

č. 15/049

S M L O U V A O P O D N I K A T E L S K É M N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R Ů

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

A

NÁJEMCE: BONA o.p.s. Obecně prospěšná společnost
Pod Čimickým hájem 177/1, 181 00 Praha 8
IČO : 257 325 87
statutární zástupce Mgr. Aleš Lang – ředitel

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.

Předmět a místo nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k nebytovému prostoru v přízemí domovním objektu čp. 91/7, který je součástí parcely č. 410, v ulici Ústavní, Psychiatrické nemocnice Bohnice (dále jen PNB).
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, 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.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí budovy čp. 91, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Pronajímatel pronajímá nájemci prodejnu a sklad s celkovým rozměrem 37 m² včetně zabudovaného vybavení pronajatého od PNB podle Přílohy č. 1 a 2. Pronajímáný prostor se nachází v přízemí ve střední části budovy se samostatným vchodem
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 spojených s předmětem činnosti nájemce zabezpečuje nájemce sám.

Článek II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Účelem nájmu je provoz prodejny tiskovin, tabákových výrobků, rychlého občerstvení a uskladnění zboží určeného k prodeji s minimální dobou provozu:

PO - PÁ 6,00 - 18,00 hod.

SO - NE 10,00 -17,00 hod.

2. Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho podnikání, což je, na základě výpisu z rejstříku OPS, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka 91 ze dne 29. ledna 1999 a dále výpisu z živnostenského rejstříku č.j.: ŽO/2601/2010/JKř/5,

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 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.) 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, případná nefunkčnost dveří.
- e) Není oprávněn dát tyto pronajaté prostory do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.
- f) Nájemce si zajišťuje odvoz veškerého odpadu včetně komunálního, vzniklého jeho činnostmi 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

- j) 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.
- 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. 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.

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. Nájemné a 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 na základě faktury ve výši 4 217,00 Kč.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m 2	sazba za m2/rok v Kč	roční nájemné v Kč	měsíční nájemné v Kč
čp. 91 přízemí	410		prodejna	30	1 500,00 Kč	45 000,00 Kč	3 750,00 Kč
			sklad	7	800,00 Kč	5 600,00 Kč	466,70 Kč
		celkem			37		50 600,00 Kč

2. Služby

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována 1 x ročně podle skutečně odebraného množství v kWh na základě stavu měřidla za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem elektřiny v Kč/kWh. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 2,50 Kč vč. DPH. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány podle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě.

b) Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována měsíčně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 30 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla. Cena 1 GJ k datu podpisu smlouvy je 478,- Kč vč. DPH. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány podle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě.

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

Spotřeba TV bude fakturována měsíčně dle stanovené spotřeby PNB za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem TV. Pro 2 osoby 13,3 m3/rok. Cena za 1 m3 je k datu podpisu smlouvy 321,76 Kč/m3 vč. DPH.

Spotřeba SV bude fakturována měsíčně podle stanovené spotřeby PNB za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV. Pro 2 osoby 26,7 m3/rok. Cena za 1 m3 je k datu podpisu smlouvy 77,65 Kč vč. DPH.

d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu budou fakturovány měsíčně. Jedná se o jeden kontejner ročně s měsíční částkou ve výši 843,50 Kč vč. DPH. Cena za odvoz 1 kontejneru je 10 122 Kč za rok vč. DPH.

e) Telefonní linka - Po dohodě smluvních stran zajišťuje pronajímatel nájemci provoz telefonní linky č. 284 016 118 vedené přes telefonní ústřednu pronajímatele v rozsahu podle přání nájemce a technických možností pronajímatele. Telefonní linka včetně aparátu Alcatel (First) jsou instalovány v pronajatých nebytových prostorách. Platba za provoz telefonní linky a cena za provolené impulsy bude fakturována měsíčně po ukončeném účtovaném období samostatnou fakturou. Cena za pronájem a údržbu telefonní linky je k datu podpisu smlouvy 210,- Kč měsíčně vč. DPH.

f) Pronájem inventáře

Nájemce má v pronájmu inventář, který je majetkem pronajímatele, ze kterého nájemce platí měsíční částku 94,50 Kč vč. DPH. Seznam pronajatého majetku je uveden v Příloze č. 2 Inventární soupis vybavení prodejny.

