

12/010

## 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: Nadace Naše dítě IČO: 601 66 754  
se sídlem: Ústavní 95, 181 02 Praha 8 - Bohnice  
registrováno u Městského soudu v Praze oddíl N , vložka 57  
zastoupená zřizovatelem Ing. Zuzanou Baudyšovou

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.

### Preambule

Přejíce si zachovat a udržet vzájemně prospěšnou spolupráci započatou v roce 1994  
mezi smluvními stranami,  
vycházejíce z nových úprav právního řádu upravujícího danou oblast,  
přejíce si upravit znovu práva a povinnosti smluvních stran na nové, lepší a vyšší úrovni, tak aby  
vyjadřovaly ještě lépe práva a povinnosti a předcházelo se tak rozporům ve spolupráci  
se dohodly na této smlouvě:

### 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 bývalé technické správy čp. 95, v ulici Ústavní, Psychiatrické léčebny Bohnice (dále jen PLB), na pozemku parc. č. 423.

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 prvním patře výše uvedené budovy, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Jedná se o samostatnou část budovy se samostatným vchodem do pronajatých prostor o celkovém rozměru 225,31 m<sup>2</sup>. Nájemce bude zároveň využívat dva sklepní prostory o celkové velikosti 22,61 m<sup>2</sup>. Další prostory užívané

nájemcem jsou společné chodby a schodiště s podílem 2 třetiny Linka bezpečí a jedna třetina Nadace Naše dítě.

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 zabezpečení zázemí pro činnost nájemce.
- 2) Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho činnosti:
  - podpora humanitárních projektů, které přispívají k vytvoření účinného systému ochrany dětí v České republice a zajišťování ochrany lidských práv v rámci Úmluvy o právech dítěte; humanitární projekty budou podporovány poskytováním grantů na programy sloužící k dosažení cílů nadace
  - přímá podpora dětí, které se ocitají ve velmi obtížných životních situacích
  - podpora a rozvíjení spolupráce s mezinárodními organizacemi činnými v oblasti ochrany dětí a spolupráce nadace s nimi na společných záměrech.

## **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 pronajímatele, 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 (instalátorské 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 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 vlastních přístrojů a pomůcek stanovené těmito předpisy. Nájemce je povinen na požádání předložit pronajímateli 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 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 léčebny 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 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, 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 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 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 6 měsíců 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 6 měsíců 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 6 měsíců 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 50.612,- 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. 95  I.patro	423		schodiště a podesty 1/3	21,7	400,00 Kč	8 680,00 Kč	2 170,00 Kč
			vstup podesta přízemí 1/2	2,56	400,00 Kč	1 024,00 Kč	256,00 Kč
		2	podesta I. patro 1/2	2,56	400,00 Kč	1 024,00 Kč	256,00 Kč
		3	chodba	25,85	800,00 Kč	20 680,00 Kč	5 170,00 Kč
		4	soc.zařízení	4,3	400,00 Kč	1 720,00 Kč	430,00 Kč
		5	kuchyň	9,2	1 200,00 Kč	11 040,00 Kč	2 760,00 Kč
		6	kancelář	5,8	1 200,00 Kč	6 960,00 Kč	1 740,00 Kč
		7	kancelář	19,08	1 200,00 Kč	22 896,00 Kč	5 724,00 Kč
		8	kancelář	29,28	1 200,00 Kč	35 136,00 Kč	8 784,00 Kč
		9	kancelář	32,52	1 200,00 Kč	39 024,00 Kč	9 756,00 Kč
		10	terasa	13,02	400,00 Kč	5 208,00 Kč	1 302,00 Kč
		11	kancelář	24,2	1 200,00 Kč	29 040,00 Kč	7 260,00 Kč
		11a	chodba	7,4	1 200,00 Kč	8 880,00 Kč	2 220,00 Kč
		12	soc zařízení	5,23	400,00 Kč	2 092,00 Kč	523,00 Kč
suterén		3	sklep	19,2	400,00 Kč	7 680,00 Kč	1 920,00 Kč
		1	sklep	3,41	400,00 Kč	1 364,00 Kč	341,00 Kč

	225,31		202 448,00 Kč	50 612,00 Kč
--	--------	--	---------------	--------------

## 2. Služby

### a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude oproti čtvrtletním zálohám vyúčtována jednou ročně k datu 30.11. dle skutečné spotřeby naměřené měřidlem pro elektrickou energii, a to v poměru stanoveném dohodou s dalším nájemcem v domě čp. 95 Sdružení Linka bezpečí. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 4,10 Kč (vč. DPH). Spotřeba elektrické energie bude účtována v poměru 73,4% – Sdružení Linka bezpečí a 26,6% - Nadace Naše dítě. 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 4.800,- Kč za rok. Čtvrtletní záloha na spotřebovanou elektrickou energii a režijní náklady je stanovena ve výši 5.000,- Kč vč. DPH.

