní lhůta se řídí daným právním předpisem.
3. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i bez uvedení důvodu s tím, že se smluvní strany dohodly na vyloučení ustanovení § 2310/1 a 2315 OZ.
4. Nájemní vztah, smlouvou založený, je možné ukončit i dohodou smluvních stran.

**Článek V. - Závěrečná ujednání**

1. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, a to zejména OZ a ZoMČR, dále smluvní strany berou na vědomí i další povinnosti, vyplývající z předpisů o Registru smluv, svobodném přístupu k informacím.
2. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z toho pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce také jedno vyhotovení.
3. Změny smlouvy jsou platné za předpokladu, že byly učiněny ve formě písemných dodatků číslovaných vzestupnou řadou, podepsaných oběma smluvními stranami, není-li uvedeno jinak.
4. Změna cen dodávaných energií bude nájemci oznamována písemně dopředu a není považována za změnu smlouvy vyžadující uzavření příslušného dodatku, jak je uvedeno výše.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu stran a účinnou se stává dnem 30.12.2018.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumějí, tato je uzavřena dle svobodné vůle smluvních stran, nikoliv v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
7. Přílohy smlouvy: 1) čtvrtletní kalkulace nájmu a služeb

2) plánek pronajatých prostor

V ……….. dne ……………….. V Praze dne …………….

……………………………………………….. ………………………………………………..

MUIDr. Martin Petrovský Psychiatrická nemocnice Bohnice

MUDr. Martin Hollý, MBA. – ředitel

Příloha č. 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **K a l k u l a c e n á j e m n é h o - č t v r t l e t n í** | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | EEG MUDr. Petrovský | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Nebytové prostory** | | | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Nebytové prostory osvobozené od DPH dle § 56 zákona o DPH | | | | | | **čtvrtletně** | 21 830,00 Kč |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Smluvní úhrada tepla** | | | |  |  |  |  |
|  | 19,8 | | GJ x | 544,41 Kč | / GJ = | 10 779,40 |  |
|  |  |  |  |  | Základ daně | DPH 15% |  |
|  |  |  |  |  | 9 361,85 Kč | 1 403,85 Kč | **10 779,40 Kč** |
| Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů tepla | | | | | | |  |
|  | 19,8 | | GJ x | 58,18 Kč | / GJ = | 1 152,00 Kč |  |
|  |  |  |  |  | Základ daně | DPH 21% |  |
|  |  |  |  |  | 950,86 Kč | 199,74 Kč | **1 152,00 Kč** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Vodné stočné** | | |  |  |  |  |  |
| Spotřeba SV a TV dle směrných spotřebních čísel přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb. ve znění vyhl. 120/2011 Sb.a kalkulace PNB | | | | | | | |
|  | SV - | 7,5 | m3 x | 87,39 Kč | / m3 = | 655,50 Kč |  |
|  |  |  |  |  | Základ daně | DPH 15% |  |
|  |  |  |  |  | 570,02 Kč | 85,48 Kč | **655,50 Kč** |
|  | | | |  |  |  |  |
|  | TV - | 2,5 | m3 x | 351,41 Kč | /m3 = | 878,60 Kč |  |
|  |  |  |  |  | Základ daně | DPH 15% |  |
|  |  |  |  |  | 764,03 Kč | 114,57 Kč | **878,60 Kč** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Smluvní úhrada spotřeby el. energie** | | | | |  |  |  |
| Fakturace za spotřebovanou elektrickou energii bude provedena ročně na základě stavu měřidla | | | | | | | |
| Smluvní poplatek za údržbu el. sítí bude fakturován společně s elektrickou energií | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Odvoz komunálního odpadu** | | | | | Základ daně | DPH 21% |  |
|  |  |  |  |  | 380,14 Kč | 79,86 Kč | **460,00 Kč** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Poplatek za nájem inventáře** | | | |  | Základ daně | DPH 21% |  |
|  |  |  |  |  | 14,30 Kč | 3,00 Kč | **17,30 Kč** |
|  |  |  |  |  |  |  | **35 792,80 Kč** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | zaokrouhleno | |  | 0,20 Kč |  |
|  |  |  | **Celkem k fakturaci** | | **35 793,00 Kč** | |  |

Příloha č. 2