3. Úhrada nájemného a služeb bude kromě nákladů za dodávku elektrické energie prováděna měsíčně po ukončení účtovaného období, a to na základě stanovených cen PNB a ročních směrných spotřebních čísel. Náklady za dodávku elektrické energie 1 x ročně, 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 účtovaného období se splatností 21 dnů na účet pronajímatele: **bankovní spojení – Komerční banka č.ú.: 16434081/0100.**

4. 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

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 sloužící podnikání 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 prodloužení s předáním nebytových prostor, je povinen z titulu smluvní pokuty zaplatit pronajímateli 1000 Kč za každý den prodloužení.

Článek VI.

Závěrečné ujednání

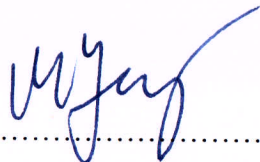
1. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
2. Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.
3. Nájemce souhlasí s umístěním této 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, účinnost 29.3.2015.

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) Měsíční kalkulace nájemného
2) Inventární soupis vybavení prodejny

V Praze dne 24.3.2015

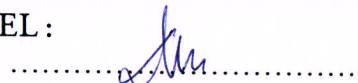
NÁJEMCE :



Mgr. Aleš Lang – ředitel
BONA o.p.s.
Pod Čimickým hájem 177/1,
181 00 Praha 8

V Praze dne 26.3.2015

PRONAJÍMATEL :



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

Kalkulace nájemného a služeb - měsíční

Příloha č. 1
BONA o.p.s. „Trafika“
adm. budova

Nebytové prostory

čp. 91	m 2	cena za m2	ročně	měsíčně
obchod	30	1 500,00 Kč	45 000,00 Kč	3 750,00 Kč
sklad	7	800,00 Kč	5 600,00 Kč	466,67 Kč
	37		50 600,00 Kč	4 217,00 Kč

Nebytové prostory osvobozené od DPH

měsíčně 4 217,00 Kč

Smluvní úhrada tepla

stanovená roční spotřeba tepla 30 GJ

30 GJ x 478,00 Kč / GJ = 14 340,00 Kč /rok

Základ daně DPH 15%

1 039,17 Kč 155,83 Kč **1 195,00 Kč**

Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů tepla

30 GJ x 87,46 Kč / GJ = 2 623,80 Kč /rok

Základ daně DPH 21%

180,73 Kč 37,97 Kč **218,70 Kč**

Smluvní úhrada spotřeby TV bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb.

1 osoba 20 m3 z toho 1/3 TUV a 2/3 SV

2 osoby = 13,30m3/rok cena TUV/m3

13,3 m3 x 321,76 Kč / GJ = 4 279,41 Kč /rok

Základ daně DPH 15%

310,19 Kč 46,51 Kč **356,70 Kč**

Smluvní úhrada spotřeby SV

2 osoby = 26,7 m3/rok cena SV/m3

26,7 m3 x 77,65 Kč / GJ = 2 073,26 Kč /rok

Základ daně DPH 15%

150,27 Kč 22,53 Kč **172,80 Kč**

Smluvní úhrada spotřeby el. energie

Spotřeba el. energie bude nájemci účtována samostatnou fakturou 1 x ročně cena 1 kWh je 2,50 Kč

Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů budou účtovány spolu s fakturou za el. energii. Cena služeb za 1 kWh je 0,88 Kč vč DPH

Pronájem inventáře

Základ daně DPH 21%

78,09 Kč 16,41 Kč **94,50 Kč**

Služby PLB

odvoz komun. odpadu -1 kontejner 1100 lit

10 122,00 Kč vč DPH ročně Základ daně DPH 21%

697,07 Kč 146,43 Kč **843,50 Kč**

7 098,20 Kč

zaokrouhlo - 0,20 Kč

Celkem k fakturaci 7 098,00 Kč

Seznam vybavení – Trafika , PL Bohnice

5x skříň s policemi á 1 500,-	7 500,- Kč
1x rohová skříň s policemi	1 500,- Kč
1 x skříň s postranními regály	2 000,- Kč
1 x skříň s policemi, úzká	500,- Kč
1 x přemostění	200,- Kč
1 x prodejní pult	1 500,- Kč
1 x skříň s regály na časopisy, velká	1 500,- Kč
1 x skříň s regály na časopisy, malá	500,- Kč
skladový regál dvoudílný	800,- Kč
skladový regál jednodílný	400,- Kč
1 x stůl	1,- Kč
1 x malý psací stůl	1,- Kč
2 x židle	2,- Kč
alarm	2 500,- Kč
celkem	18 904,- Kč

Pronájem ročně 6% 1 134,30Kč

Měsíční úhrada 94,50Kč