

Jiří Černošlávek
Šišková 1226/5
180 00 Praha 8

Psychiatrická nemocnice Bohnice
Ing. arch. Vladimír Veselý
provozně technický náměstek
Ústavní 91, Praha 8

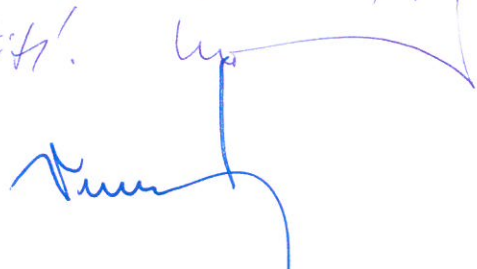
Věc: žádost o prodloužení smluvního vztahu na nájem nebytových prostor

Vážený pane náměstku, mám v nájmu suterénní prostor v budově čp. 95, ve kterém mám malou dílnu na výrobu šperků a dárkových předmětů a část bývalé trafostanice u čp. 97, kterou užívám jako sklad. Prostory chci dále užívat a proto Vás prosím o možnost dalšího nájmu.

V Praze dne 10.3.2016.

Předem děkuji za Vaši vstřícnost

S pozdravem Jiří Černošlávek
Telefon 608 743 627

Jedna' se o prostor, pro který' nemu' BS jine'
využití. 

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

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

Nájemce: Jiří Černošlávka IČO: 10174834
se sídlem : Šišková 1226/5, 180 00 Praha 8

uzavírají tuto smlouvu dle ust. § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník), a ve znění zákona o majetku České republiky č. 219/2000 Sb.

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. 95, v ulici Ústavní Psychiatrické nemocnice Bohnice (dále jen PNB), který je součástí pozemku parc. č. 423,
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. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v suterénu budovy čp. 95, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Jedná o místnost č. 4 a 5 o celkovém rozměru 28,42 m². Nájemce bude zároveň využívat sociální zařízení velikosti 2,5 m². V budově bývalé trafostanice bude nájemce užívat jednu místnost v přízemí s rozměrem 16 m². Celkem pronajato 46,92 m².
4. 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 užívání předmětných prostor jako sklad a dílna pro výrobu drobných předmětů.
2. Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho činnosti na základě Živnostenského listu vydaného obvodním úřadem Praha 8 dne 13.5.1992 s platností na dobu neurčitou.
 - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
 - Výroba ozdobných a užitkových dekorativních předmětů

Článek III. Práva a povinnosti

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

1. NÁJEMCE

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 (dále též jen „PNB“) 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 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, a veškerá drobná údržba, potřebná 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, případná nefunkčnost dveří.
- 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.
- 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 jednou ročně zaslat výsledky revizních zpráv vedoucímu oddělení provozního zabezpečení.
- j) 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. Termín oznámení o prohlídce je minimálně 3 pracovní dny.
- k) Nájemce je povinen odevzdat do vrátnice administrativní budovy klíč od vstupu do nebytových prostor v zalepené obálce označené firmou a kontaktem odpovědné osoby, kterou je možné v případě požáru nebo vloupání kontaktovat.
- l) V případě užívání motorového vozidla v areálu PNB je povinen dodržovat interní dopravní předpisy pronajímatele 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.
- m) Není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele měnit smluvený účel pronájmu.
- n) 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 a počtu předaných klíčů, atd. Při předání bude přihlédnuto ke stupni běžného opotřebení ve vztahu k

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.

- o) 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.

2. 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. Toto navýšení ceny bude prováděno na základě oboustranné dohody formou písemných a číslovaných dodatků k této smlouvě v papírové podobě.
- 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 poskytnout veškerou požadovanou součinnost a umožnit 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, 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 2 let. Pokud budou podmínky podle § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR splněny i nadále, lze užívání témuž uživateli prodloužit Dodatkem ke smlouvě v rozmezí doby stanovené zákonem.
2. 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.
3. 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.

