

14/08/14

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Pronajímatel: Psychiatrická nemocnice Bohnice
Státní příspěvková organizace
Ústavní 91, 181 02 Praha 8
IČO: 00064220, DIČ: CZ00064220
Statutární zástupce: MUDr. Martin Holly - ředitel

Nájemce: Venuše Haidelmayerová IČO : 12501557
se sídlem : Nekvasilova 17/589, 186 00 Praha 8
Živnostenský list čj. F6279/92, vydaný Obvodním úřadem v Praze 8 dne 4.9.1992

uzavírají tuto smlouvu dle ust. § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník), a ve znění zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen zákon o majetku ČR)

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 čp. 25, v ulici Ústavní, Psychiatrické nemocnice Bohnice (dále jen PNB), který je součástí pozemku parcely č. 431,
- garáž u sklářského ateliéru, která je součástí pozemku parcely číslo 463,

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. Domovní objekt čp. 25 je 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:

- a) v přízemí budovy čp. 25, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Pronajímatel pronajímá nájemci místnosti č. 125,126,127 s celkovým rozměrem 27 m².
Pronajímáný prostor se nachází ve východní části budovy se samostatným vchodem.
- b) garáž vedle sklářského ateliéru s rozměrem 18 m².

Předmětné prostory uvedené pod písmeny a) a b) byly vždy využívány jako nebytový prostor. Celková výměra pronajaté plochy je 45 m².

Článek II Účel nájmu a předmět podnikání

1. Účelem nájmu je :

- a) provoz prodejny textilu, obuvi a drobného zboží s minimální dobou provozu:
středa až pátek 9.00 - 17.00
- b) parkování osobního motorového vozidla.

2. Pronajímáný nebytový prostor - garáž bude sloužit k osobní potřebě, prostory v budově čp. 25 slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho podnikání, což je na základě živnostenského listu:

"Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej" dle živnostenského listu čj. F6279/92,
vydaného Obvodním úřadem v Praze 8 dne 4.9.1992

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.

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 PNB, 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 (instalátorské 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 vlastních přístrojů a pomůcek stanovené těmito předpisy. Nájemce je povinen 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 a počtu předaných klíčů, atd. 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.

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 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.

- g) 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.
- h) Pronajímatel odpovídá nájemci za škody, jejichž právní původ by vyplýval z povahy objektu jako celku nebo z jeho provozu.
- i) 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 **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, 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, 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. 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.
5. Nájemní smlouvu lze ukončit rovněž 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 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 měsíčně na základě faktury ve výši 2 405,- Kč.

Za užívání garáže bude nájemce hradit měsíčně 800,- Kč vč DPH.

prostor	k.ú.č.	místnost č.	název	m ²	sazba za m ² /rok v Kč	roční nájemné v Kč	měsíční nájemné v Kč
čp. 25	431	125	prodejna	11	1 500,00 Kč	16 500,00 Kč	1 375,00 Kč
přízemí		126	sklad	14,9	800,00 Kč	11 920,00 Kč	993,33 Kč
		127	WC	1,1	400,00 Kč	440,00 Kč	36,67 Kč
						28 860,00 Kč	2 405,00 Kč
	463		garáž u skl. ateliéru	18	800,- Kč/měs	9 600,00 Kč	800,00 Kč

2. Služby

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována 1 x ročně dle skutečně odebraného množství v kWh na základě stavu měřidla za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem elektřiny v Kč/kWh. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 3,00 Kč vč. DPH. 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

Spotřeba tepla bude fakturována měsíčně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 27 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla. Cena 1 GJ k datu podpisu smlouvy je 465,- Kč vč. DPH. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě.

c) Spotřeba TUV

Teplá užitková voda není dodávána pronajímatelem.

d) Vodné a stočné

Spotřeba vody bude fakturována 1 x ročně dle skutečně odebraného množství v m³ na základě stavu měřidla za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV. Cena 1 m³ SV k datu podpisu je 76,- Kč vč. DPH.

e) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu budou fakturovány měsíčně, k datu podpisu smlouvy se jedná o částku ve výši 100,- Kč vč. DPH.

3. Úhrada nájemného a služeb bude kromě nákladů za dodávku elektrické energie a SV prováděna měsíčně po ukončeném účtovaném období. Náklady za dodávku elektrické energie a SV budou účtovány 1 x ročně, a to na základě stavu měřidel. 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.**

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

Přílohy : Měsíční kalkulace nájemného a služeb

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. Dnem vstupu platnosti této Smlouvy končí platnost Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 21.5.2012 pod číslem 12/061.
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.

V Praze dne 11.4.2014

V Praze dne 22.4.2014

Nájemce:

Pronajímatel:

Venuše Haidelmayerová
Nekvasilova 17/589
186 00 Praha 8

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

Nájemné a služby - měsíční kalkulace

Haidelmayerová_ obchod v objektu čp. 25

Nebytové prostory

11	m2	x	1 500,00 Kč	/m2/rok	=	16 500,00 Kč	/rok
14,9	m2	x	800,00 Kč	/m2/rok	=	11 920,00 Kč	/rok
1,1	m2	x	400,00 Kč	/m2/rok	=	440,00 Kč	/rok
celkem						28 860,00 Kč	/rok

Osvobozeno od DPH dle § 56 zák. o DPH.

měsíčně 2 405,00 Kč**Nájemné za garáž**

9 600,00 Kč	/rok		
	Základ daně	DPH 21%	
	661,12 Kč	138,88 Kč	800,00 Kč

Teplo

1Gj = 1 m2 = 27 Gj

27	GJ	x	465,00 Kč	/GJ/rok	=	12 555,00 Kč	/rok
						Základ daně	DPH 15%
						910,04 Kč	136,46 Kč

1 046,50 Kč

Služby spojené s provozem a údržbou vnitřních rozvodů

27	GJ	x	98,00 Kč	/GJ/rok	=	2 646,00 Kč	/rok
						Základ daně	DPH 21%
						182,22 Kč	38,28 Kč

220,50 Kč**Elektrická energie**

Prostory jsou osazeny měřičem el. energie.

Fakturace bude provedena 1 x ročně dle skutečně odebraného množství současně se službami souvisejícími s provozem údržbou vnitřních rozvodů.

Komunální odpad

poměrná část 1/8 kont./rok při odvozu 1x za týden, cena kontejneru 10 122,- ročně

	Základ daně	DPH 21%	
	83,33 Kč	16,67 Kč	100,00 Kč

Vodné - stočné

Prostory jsou osazeny vodoměrem.

Fakturace bude provedena 1 x ročně dle skutečně odebraného množství.

Celkem 4 572,00 Kč**K fakturaci čtvrtletně celkem 4 572,00 Kč**

