

## S M L O U V A O PODNIKATELSKÉM NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

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: David Nagy  
narozen: 13.3.1981  
se sídlem : Písečná 448/1, 182 00 Praha 8 - Trója

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 domovním objektu bez čísla popisného, budova Centrální terapie, v ulici Ústavní, Psychiatrické nemocnice Bohnice (dále jen PNB), který je součástí pozemku parc. č. 492,
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 přenechává nájemci k užívání nebytový prostor v suterénu budovy - místnosti č. 1 a č. 2 s rozměrem 76,4 m<sup>2</sup>. Tyto místnosti se nacházejí vpravo od schodiště za vchodem do objektu. Nájemce má k dispozici hygienické zařízení nacházející se uvnitř budovy.
4. Nájemce se zavazuje užívat výše uvedený prostor za účelem spojeným s předmětem činnosti nájemce tj. hudební zkušebna s provozem dohodnutým s vedením CT pondělí až pátek 16.00 - 21.00 , sobota neděle - 10.00 - 21.00.

### Článek II. Účel nájmu a předmět podnikání

Účelem nájmu je provoz hudební zkušebny.

### 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 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. ) 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. 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 7640,- Kč.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	místnost	m 2	sazba za m2/rok v Kč	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
CT suterén	492		1	40,5	400,00 Kč	16 200,00 Kč	4 050,00 Kč
			2	35,9	400,00 Kč	14 360,00 Kč	3 590,00 Kč
		celkem		76,4		30 560,00 Kč	7 640,00 Kč

## 2. Služby – včetně DPH

### a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB počtem 180 kWh. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 2,50 Kč. Nájemce bere na vědomí, že je povinen hradit podle platné kalkulace PNB služby spojené s provozem a údržbou vnitřních rozvodů, která bude ročně vyhodnocována.

### b) Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 30,56 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla, k datu podpisu smlouvy za 478,- Kč/GJ vč. DPH. Nájemce bere na vědomí, že je povinen hradit podle platné kalkulace PNB služby spojené s provozem a údržbou vnitřních rozvodů, které budou ročně vyhodnocovány.

### c) Vodné a stočné, TUV

Spotřeba studené a teplé vody bude fakturována čtvrtletně dle směrných spotřebních čísel přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb. a kalkulace PNB při počtu 5 osob ve výši 30 m<sup>3</sup> ročně, z toho 1/3 TUV a 2/3 SV. Ceny k datu podpisu smlouvy SV - 77,65 Kč a TUV – 321,76 Kč.

### d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu s odvozem 1 x týdně budou fakturovány čtvrtletně, k datu podpisu smlouvy ve výši 180,- Kč.

3. Úhrada nájemného a služeb bude fakturována čtvrtletně na začátku účtovaného období, a to na základě ročních směrných spotřebních čísel. 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 – Komerční banka č.ú.: 16434081/0100, variabilní symbol číslo faktury, konstantní symbol 0308.**

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

#### Článek VI. Závěrečné ujednání

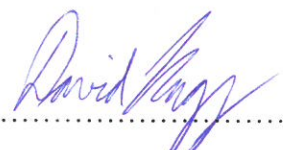
1. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
2. Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění § 2315 zákona č. 89/2012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

Příloha: 1) Čtvrtletní kalkulace

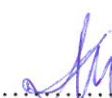
V Praze dne 27.2.15

V Praze dne 27.2.15

NÁJEMCE :

  
.....  
David Nagy

PRONAJÍMATEL :

  
.....  
MUDr. Martin Holý, MBA - ředitel

**Kalkulace nájemného - čtvrtletní**

Nebytové prostory  
osvobozené od DPH dle § 56 zákona o DPH 7 640,00 Kč

Smluvní úhrada tepla  
roční koeficient 0,4( 76,4x0,4=30,56)  
30,56 GJ x 478,00 Kč / GJ = 14 607,70 Kč  
Základ daně DPH 15%  
3 175,87 Kč 476,23 Kč 3 652,10 Kč

Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů tepla  
30,56 GJ x 87,46 Kč / GJ = 2 672,80 Kč  
Základ daně DPH 21%  
552,20 Kč 116,00 Kč 668,20 Kč

## Vodné stočné

Spotřeba SV a TV dle směrných spotřebních čís. příl. č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb.

1 osoba 6m SV+TV(1/3 TVa 2/3 SV)- pro 5 osob za rok 30 m3.

SV 20 m3 x 77,65 Kč / m3 = 1 553,00 Kč  
Základ daně DPH 15%  
337,67 Kč 50,63 Kč 388,30 Kč

TV 10 m3 x 321,76 Kč /m3 = 3 217,60 Kč  
Základ daně DPH 15%  
664,76 Kč 139,64 Kč 804,40 Kč

## Úhrada elektrické energie

Cena včetně schodiště a chodby ( 60 kWh/měs)

za čtvrtletí 180 kWh x 2,50 Kč / kWh 450,00 Kč  
Základ daně DPH 21%  
371,88 Kč 78,12 Kč 450,00 Kč

## Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů elektrické energie

180 kWh x 0,88 Kč / kWh 158,40 Kč  
Základ daně DPH 21%  
130,90 Kč 27,50 Kč 158,40 Kč

## Odvoz komunálního odpadu

Základ daně DPH 21%  
148,75 Kč 31,25 Kč 180,00 Kč

---

13 941,40 Kč

zaokrouhleno

- 0,40 Kč

**Celkem k fakturaci**

**13 941,00 Kč**