### b) Dodávka tepla

Nebytové prostory jsou vytápěné plynovým kotlem umístěným v suterénu domu, který zajišťuje teplo včetně ohřevu teplé užitkové vody pro všechny prostory v domě. Pronajímatel zajišťuje potřebné revize, opravy kotle a rozvodů včetně regulačních ventilů u radiátorů. Náklady na teplo a ohřev TUV budou oproti čtvrtletním zálohám vyúčtovány 1 x ročně k datu 30.11. na základě spotřeby a potřebných nákladů na údržbu a provoz. Režijní náklady budou ročně upravovány dle skutečných nákladů. Výsledná částka za teplo a režijní náklady bude rozpočítána nájemcům dle pronajaté plochy. Nájemce bude pronajímateli platit čtvrtletně zálohu na teplo a režijní náklady ve výši 18.000,- Kč vč. DPH.

### c) Vodné a stočné

Spotřeba vody bude vyúčtována oproti čtvrtletním zálohám 1 x ročně k datu 30.11. na základě stavu měřidla za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV, k datu podpisu smlouvy je účtována cena ve výši 68,- Kč/ m<sup>3</sup> (vč. DPH). Měřidlo studené vody je umístěno na patě domu. Spotřebovaná studená voda bude rozpočítána podle podlahové plochy pronajatých nebytových prostor. Nájemce bude pronajímateli platit čtvrtletně zálohu na SV ve výši 2 000,- Kč vč. DPH.

### d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu, poměrnou část 3/8 kontejneru s odvozem 1 x týdně, budou součástí čtvrtletní kalkulace nájemného, k datu podpisu smlouvy se jedná o částku ve výši 949,- Kč (vč. DPH). Roční náklady za sběr a odvoz odpadu 1 kontejneru činí 10.122,- Kč (vč. DPH) k datu podpisu smlouvy.

### e) Úhrada nájemného, odvozu odpadu a zálohy na teplo, elektrickou energii a vodné, stočné budou prováděny čtvrtletně na začátku účtovaného 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**. Vyúčtování elektrické energie, vodného a stočného, tepla včetně ohřevu TUV bude provedeno do 15. prosince daného účtovaného období.

### f) V případě prodloužení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodloužení nezaplaceného nájmu dle platných právních předpisů

Přílohy : Čtvrtletní kalkulace nájemného

## 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.
- 5) Dnem vstupu platnosti smlouvy končí platnost Smlouvy ze dne 1.3.1994 pod číslem 113/94 včetně všech jejích dodatků.
- 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.

V Praze dne 23. 2. 2012

V Praze dne 29. 2. 2012

Nájemce: .....

Pronajímatel: .....

Nadace Naše dítě  
Ing. Zuzana Baudyšová - zřizovatel  
Ústavní 95, 181 02 Praha 8

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



**NADACE NAŠE DÍTĚ**  
Ústavní 91/95  
181 21 Praha 8  
www.nasedite.cz

Psychiatrická léčebna Bohnice  
Ústavní 91  
181 02 Praha 8 - Bohnice

## Kalkulace nájemného - čtvrtletní

Nadace Naše dítě

### Nebytové prostory

Smluvní cena 202 448,00 Kč / rok

Nebytové prostory osvobozené od DPH **čtvrtletně 50 612,00 Kč**

### Smluvní úhrada spotřeby TUV

TUV bude vyúčtována zároveň s vyúčtováním tepla 1 x ročně dle smlouvy o nájmu nebytových prostor  
Článek V., odstavec 2., písmeno b).

### Smluvní záloha na teplo

Záloha bude vyúčtována 1 x ročně na základě spotřeby, včetně provozních nákladů dle smlouvy o nájmu nebytových prostor

Článek V., odstavec 2., písmeno b).

Základ daně	DPH 14%		
15 789,60 Kč	2 210,40 Kč	<b>čtvrtletně</b>	<b>18 000,00 Kč</b>

### Smluvní úhrada spotřeby SV

Záloha bude vyúčtována 1 x ročně dle skutečné spotřeby .

Článek V., odstavec 2., písmeno c).

Základ daně	DPH 14%		
1 754,40 Kč	245,60 Kč	<b>čtvrtletně</b>	<b>2 000,00 Kč</b>

### Smluvní záloha na elektrickou energii

Záloha na el. energii bude nájemci vyúčtována 1x za rok včetně údržby sítí dle smlouvy o nájmu neb. prost.

Článek V., odstavec 2., písmeno a),

Základ daně	DPH 20%		
4 166,50 Kč	833,50 Kč	<b>čtvrtletně</b>	<b>5 000,00 Kč</b>

### Služby PLB

odvoz komunálního odpadu

3 795,00 Kč /rok

( poměrná část 3/8)

Základ daně DPH 20%

790,80 Kč	158,20 Kč	<b>čtvrtletně</b>	<b>949,00 Kč</b>
-----------	-----------	-------------------	------------------

**76 561,00 Kč**

zaokrouhleno - Kč

**Celkem k fakturaci 76 561,00 Kč**

Příloha č. 1