

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 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 „zákon o majetku ČR“)
(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

Green Doors z.ú.

se sídlem: Pujmanové 1219/8, 140 00 Praha 4
zast.: Mgr. Myroslavou Bubelou – ředitelkou
IČO/DIČ: 60164221 / CZ601 64 221
zápis: pod sp.zn. U 196 u Městského soudu v Praze
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. 4540389/0800
(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 oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k následujícím objektům, které jsou nemovitou kulturní památkou a nacházejí se:
 - a) v ulici Ústavní č.p. 249, číslo parcely 453 Praha 8 (divadlo) a
 - b) v ulici Ústavní v č.p.24, číslo parcely 433 (sklad),
přičemž v budově č.p. 249 (divadlo) je předmětem této smlouvy pronájem nebytových prostor nacházejících se vlevo od vstupu do této budovy (klub, sklad a terasa) o celkové výměře prostor 159,7 m²
 - a
v budově č.p. 24 (sklad) jsou předmětem nájmu nebytové prostory v přízemí této budovy, a to o výměře 15,7m².
Souhrnně jsou takto vymezené předměty nájmu dále označovány v této smlouvě jako „prostory“.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav prostor znám a že je k nájmu přebírá s tím, že prostory vymezené v bodě 1 pod písm. b) bude využívat jako sklad a prostory vymezené v bodě 1 pod písm. a) jako kavárnu a její zázemí. Nájemce se současně zavazuje využívat prostory jako chráněné tréninkové pracoviště pro psychiatrické pacienty, včetně pěti resocializačních míst pro stávající či propuštěné psychiatrické pacienty z řad PNB, kteří jsou zapojeni do tohoto tréninkového procesu
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. - Práva a povinnosti smluvních stran

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

1. nájemce

- a) Je oprávněn stavební úpravy prostor a okolí provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Není oprávněn dát prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani měnit smluvený účel nájmu dle smlouvy.
- e) Je povinen si zajistit, není-li uvedeno jinak, odvoz veškerého odpadu včetně komunálního, vzniklého jeho činnostmi v souladu s platnou legislativou v plném rozsahu. Vytváření jakékoli skládky odpadu je v celém areálu pronajímatele zakázáno.
- f) 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.
- g) Bere na vědomí, že objekt, ve kterém se nacházejí prostory, není pojištěn.
- h) 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.
- i) 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.
- j) Je povinen umožnit pronajímateli po předchozí dohodě vstup do prostor k výkonu prohlídek technického rázu nebo za účelem, zda nájemce užívá věci řádným způsobem.
- k) 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.
- l) Smluvní strany si ujednaly odlišně od interních směrnic a nařízení pronajímatele, které zakazují podávání alkoholických nápojů v celém areálu pronajímatele, že nájemce je oprávněn podávat alkoholické nápoje v případě akce pro uzavřenou společnost. O takové akci pro uzavřenou společnost předem písemně informuje pronajímatele a o jejím konání informuje v době průběhu akce vhodným způsobem ostatní návštěvníky.

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

2. pronajímatel

- a) Předává nájemci prostory ve stavu, se kterým je nájemce řádně obeznámen.
- b) Je povinen umožnit zaměstnancům, návštěvám, obchodním partnerům apod. nájemce vstup do objektu, ve kterém má nájemce pronajaté prostory.
- c) 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.
- d) Je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Článek III. - Nájemné a služby

1. Nájemné

- a) S ohledem na příslušná ustanovení ZoMČR se nájemné za prostory stanovuje následovně (uváděno bez DPH):

prostor	parcela číslo	míst. č.	název	m 2	nájemné
čp. 249	453	8	klub	117,5	1,- Kč/rok
přízemí		9	sklad/kuch	20,8	
		7	terasa	21,4	
čp. 24	433	sklad přízemí		15,7	1000,- Kč/měsíc
celkem				175,4	

2. Služby:

Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována měsíčně na základě spotřeby stanovené PNB ve výši 138,3 GJ/rok a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla. Cena za 1 GJ činí 544,41,- 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.

Spotřeba TV a SV

Spotřeba vody bude fakturována měsíčně dle směrných spotřebních čísel v souladu s Přílohou č.12 Vyhlášky č. 120/2011 Sb. za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem vody v Kč/m³, v objemu 1/3 spotřeby TV a 2/3 SV na osobu a rok. Cena za dodávku TV je stanovena ve výši 351,41,- Kč/m³, SV částkou 87,39 Kč. Počet nahlášených zaměstnanců na den - 3 osoby a počet hostů 30 denně.

Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude účtována čtvrtletně 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 vč. DPH. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě.

Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu budou za 1 kontejner fakturovány měsíčně ve výši 843,50 Kč. Roční náklady za sběr a odvoz odpadu 1 kontejneru v roce 2015 činí 10.122,- Kč.

Telefonní linka

Nájemce bude užívat telefonní linku včetně aparátu s číslem 284 016 517 s provolbou „0“. Náklady na užívání telefonní linky budou fakturovány měsíčně po ukončeném účtovaném období. Nájem linky včetně údržby je stanoven měsíční částkou 210,- Kč, k tomu budou účtovány náklady za skutečně provolané impulsy.

Úhrada nájemného za prostory v divadle ve výši 1,- Kč/rok bude provedena na začátku účtovaného období. Nájemné za sklad činí 1000,- Kč měsíčně se splatností na začátku účtovaného období.

Ceny služeb budou kromě nákladů za dodávku elektrické energie prováděny zpětně - měsíčně, a to na základě stavu měřidel nebo ročních směrných spotřebních čísel. Náklady na dodávku elektrické energie budou účtovány čtvrtletně, a to na základě stavu měřidel. 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 po účtovaném období se splatností 21 dnů na účet pronajímatele: **bankovní spojení – Česká národní banka č.ú.: 16434081/0710.**

3. 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 IV. - Doba nájmu, ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá s ohledem na ustanovení § 27 zákona o majetku ČR na dobu určitou 8 let s tím, že ji lze v případech uvedených v zákoně opětovně prodloužit.
2. Pronajímatel je oprávněn ukončit smluvní vztah výpovědí zejména z důvodů uvedených v zákoně o majetku ČR, 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 zákonem o majetku ČR, 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, oběma smluvními podepsaných dodatků, takto označených, číslovaných vzestupnou řadou, není-li uvedeno jinak (služby).
4. Smlouva nabývá platnosti a účinnou se stává dnem 26.3.2018 s tím, že tímto dnem se nahrazují veškeré smlouvy, dohody apod., týkající se pronajímaných prostor.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumějí, tato je uzavřena dle svobodné vůle smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
6. Přílohy smlouvy: 1) měsíční kalkulace služeb
2) plán pronajatých prostor

V dne

V Praze dne

Green Doors z.ú.

Psychiatrická nemocnice Bohnice

.....

.....

Mgr. Myroslava Bubela – ředitelka

MUDr. Martin Hollý, MBA. – ředitel

Kalkulace nájemného - měsíční

Smluvní úhrada tepla

1 m ² = 1 GJ/rok, cena za 1 GJ =	544,41 Kč			
138,3 GJ x	544,41 Kč / GJ	= za rok	75 291,90 Kč	
		Základ daně	DPH 15%	Celkem
		5 456,22 Kč	818,18 Kč	6 274,40 Kč

Služby spojené s provozem a údržbou tepelných rozvodů

138,3 GJ x	58,18 Kč / GJ	= za rok	8 046,29 Kč	
		Základ daně	DPH 21%	Celkem
		554,18 Kč	116,42 Kč	670,60 Kč

Smluvní úhrada spotřeby TV a SV

Spotřeba dle směrných spotřebních čísel dle přílohy č. 12, vyhlášky 120/2011 Sb.

3 osoby den 42 m ³ /rok	1/3 SV, 2/3 TUV			
30 hostů/den 90 m ³ /rok	1/3 SV, 2/3 TUV			
SV	88 GJ x	87,39 Kč / GJ	= za rok	7 690,32 Kč
			Základ daně	DPH 15%
			557,33 Kč	83,57 Kč
				640,90 Kč
TUV	44 GJ x	351,41 Kč / GJ	= za rok	15 462,04 Kč
			Základ daně	DPH 15%
			1 120,48 Kč	168,02 Kč
				1 288,50 Kč

Smluvní úhrada spotřeby el. energie

bude fakturována čtvrtletně po účtovaném období včetně platby za provoz a údržbu sítí

Služby

Odvoz komunálního odpadu - 1 kontejner za rok s cenou	10 122,00 Kč		
	Základ daně	DPH 21%	Celkem
	697,07 Kč	146,43 Kč	843,50 Kč

9 717,90 Kč

zaokrouhleno	0,10 Kč
Celkem k fakturaci	9 718,00 Kč