4. 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 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 měsíčně ve výši 2097,- Kč.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m ²	sazba za m ² /rok v Kč	roční nájemné v Kč	měsíční nájemné v Kč
čp. 95 suterén	423	5	sklep	16,82	400,00 Kč	6 728,00 Kč	560,67 Kč
		4	sklep	11,6	400,00 Kč	4 640,00 Kč	386,67 Kč
		soc. zařízení suterén		2,5	400,00 Kč	1 000,00 Kč	83,33 Kč
bývalá trafostanice u čp.97			sklad přízemí	16	800,00 Kč	12 800,00 Kč	1 066,67 Kč
				46,92		25 168,00 Kč	2 097,40 Kč

2. Služby – ceny k datu podpisu smlouvy včetně DPH

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie za všechny pronajaté prostory bude účtována měsíčně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 102 kWh za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem elektřiny v Kč/kWh ve výši 2,50Kč. 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 v budově čp. 95 bude fakturována měsíčně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 30,92 GJ/rok s použitím koeficientu 0,4 a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla. Cena za 1 GJ činí 490,- 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.

V budově bývalé trafostanice není zajištěna dodávka tepla.

c) Vodné stočné, TV – bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb.

Spotřeba TV pro čp. 95 bude fakturována měsíčně dle stanovené spotřeby PNB za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem TV. Cena za 1m³ činí 330,- Kč/m³.

Spotřeba SV bude fakturována měsíčně dle stanovené spotřeby PNB za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV. Cena za 1 m³ činí 79,- Kč.

V prostorách v bývalé trafostanice nejsou zajištěny dodávky SV a TV.

d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu pro všechny pronajaté prostory s odvozem 1 x týdně budou fakturovány měsíčně, k datu podpisu smlouvy ve výši 50,- Kč.

3. Úhrada nájemného a služeb budou prováděny měsíčně po ukončení účtovaného období, a to na základě ročních směrných spotřebních čísel. 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 – Komerční banka č.ú.: 16434081/0100.**

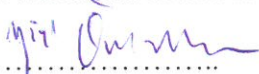
4. V případě prodlení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení nezaplaceného nájmu dle platných právních předpisů.

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. Nájemce souhlasí s uveřejněním smlouvy na webových stránkách pronajímatele.
4. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z toho pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce také jedno vyhotovení
5. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou platné za předpokladu, že byly učiněny písemnou formou.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
7. 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 – měsíční

V Praze dne


Nájemce: 

Jiří Černohlávek
Šiškova 1226/5,
180 00 Praha 8

V Praze dne 22. 3. 2016

Pronajímatel: 

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

Psychiatrická nemocnice Bohnice
Ústavní 91
181 02 Praha 8 – Bohnice 

Kalkulace nájemného - měsíční

Černohlávek Jiří

Nájemné nebytových prostor měsíčně **2 097,40 Kč**
 neb. prost. jsou osvobozené od DPH dle § 56 zákona o DPH

Smluvní úhrada spotřeby el. energie

102 kWh x 2,50 Kč / kWh = 255,00 Kč /měs
 Základ daně DPH 21%
 210,73 Kč 44,27 Kč **255,00 Kč**

Služby spojené s provozem a údržbou

102 kWh x 1,00 Kč / kWh = 102,00 Kč /měs
 Základ daně DPH 21%
 84,29 Kč 17,71 Kč **102,00 Kč**

Smluvní úhrada tepla

30,92 m² x koef. 0,4 = 12,4 GJ/rok
 12,4 GJ x 490,00 Kč / GJ = 6 076,00 Kč /rok
 Základ daně DPH 15%
 440,37 Kč 66,03 Kč **506,40 Kč**

Služby spojené s provozem a údržbou

12,4 GJ x 101,30 Kč / GJ = 1 256,12 Kč /rok
 Základ daně DPH 21%
 86,52 Kč 18,18 Kč **104,70 Kč**

Smluvní úhrada SV, TV dle přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb.

1 osoba 26m³/rok = 2/3 SV + 1/3 TV
 TUV 8,67 m³ x 330,00 Kč / m³ = 2 861,10 Kč / rok
 Základ daně DPH 15%
 207,31 Kč 31,09 Kč **238,40 Kč**

SV 17,34 m³ x 79,00 Kč / m³ = 1 369,86 Kč / rok
 Základ daně DPH 15%
 99,31 Kč 14,89 Kč **114,20 Kč**

Odvoz komunálního odpadu

Základ daně DPH 21%
 41,32 Kč 8,68 Kč **50,00 Kč**

3 468,10 Kč

zaokrouhleno - 0,10 Kč
Celkem k fakturaci 3 468,00 Kč