

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

PRONAJÍMATEL : Psychiatrická léčebna Bohnice
státní příspěvková organizace
zastoupená – MUDr. Martinem Hollým - ředitelem
181 02 Praha 8, Ústavní 91
IČO: 00064220, DIČ: CZ00064220

a

NÁJEMCE : Green Doors, občanské sdružení
Registrace u minist. vnitra ČR pod č.j. VS/1-21725/93-R ze dne 26.8.1993
Zastoupená – Mgr. Lucií Broukalovou – výkonnou ředitelkou
Pujmanové 1219/8, 140 00 Praha 4
IČO: 601664221, DIČ: CZ 601 64 221

se dohodli dle ustanovení § 3 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a podle § 663 a násl., zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na uzavření této Smlouvy o spolupráci a nájmu nebytových prostor

Preambule

přejíce si zachovat a udržet vzájemně prospěšnou spolupráci započatou v roce 1999 mezi smluvními stranami,

vycházejíce z nových úprav právního řádu upravující danou oblast,

přejíce si upravit znovu práva a povinnosti smluvních stran na nové lepší a vyšší úrovni, tak aby vyjadřovaly ještě lépe práva a povinnosti a předcházelo se tak rozporům ve spolupráci

uzavírají

tuto smlouvu

Článek I

Předmět a místo nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k domovnímu objektu čp. 249 v rámci areálu Psychiatrické léčebny Bohnice (dále jen PLB) v Praze 8, Ústavní ul. 91, parcelní číslo 453, zapsáno v LV č. 47 kód 730556. Současně je domovní objekt čp. 249 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.

Jedná se o nebytové prostory v objektu „Divadla Za plotem“ v celkové výměře 159,7 m², kterými jsou: klub, sklad a terasa u divadla

2. Předmětem smlouvy je pronájem nebytových prostor v budově „Divadla Za plotem“, jedná se o: místnost č. 8 - klub o výměře 117,5 m²
místnost č.9 - sklad o výměře 20,8 m²
terasa o výměře 21,4 m²

Podlahová plocha je uvedena v souladu s projektovou dokumentací v celkové výměře **159,7 m²**, která je předmětem nájmu této smlouvy.

Pronajímáný prostor je umístěn vlevo od vstupu do „Divadla Za plotem“.

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 spojených s předmětem činnosti nájemce zabezpečuje nájemce sám.

Článek II Účel nájmu a předmět podnikání (poslání)

1. Účelem této Smlouvy je zřízení chráněného tréninkového pracoviště pro psychiatrické pacienty, včetně 5-ti resocializačních míst pro stávající či propuštěné psychiatrické pacienty z řad PLB, kteří jsou zapojeni do tohoto tréninkového procesu. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory pro realizaci psychosociální rehabilitace pro osoby s duševním onemocněním.

2. Pronajímáný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho poslání, což je na základě Registrace u Ministerstva vnitra pod č.j: VS /1-21725/93-R ze dne 26.08.1993 realizace psychosociální rehabilitace pro lidi s duševním onemocněním, podpora jejich integrace do komunity a přispívání k destigmatizaci duševního onemocnění.

3. Pronajímáný nebytový prostor je napojen na elektrickou energii, vodu a odpad.

4. Nájemce bude využívat za poplatek telefonní linku pronajímatele číslo 284 016 517. Pronajímatel zajišťuje údržbu telefonní linky včetně aparátu.

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) Stavební úpravy pronajatých nebytových prostor spojené s poskytovanými službami je oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

b) 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.

c) 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.

d) Není oprávněn dát tyto pronajaté prostory do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.

e) 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 PLB zakázáno. Likvidaci běžného komunálního odpadu provádí dle obecně platných hygienických předpisů a norem do nádob k tomu pronajímatelem určených za smluvně dohodnutou finanční úhradu.

f) 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.

g) Bere na vědomí, že objekt, ve kterém se nacházejí pronajaté nebytové prostory, není pojištěn.

h) Je odpovědný za dodržování předpisů požární ochrany a bezpečnosti práce v pronajatých nebytových prostorách. Na vlastní náklady zajišťuje veškeré potřebné revize elektrických rozvodů v užívaných prostorách, vlastních přístrojů a pomůcek stanovené těmito předpisy. Nájemce je povinen předložit pronajímateli výsledky revizních zpráv.

ch) V případě užívání motorového vozidla v areálu PLB je povinen dodržovat interní dopravní předpisy PLB se stanovenou rychlostí a řídit se pokyny pracovníků ostrahy areálu. Bere na vědomí, že jízda v motorovém vozidle v areálu PLB nesmí narušovat léčebný proces pacientů.

i) 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.

j) Není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele měnit smluvený účel pronájmu.

k) 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.

l) 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.

