

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Pronajímatel: Psychiatrická nemocnice Bohnice
Státní příspěvková organizace
se sídlem: Ústavní 91, 181 02 Praha 8
IČO: 00064220, DIČ: CZ00064220
zastoupená statutárním zástupcem MUDr. Martinem Hollým - ředitelem

Nájemce: Velano spol. s r.o.
IČ: 48039594 DIČ: CZ48039594
vedeného Městským soudem Praha odd. C vl.15513
se sídlem : Jirsíkova 4/540, 186 00 Praha 8- Karlín
zastoupená statutárním zástupcem Rudolfem Vojtěchovským

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 Místo a předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k nebytovému prostoru v domovním objektu dílen čp. 118, v ulici Ústavní, Psychiatrické nemocnice Bohnice (dále jen PNB), který je součástí parcely č. 490.
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 přízemí uvedené budovy, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Jedná se o dvě místnosti č. 116,117 se samostatným vchodem do pronajatých prostor o celkovém rozměru 18,9 m². Nájemce bude zároveň využívat WC v suterénu budovy velikosti 0,70 m².
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 provoz kanceláře a skladu .
2. Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho činnosti, „poskytování technických služeb k ochraně majetku a osob“ dle živnostenského listu ev.č. : 310008-65657-00

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.

1. 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 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.), vnitřní nátěry oken a dveří, opravy sociálního zařízení (instalatérské 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 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.

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 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 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 včetně stavu měřidel, pokud jsou instalovány. Při předání bude přihlédnuto ke stupni běžného opotřebení ve vztahu k době užívání. 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 nemocnice 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.
- 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 poskytne veškerou požadovanou součinnost a umožní zajištění nerušených a plynulých dodávek služeb.
- f) Pronajímatel prohlašuje a odpovídá za to, že technická zařízení v jeho vlastnictví odpovídají bezpečnostním, provozním, hygienickým a požárními 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.

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 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 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.
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.
4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem 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.
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.

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.**

4. V případě prodlení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení 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. 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. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z toho pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce také dvě vyhotovení.
4. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou platné za předpokladu, že byly učiněny písemnou formou.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
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 28.5.2014

V Praze dne 30.5.2014

Nájemce: 

Pronajímatel: 

Velano spol. s r.o.
Rudolf Vojtěchovský-jednatel
Jirsíkova 4/540, 186 00 Praha 8

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

VELANO spol. s r.o.
Jirsíkova 4/540, Praha 8
Tel./Fax: 224 819 348
DIČ: CZ48039594
odd. C vl. 15513

Psychiatrická nemocnice Bohnice
Ústavní 91, 181 02 Praha 8
IČO: 00064220 DIČ: CZ00064220

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 4 690,- Kč.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m ²	sazba za m ² /rok v Kč	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
čp. 118 přízemí	490	116	kancelář	8,4	1 200,00 Kč	10 080,00 Kč	2 520,00 Kč
		117	sklad	10,5	800,00 Kč	8 400,00 Kč	2 100,00 Kč
		WC	spol WC	0,7	400,00 Kč	280,00 Kč	70,00 Kč
				19,6		18 760,00 Kč	4 690,00 Kč

2. Služby

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 130 kWh za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem elektřiny v Kč/kWh, cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 3,- Kč (vč. DPH). Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou každoročně vyhodnocovány a může dojít k jejich úpravě.

b) Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 19,6 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla. Cena za 1 GJ je k datu podpisu smlouvy 465,- Kč/GJ (vč. DPH). Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou každoročně vyhodnocovány a může dojít k jejich úpravě.

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

Spotřeba TUV bude fakturována čtvrtletně dle stanovené spotřeby za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem TUV. Cena za 1m³ je k datu podpisu smlouvy 313,- Kč/m³ (vč. DPH).

Spotřeba SV bude fakturována čtvrtletně dle stanovené spotřeby za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV. Cena za 1 m³ je k datu podpisu smlouvy 76,- Kč (vč. DPH).

d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu s odvozem 1 x týdně budou fakturovány čtvrtletně, k datu podpisu smlouvy ve výši 150,- Kč (vč. DPH).

3. Úhrada nájemného a služeb bude fakturována čtvrtletně po ukončení účtovaného období. 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

Kalkulace nájemného - čtvrtletní

Vojtěchovský - dílny čp. 118

Nebytové prostory						ročně
kancelář	-	8,4 m ²	x	1 200,00 Kč	Kč/m ² /rok	= 10 080,00 Kč
sklad	-	10,5 m ²	x	800,00 Kč	Kč/m ² /rok	= 8 400,00 Kč
WC	-	0,7 m ²	x	400,00 Kč	Kč/m ² /rok	= 280,00 Kč
19,3						18 760,00 Kč
Nebytové prostory osvobozené od DPH dle § 56 zákona o DPH						čtvrtletně 4 690,00 Kč
Smluvní úhrada tepla						
ročně	19,3 GJ	x	465,00 Kč	/ GJ	=	8 974,50 Kč
				Základ daně	DPH 15%	
				1 951,03 Kč	292,56 Kč	2 243,60 Kč
Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů tepla						
ročně	19,3 GJ	x	98,00 Kč	/ GJ	=	1 891,40 Kč
				Základ daně	DPH 21 %	
				390,80 Kč	82,10 Kč	472,90 Kč
Vodné stočné						
Spotřeba SV a TUV dle směrných spotřebních čísel přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb. a kalkulační PNB						
1 osoba 26m SV+TV z toho 2/3 SV a 1/3 TUV						
SV	-	17,3 m ³	x	76,00 Kč	/ m ³	= 1 314,80 Kč
				Základ daně	DPH 15%	
				285,84 Kč	42,86 Kč	328,70 Kč
TUV	-	8,7 m ³	x	313,00 Kč	/ m ³	= 2 723,10 Kč
				Základ daně	DPH 15%	
				592,02 Kč	88,78 Kč	680,80 Kč
Úhrada elektrické energie						
za čtvrtletí	130 KWh	x	3,00 Kč	/ KWh	=	390,00 Kč
				Základ daně	DPH 21%	
				80,57 Kč	16,93 Kč	97,50 Kč
Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů elektrické energie						
	130 KWh	x	0,70 Kč	/ KWh	=	91,00 Kč
				Základ daně	DPH 21%	
				18,84 Kč	3,96 Kč	22,80 Kč
Odvoz komunálního odpadu						
				Základ daně	DPH 21%	
				123,96 Kč	26,04 Kč	150,00 Kč
						8 686,30 Kč
zaokrouhleno						- 0,30 Kč
Celkem k fakturaci						8 686,00 Kč

