

## S M L O U V A N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R

PRONAJÍMATEL : Psychiatrická nemocnice Bohnice, státní příspěvková organizace  
se sídlem: Ústavní čp. 91/7, 181 02 Praha 8  
zastoupená: MUDr. Martinem Hollým, ředitelem  
IČO 00 064220, DIČ : CZ00064220

a

NÁJEMCE: **CUBE production s.r.o.** IČO: 265 00 256  
se sídlem: Nuselská 46, 140 00 Praha 4  
zastoupená Tatánou Kosovou - jednatelem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod značkou C 86085

uzavírají tuto smlouvu dle ust. § 2201 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 domovnímu objektu v ulici Ústavní bez čísla popisného – bývalý domek „Desinfektora“, Praha 8, který je součástí parcely číslo 491, v němž se nachází nebytový prostor, který je předmětem nájmu dle této smlouvy.
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. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor v přízemí - bývalá kotelna s rozměrem 29,77 m<sup>2</sup> se samostatným vstupem. Celý objekt domku „Desinfektora“ byl vždy využíván jako nebytový prostor.

### Článek II.

#### Účel nájmu a předmět podnikání

Účelem nájmu je sklad drobného materiálu.

### 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 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, malování, výměna podlahových krytín ( 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 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 na požádání předložit pronajímateli výsledky revizních zpráv.
- 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 smluvný 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.

## 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 je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona o DPH. Bude hrazeno čtvrtletně ve výši 5 954,- Kč.

prostor	parc. číslo	míst. č.	název	m 2	sazba za m2/rok v Kč	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
bez čp.	491		kotelna	29,77	800,00 Kč	23 816,00 Kč	5 954,00 Kč
přízemí							

##### 2. Služby

- a) Dodávka elektrické energie  
Do pronajatých prostor není zaveden elektrický proud
- b) Dodávka tepla  
Pronajaté prostory nejsou vytápěné
- c) Vodné, stočné, TUV  
Není instalována dodávka teplé a studené vody, včetně odtoku vody

3. Nájemné bude fakturováno čtvrtletně po ukončeném účtovaném období. Platbu provede nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do 7. dne v měsíci se splatností 30 dnů na účet pronajímatele: **bankovní spojení – Komerční banka č.ú.: 16434081, kód banky 0100, variabilní symbol bude číslo faktury, konstantní symbol 308.**

4. V případě prodloužení nájmu 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 téměř uživateli prodloužit Dodatkem ke smlouvě v rozmezí doby stanovené zákonem.
2. Pronajímatel je oprávněn s ohledem na ustanovení § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., třetí věta, ukončit smluvní vztah výpovědí z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku, tj. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodloužení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Výpovědní lhůta je 3 měsíce 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 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.

- 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 následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi.
- Nájemní smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran.

#### Článek VI. Závěrečné ujednání

- 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.
- Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.
- Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z toho pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce také jedno vyhotovení
- Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou platné za předpokladu, že byly učiněny písemnou formou.
- Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 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 .....

V Praze dne 12.8.2014

Nájemce :

  
Nuselská 46, Praha 4, 140 00  
IČO: 265 00 256  
DIC: CZ 405 00 420  
www.cwvy.cz

Pronajímatel :



Tat'ána Kosová  
jednatel

MUDr. Martin Hollý  
ředitel

Psychiatrická nemocnice Bohnice  
Ústavní 91  
181 02 Praha 8 – Bohnice