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 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) Pronajímatel odpovídá nájemci za škody, jejichž právní původ by vyplýval z povahy objektu jako celku nebo z jeho provozu.

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 8-mi 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 písemně s ohledem na ustanovení §27, odst. 2 zákona č. 219/2000Sb., třetí věta, za použití ustanovení § 685 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) 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

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 V Nájemné a úhrada za služby

Kalkulace nájemného a služeb

1. Nájemné

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 této smlouvy dohodly, že výše nájemného je stanovena ve výši 1,- Kč za rok.

2. Služby

Smluvené ceny služeb k datu 1.1.2010 zůstávají v platnosti do konce roku 2010. Od 1.1.2011 nabudou platnosti ceny služeb uvedené ve smlouvě.

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně dle skutečně odebraného množství v kWh na základě stavu měřidel za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem elektřiny v Kč/kWh, a to ve výši 3,90 Kč/kWh (vč. DPH) od data 1.1.2011.

b) Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována měsíčně dle spotřeby stanovené PLB ve výši 197 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla za 370,60 Kč/GJ (vč. DPH) od data 1.1.2011.

Spotřeba TUV bude fakturována měsíčně v objemu 1/3 spotřeby SUV, cena za dodávku TUV je stanovena ve výši 227,20 Kč/m³ (vč. DPH) od data 1.1.2011, tzn. 1.325,40 Kč měsíčně (vč. DPH).

c) Vodné a stočné

Spotřeba vody bude fakturována měsíčně dle směrných spotřebních čísel v souladu s Přílohou č.12 Vyhlášky č. 258/2001 Sb. za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem vody v Kč/m³, a to ve výši 64,- Kč/m³ od data 1.1.2011, tzn. 746,70 Kč měsíčně (vč. DPH).

d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu budou za 1 kontejner fakturovány měsíčně ve výši 843,50 Kč (vč. DPH). Roční náklady za sběr a odvoz odpadu 1 kontejneru v roce 2010 činí 10.122,- Kč (vč. DPH) od data 1.1.2011.

e) Vnitřní telefonní linky

Náklady na užívání telefonní linky s provolbou "0" budou fakturovány měsíčně po ukončeném účtovaném období. Nájem linky včetně údržby je stanoven měsíčně ve výši 208,- Kč (vč. DPH) a k tomu budou účtovány náklady za skutečně provolané impulsy.

f) Nájemce bere na vědomí, že je povinen hradit podle platné kalkulace PLB služby spojené s provozem a údržbou vnitřních rozvodů pro energie (dle písm. a) a b) tohoto bodu 2).

Výše tohoto nákladu se stanoví pro písm. a) ve výši 1.246,- Kč / měsíčně (vč. DPH).
pro písm. b) ve výši 1.417,- Kč / měsíčně (vč. DPH),

a to od data 1.1.2011.

3. Úhrada nájemného ve výši 1,- Kč / rok bude provedena na začátku účtovaného období.

Ceny služeb budou kromě nákladů za dodávku elektrické energie prováděny zpětně- měsíčně, a to na základě stavu měřidel nebo ročních směrných spotřebních čísel. Náklady na dodávku elektrické energie budou účtovány zpětně - čtvrtletně, 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 prodlení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur je pronajímatelem oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení nezaplaceného nájmu ve výši 0,025% za každý den prodlení, a to na zákl. § 517 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s vládním nařízením č. 142/1994 Sb.

Článek VI Závěrečná ustanovení

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 pronajímatelem 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. 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.

6. Dnem kdy tato Smlouva nabude platnosti a účinnosti, pozbude platnost Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 1. 6. 1999, včetně všech dodatků a příloh.

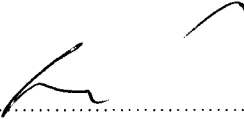
V Praze dne 25. 8. 2010.....

Pronajímatelem:


.....
Psychiatrická léčebna Bohnice
zastoupená MUDr. Martinem Hollým
ředitelem PLB

Psychiatrická léčebna BOHNICE
Ustevní 91, 131 02 Praha 8

Nájemce:


.....
Green Doors, občanské sdružení
Zastoupená – Mgr. Lucíí Broukalovou
výkonnou ředitelkou