

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 Ů

PRONAJÍMATEL : Psychiatrická nemocnice Bohnice, státní příspěvková organizace
se sídlem: Ústavní čp. 91/7, 181 02 Praha 8
zastoupená: MUDr. Martinem Hollým, ředitelem
IČO 00 064220, DIČ : CZ00064220
Tel.: 284016111

a

NÁJEMCE: ISS Facility Services s.r.o.
se sídlem : Antala Staška 510/38, 140 00 Praha 4 Krč
IČO :60470291 DIČ: CZ60470291
zastoupena: Mgr. Petrem Kubovým, finančním ředitelem
Ing. Ivem Šreiberem, ředitelem oddělení nákupu
zapsáno v Obch.R vedeným MS v Praze, oddíl C, vložka 25812

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 v ulici Ústavní čp. 205, Praha 8, který je součástí parcely číslo 461 – pavilón č.6, 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. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory v suterénu budovy v její západní části se samostatným vchodem, s celkovým rozměrem 85,70 m².

Článek II.

Účel nájmu a předmět podnikání

Účelem nájmu je uskladnění úklidových prostředků, potřeb a provádění jejich údržby k činnosti, kterou nájemce provozuje v rámci dodavatelské smlouvy na úklidové služby pro pronajímatele.

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 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, které si v předmětu nájmu sám instaluje. 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 pronajímátel 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) Pronajímátel 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. Pronajímátel je povinen zajistit řádné a včasné dodávky služeb a poskytnout veškerou požadovanou součinnost a umožnit zajištění nerušených a plynulých dodávek služeb.
- f) Pronajímátel 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 pronajímátel 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 8570,- Kč.

Prostory	kůč	místnost č.	název	m 2	sazba za m2/rok	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
Pav.č. 6	461	1,01	sklad	28,5	400,00 Kč	11 400,00 Kč	2 850,00 Kč
suterén		1,02	sklad	28,1	400,00 Kč	11 240,00 Kč	2 810,00 Kč
číslo popisné		1,03	zádveří	6,5	400,00 Kč	2 600,00 Kč	650,00 Kč
205		1,04	WC	1,5	400,00 Kč	600,00 Kč	150,00 Kč
		1,05	WC	1,5	400,00 Kč	600,00 Kč	150,00 Kč
		1,06	koupelna	2,8	400,00 Kč	1 120,00 Kč	280,00 Kč
		1,07	chodba	16,8	400,00 Kč	6 720,00 Kč	1 680,00 Kč
Celkem				85,7		34 280,00 Kč	8 570,00 Kč

2. Služby – včetně příslušného DPH

Nájemce na vlastní náklady instaluje měřidlo elektrické energie, studené a teplé vody

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně dle skutečné spotřeby na základě stavu měřidla za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem elektřiny. Ke dni podpisu smlouvy je stanovena průměrná cena ve výši **2,50 Kč/kWh**. 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 čtvrtletně dle spotřeby stanovené pronajímatelem ve výši 85,7 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla, ke dni podpisu smlouvy se jedná o cenu ve výši **478,00 Kč/GJ**. 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

bude fakturována čtvrtletně dle skutečně odebraného množství na základě stavu měřidel v m³, za průměrnou cenu kalkulovanou dodavatelem. Cena za dodávku TUV činí 321,76 Kč/m³ ke dni podpisu smlouvy.

d) Vodné a stočné

Spotřeba vody bude fakturována čtvrtletně dle skutečně odebraného množství v m³ na základě stavu měřidel za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV ve výši 77,65 Kč/ m³ ke dni podpisu smlouvy.

e) Odvoz komunálního odpadu

Náklady za odvoz komunálního odpadu s odvozem 1 x týdně, budou fakturovány čtvrtletně ve výši 300,- Kč k datu podpisu smlouvy.

3. Fakturace nájemného a služeb bude prováděna čtvrtletně po ukončení účtovaného období. Ceny služeb budou fakturovány 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 do 7. dne v měsíci účtovaného období se splatností 21 dnů na účet pronajímatele: **bankovní spojení – Komerční banka č.ú.: 16434081, kód banky 0100, variabilní symbol číslo faktury.**

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 doba 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. i. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

4. Nájemní smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran.
5. Nejpozději následující den po uplynutí výpovědní doby je nájemce povinen vyklizený nebytový prostor předat oprávněnému pracovníkovi pronajímatele. Pokud bude nájemce v prodlení předáním nebytových prostor, je povinen z titulu smluvní pokuty zaplatit pronajímateli 1000 Kč za každý den prodlení.

Článek VI. Závěrečné ujednání

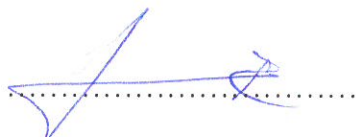
1. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
2. Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění § 2315 zákona č. 89/2012 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 1.3.2015.
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.

Příloha: 1) Čtvrtletní kalkulace

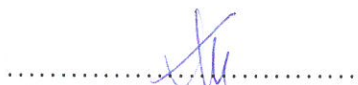
V Praze dne 27.2.2015

NÁJEMCE :

PRONAJÍMATEL :



Mgr. Petr Kubový – finanční ředitel



MUDr. Martin Hollý, MBA - ředitel



Ing. Ivo Šreiber – ředitel odd. nákupu



Kalkulace nájemného - čtvrtletníISS Facility Services
s.r.o.

Nebytové prostory - osvobozené od DPH dle § 56 zák o DPH

8 570,00 Kč**Smluvní úhrada tepla**

85,7 GJ	x	478,00 Kč / GJ	=	40 964,60 Kč /rok
		Základ daně		DPH 15%
		8 905,75 Kč		1 335,45 Kč
				10 241,20 Kč/Q

Služby související s údržbou sítí

85,7 GJ	x	87,46 Kč / GJ	=	7 495,32 Kč /rok
		Základ daně		DPH 21%
		1 548,59 Kč		325,31 Kč
				1 873,90 Kč/Q

Vodné stočné, TUV a elektrická energie se bude fakturovat na základě skutečného stavu měřidel.

Odvoz komunálního odpadu

Výše nákladů čtvrtletně	Základ daně	DPH 21%	
	247,92 Kč	52,08 Kč	300,00 Kč/Q
	celkem		20 985,10 Kč/Q

zaokrouhleno - 0,10 Kč

Celkem k fakturaci 20 985,00 Kč

Pronajímatel je oprávněn ke změně výše cen za služby a dodávané energie v návaznosti na zvýšení cen dodavatelů, se kterými je ve smluvním vztahu, případně v souvislosti s mírou roční inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, v souladu s čl. III, odst. 2, písm. c) této smlouvy.