

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

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: Agnes Vrbická Mikschová
se sídlem : Bukolská 773, Praha 8 - Bohnice
registrováno u Živnostenského úřadu Praha 8, čj. ŽO/6236/2010Pok/3
IČ: 71097945 DIČ: CZ7962100278

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 domovnímu objektu čp. 92 v ulici Ústavní, Praha 8, který je součástí parcely číslo 411, 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. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí a suterénu výše uvedené budovy. Rozhodnutím MČ Praha 8, odbor výstavby, Zenklova 35, PSČ 180 48 Spis zn. MCP8 096321/2012/OV.Le, číslo jednací MPC8 107114/2012 jsou užívány jako nebytový prostor. Jedná se o samostatnou část budovy se samostatným vchodem do pronajatých prostor o celkovém rozměru 156,45 m². Nájemce bude zároveň využívat zahradu o celkové velikosti 685 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 provoz Mateřské školky
- 2) Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho činnosti, tj. Předškolní a mimoškolní výchova a vzdělávání

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.

- 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, malování, výměna podlahových krytin 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 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.

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.
- 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 14 072,- 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. 92 přízemí	411	1.03	chodba	17,85	800,00 Kč	14 280,00 Kč	1 190,00 Kč
		1.04	WC	2,65	400,00 Kč	1 060,00 Kč	88,40 Kč
		1.05	koupelna	4,95	400,00 Kč	1 980,00 Kč	165,00 Kč
		1.06	kuchyň	11,15	1 200,00 Kč	13 380,00 Kč	1 115,00 Kč
		1.07	jídelna	21,2	1 200,00 Kč	25 440,00 Kč	2 120,00 Kč
		1.08	umývárna,WC	9,6	400,00 Kč	3 840,00 Kč	320,00 Kč
		1.09	sklad	7,95	800,00 Kč	6 360,00 Kč	530,00 Kč
		1.10	herna	33,3	1 200,00 Kč	39 960,00 Kč	3 330,00 Kč
		1.11	herna	28,8	1 200,00 Kč	34 560,00 Kč	2 880,00 Kč
			sklep	19	400,00 Kč	7 600,00 Kč	633,40 Kč
			zahrada	680	30,00 Kč	20 400,00 Kč	1 700,00 Kč
				836,45			168 860,00 Kč

osvobozeno od DPH dle § 56 zák o DPH

2. Služby – včetně příslušného DPH

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně dle skutečné spotřeby naměřené měřidlem pro elektrickou energii. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 2,50 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.

b) Dodávka tepla

Pronajímatel zajistil instalaci plynového kotle na výrobu tepla a plynový ohřívač na teplou vodu. Nájemce uzavřel samostatnou dohodu s dodavatelem plynu. Nájemce bude hradit pronajímateli za užívání zařízení měsíčně částku 179,- Kč.

c) Vodné a stočné

Spotřeba vody bude fakturována čtvrtletně na základě stavu měřidla za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV. K datu podpisu smlouvy je účtována cena ve výši 77,65 Kč/ m³. Měřidlo studené vody je umístěno ve sklepě domu.

d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu 1/2 kontejneru s odvozem 1 x týdně budou fakturovány měsíčně. K datu podpisu smlouvy ve výši 422,- Kč. Roční náklady za sběr a odvoz 1 kontejneru činí k datu podpisu smlouvy 10.122,- Kč.

e) Prostory jsou vybaveny STA, poplatek za tuto službu je 18,- Kč měsíčně.

f) Úhrada nájemného a služeb bude fakturována měsíčně po účtovaném období. Fakturace elektrické energie, vodného a stočného bude provedena čtvrtletně po účtovaném období samostatnou fakturou. 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.**

g) 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 3 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. 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 prodlení 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.
4. 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.
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 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, účinnost 1.9.2015.
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) Kopie dokladu o způsobilosti k podnikání

V Praze dne 15.7.2015

nájemce :

AGNES

Agnes Vrbická Mikschová
Bukolská 773/8
181 0,0 Praha -Bohnice



Seminarium
hudebně-dramatická škola

ico: 71097945

Ústavní 91,
Praha 8, 181 00
MŠ SEMINARIUM
tel: 605 (608) 159342
WWW.SEMINARIUM.CZ

AGNES MIKSCHOVÁ

Tel: 605159342

ICO: 71097945

Adresa: Bukolská 773

Praha 8 181 00

V Praze dne 20.7.2015

pronajímatel :

M.H.

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

Psychiatrická nemocnice Bohnice
Ústavní 91
181 02 Praha 8 – Bohnice

Čp. 92 školka - měsíční kalkulace

Příloha č. 1

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. 92 přízemí	411	1.03	chodba	17,85	800,00 Kč	14 280,00 Kč	1 190,00 Kč
		1.04	WC	2,65	400,00 Kč	1 060,00 Kč	88,40 Kč
		1.05	koupelna	4,95	400,00 Kč	1 980,00 Kč	165,00 Kč
		1.06	kuchyň	11,15	1 200,00 Kč	13 380,00 Kč	1 115,00 Kč
		1.07	jídlna	21,2	1 200,00 Kč	25 440,00 Kč	2 120,00 Kč
		1.08	umývárna,WC	9,6	400,00 Kč	3 840,00 Kč	320,00 Kč
		1.09	sklad	7,95	800,00 Kč	6 360,00 Kč	530,00 Kč
		1.10	herna	33,3	1 200,00 Kč	39 960,00 Kč	3 330,00 Kč
		1.11	herna	28,8	1 200,00 Kč	34 560,00 Kč	2 880,00 Kč
			sklep	19	400,00 Kč	7 600,00 Kč	633,40 Kč
			zahrada	680	30,00 Kč	20 400,00 Kč	1 700,00 Kč
						836,45	

osvobozeno od DPH dle § 56 zák o DPH

Smluvní úhrada tepla

Plynový kotel na teplo a TV dodán pronajímatelem, nájemce platí poplatek za užívání kotle

Základ daně DPH 21%

147,90 Kč 31,10 Kč **179,00 Kč**

plyn dodává smluvní dodavatel nájemce, nájemce hradí dodavateli spotřebu plynu

Vodné stočné

prostory jsou osazeny měřidlem SV, fakturace bude prováděna čtvrtletně na základě množství spotřebovaného množství, cena pro rok 2015 činí za 1 m³ - 77,65 Kč

Smluvní úhrada spotřeby el. energie

prostory jsou osazeny měřidlem elektrické energie, fakturace bude prováděna čtvrtletně

dle skutečné spotřeby, cena 1 kWh činí 2,50 Kč vč DPH, částka za provoz a údržbu sítě pro rok 2015 činí 0,88 Kč/1kWh

Společná televizní anténa pro dům

Základ daně DPH 21%

14,80 Kč 3,20 Kč **18,00 Kč**

Odvoz komunálního odpadu

Výše nákladů za odvoz komunálního odpadu s odvozem 1 x týdně, 1/2 kontejneru ročně

Základ daně DPH 21%

348,70 Kč 73,30 Kč **422,00 Kč**

14 691,00 Kč

zaokrouhleno - Kč
Celkem k fakturaci 14 691,00 Kč