

**S M L O U V A**  
**O 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  
zastoupená – MUDr. Martinem Hollým - ředitelem  
181 02 Praha 8 , Ústavní 91  
IČO 00 064220, DIČ : CZ00064220

**NÁJEMCE :** 52. středisko Junáka Stopaři  
zastoupené Jiřím Podvalem – vedoucím střediska  
se sídlem : Katovická 409/9, 181 00 Praha 8,  
IČO 613 88 661, DIČ: CZ613 88 661

uzavírají tuto smlouvu podle § 3 zák. č. 116 /1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a podle § 663 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

**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 objektu TESKO II bez čp. v ulici Ústavní, Psychiatrické nemocnice Bohnice (dále jen PLB), na pozemku parc. č. 455/2, 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. Pozemky v areálu PNB jsou prohlášeny 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 výše uvedené budovy, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Jedná se o místnosti č. 1,2,3,4,5 vpravo od vstupu do budovy, prostory jsou oddělené na chodbě stěnou. Nájemce bude zároveň užívat WC. Celková pronajatá plocha je 108,3 m<sup>2</sup>.
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**

Pronajímaný nebytový prostor bude sloužit jako klubovna pro Středisko skautů, nikoliv k účelu podnikání.

## **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**

1. 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 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 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. 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 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**

1. Je povinen předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k jejich užívání nájemcem dle této smlouvy.
2. Je povinen umožnit nájemci, jeho obchodním partnerům nebo hostům vstup do pronajatého nebytového prostoru.
3. Má právo na úpravu výše nájemného a cen služeb v souvislosti s vnějšími změnami cen nájemného a služeb. Pronajímatel je plátcem DPH.

## Článek IV Nájemné a úhrada za služby

### 1. Nájemné

- a) V souladu s ustanovením § 27 odst. 3, druhá věta, zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních věcech, ve znění pozdějších předpisů se strany dohodly, že výše nájemného je stanovena pro místnosti kluboven ve výši 600,- Kč / rok, sociální zařízení a chodby ve výši 200,- Kč/rok.
- b) Nájemné za užívání nebytových prostor bude hrazeno čtvrtletně na základě faktury ve výši 13 645,- Kč. Nájemné nebytových prostor je osvobozeno od DPH podle § 56 zákona o DPH.

prostor	k.u.č.	místnost č.	m 2	sazba za m2/rok v Kč	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
TESKO II	455/1	1	13,5	600,00 Kč	8 100,00 Kč	2 025,00 Kč
přízemí		2	20,9	600,00 Kč	12 540,00 Kč	3 135,00 Kč
		3	13,5	600,00 Kč	8 100,00 Kč	2 025,00 Kč
		4	20,9	600,00 Kč	12 540,00 Kč	3 135,00 Kč
		5	13,5	600,00 Kč	8 100,00 Kč	2 025,00 Kč
		WC umývárna	5	200,00 Kč	1 000,00 Kč	250,00 Kč
		chodba	21	200,00 Kč	4 200,00 Kč	1 050,00 Kč
		Celková plocha	108,3		54 580,00 Kč	13 645,00 Kč

### 2. Služby

- a) Elektrická energie  
Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené pronajímatelem ve výši 150 kWh/čtvrtletí za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem elektřiny v Kč/kWh. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 3,16 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 čtvrtletně dle spotřeby stanovené pronajímatelem ve výši 108,3 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla k datu podpisu smlouvy ve výši 450,- Kč/GJ 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 428/2001Sb.  
SV bude fakturována čtvrtletně dle stanovené spotřeby ve výši 11,5 m<sup>3</sup> za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem, která činí k datu podpisu smlouvy 74,35 Kč/1m<sup>3</sup> vč. DPH.
- d) Teplá voda bude fakturována čtvrtletně dle stanové spotřeby ve výši 5,7 m<sup>3</sup> za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem, která činí k datu podpisu smlouvy 309,52 Kč vč. DPH.
- e) Komunální odpad  
Náklady na odvoz komunálního odpadu budou fakturovány čtvrtletně, k datu podpisu smlouvy ve výši 150,- Kč vč. DPH.

## **Článek V**

### **Způsob úhrady nájemného - fakturace**

1. Úhrada nájemného a služeb bude prováděna čtvrtletně, a to na začátku účtovaného období.
2. Platbu provede nájemce na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do 7. dne v měsíci účtovaného období. Splatnost faktur je 21dnů. Bankovní spojení – Komerční banka, čís. účtu 164 34 - 081 /0100
3. V případě prodlení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení nezaplaceného nájmu dle platných právních předpisů

## **Článek VI**

### **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 5 let. Pokud budou podmínky podle § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR splněny i nadále, lze užívání těmž uživatelům prodloužit, avšak opět pouze na dobu stanovenou zákonem.
2. Pronajímatel je oprávněn s ohledem na ustanovení § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., třetí věta, za použití ustanovení § 685 odst. 1, § 711 odst. 1 občanského zákoníku. § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, ukončit smluvní vztah výpovědí a rovněž odstoupením od smlouvy, pokud uživatel neplní řádně a včas své povinnosti. 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 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. K ukončení nájemní smlouvy může dojít též dohodou smluvních stran nebo jednostrannou výpovědí ze strany nájemce.
5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem na dobu určitou z důvodů vyjmenovaných v ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně

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 VII Závěrečné ujednání

1. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění a subsidiárně zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, dále zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
2. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z toho pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce také dvě vyhotovení.
3. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou platné za předpokladu, že byly učiněny písemnou formou.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Dnem začátku platnosti této smlouvy končí platnost Smlouvy ze dne 30.10.2012 pod číslem 12/107 a Smlouvy ze dne 26.1.2009 pod číslem 09/004.
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.

Přílohy : Čtvrtletní kalkulace nájemného a služeb

V Praze dne .....16.10.2013.....

V Praze dne .....14.10.13.....

nájemce : ..... Jiří Podval .....

pronajímatel : ..... MUDr. Martin Holly .....



MUDr. Martin Holly  
- ředitel -

Psychiatrická léčebna BOHNICE  
Ústavní 91, 181 02 Praha 8

**Kalkulace nájemného - čtvrtletní**

Skauti TESKO II

<b>Nebytové prostory</b>	ročně	54 580,00 Kč			
Nebytové prostory osvobozené od DPH dle § 56 zákona o DPH			<b>čtvrtletně</b>		<b>13 645,00 Kč</b>
<b>Smluvní úhrada tepla</b>					
108,3 x koeficient 1 = 108,3 GJ					
ročně	108,3 GJ x	450,00 Kč / GJ	=	48 735,00 Kč	
			Základ daně	DPH 15%	
			10 595,00 Kč	1 588,80 Kč	<b>12 183,80 Kč</b>
<b>Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů tepla</b>					
ročně	108,3 GJ x	96,52 Kč / GJ	=	10 453,20 Kč	
			Základ daně	DPH 21%	
			1 760,20 Kč	369,80 Kč	<b>2 130,00 Kč</b>
<b>Vodné stočné</b>					
Spotřeba SV a TV dle směrných spotřebních čísel přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb. a kalkulační PNB					
2/3 SV	11,5 m <sup>3</sup> x	74,35 Kč / m <sup>3</sup>	=	855,03 Kč	
			Základ daně	DPH 15%	
			185,90 Kč	27,90 Kč	<b>213,80 Kč</b>
1/3 TV	5,7 m <sup>3</sup> x	309,52 Kč / m <sup>3</sup>	=	1 764,26 Kč	
			Základ daně	DPH 15%	
			383,50 Kč	57,60 Kč	<b>441,10 Kč</b>
<b>Úhrada elektrické energie</b>					
čtvrtletně	150 KWh x	3,19 Kč / KWh	=	478,50 Kč	
			Základ daně	DPH 21%	
			416,10 Kč	62,40 Kč	<b>478,50 Kč</b>
<b>služby spojené s provozem a údržbou rozvodů elektrické energie</b>					
čtvrtletně	150 KWh x	0,98 Kč / KWh	=	147,00 Kč	
			Základ daně	DPH 21%	
			121,40 Kč	25,60 Kč	<b>147,00 Kč</b>
<b>Odvoz komunálního odpadu</b>					
			Základ daně	DPH 21%	
			123,90 Kč	26,10 Kč	<b>150,00 Kč</b>
					<b>29 389,20 Kč</b>
zaokrouhleno				-	0,20 Kč
<b>Celkem k fakturaci</b>					<b>29 389,00 Kč</b>