

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

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

Nájemce: Sdružení Linka bezpečí IČO: 61383198 DIČ: CZ61383198  
se sídlem: Ústavní 95, 181 02 Praha 8 - Bohnice  
registrováno u Ministerstva vnitra ČR pod č. II/S-OS/I-24254/94-R dne 13.4.1994  
zastoupená statutárním zástupcem Ing. Darinou Rössl - ředitelkou

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

### Článek I Místo a předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k nebytovému prostoru v domovním objektu bývalé technické správy čp. 95, v ulici Ústavní, Psychiatrické léčebny Bohnice (dále jen PLB), na pozemku parc. č. 423.

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 a podkroví výše uvedené budovy, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Jedná se o samostatné části budovy se samostatnými vchody do pronajatých prostor o celkovém rozměru 231,03 m<sup>2</sup>. Nájemce bude zároveň využívat dva sklepní prostory o celkové velikosti 21 m<sup>2</sup>. Další prostory užívané nájemcem jsou společné chodby a schodiště s podílem 2 třetiny Sdružení Linka bezpečí a jedna třetina Nadace Naše dítě.

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 a zajištění sociálních služeb telefonické krizové intervence.

2) Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho činnosti, zajištění pomoci a ochrany dětem a mladým lidem v tíživých či krizových životních situacích prostřednictvím svých odborných pracovišť; zajištění pořádání kurzů, školení a dalších vzdělávacích akcí, včetně lektorské činnosti; publikační činnosti za účelem propagace ochrany dětí a mládeže.

### **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 Psychiatrické léčebny Bohnice je trvale zakázáno podávat alkoholické nápoje a látky, které mohou být zneužity jako návykové prostředky. Vzhledem k tomu, že PLB 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 (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 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.

- 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 na požádání předložit pronajímateli výsledky revizních zpráv.
- j) 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.
- 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.

### **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.
- g) V případě, že pronajímatel řádně a včas, a to nejpozději do 5 pracovních dnů, 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 8 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, za použití ustanovení a § 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 6 měsíců 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 6 měsíců 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 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

- 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.

## 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 67.676,- Kč.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m 2	sazba za m2/rok v Kč	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
čp. 95 přízemí	423	3	sociální zařízení	7,19	400,00 Kč	2 876,00 Kč	719,00 Kč
		4	kancelář	6,36	1 200,00 Kč	7 632,00 Kč	1 908,00 Kč
suterén místnosti jsou rozdělené		5	kancelář	5,77	1 200,00 Kč	6 924,00 Kč	1 731,00 Kč
		6	chodba	25,85	800,00 Kč	20 680,00 Kč	5 170,00 Kč
		7	kancelář	19,08	1 200,00 Kč	22 896,00 Kč	5 724,00 Kč
		8	kancelář	29,28	1 200,00 Kč	35 136,00 Kč	8 784,00 Kč
		6	sklep 1/2	14	400,00 Kč	5 600,00 Kč	1 400,00 Kč
		4	sklep 1/4	7	400,00 Kč	2 800,00 Kč	700,00 Kč
		302	chodba	17,8	800,00 Kč	14 240,00 Kč	3 560,00 Kč
		303	školící místnost	34,4	1 200,00 Kč	41 280,00 Kč	10 320,00 Kč
304	pracovna	15,2	1 200,00 Kč	18 240,00 Kč	4 560,00 Kč		
305	pracovna	22,2	1 200,00 Kč	26 640,00 Kč	6 660,00 Kč		
306	pracovna	13,2	1 200,00 Kč	15 840,00 Kč	3 960,00 Kč		
307	pracovna	11,5	1 200,00 Kč	13 800,00 Kč	3 450,00 Kč		
308	čaj. kuchyňka	10,3	1 200,00 Kč	12 360,00 Kč	3 090,00 Kč		
309	úklid komora	3,2	400,00 Kč	1 280,00 Kč	320,00 Kč		
310	chodba	3,1	800,00 Kč	2 480,00 Kč	620,00 Kč		
311	WC návštěvy	2,8	400,00 Kč	1 120,00 Kč	280,00 Kč		
312	WC personál	3,8	400,00 Kč	1 520,00 Kč	380,00 Kč		
schodiště a podesty 2 třetiny				43,4	400,00 Kč	17 360,00 Kč	4 340,00 Kč
celkem				295,43		270 704,00 Kč	<b>67 676,00 Kč</b>

## 2. Služby

### a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude oproti čtvrtletním zálohám vyúčtována jednou ročně k datu 30.11. dle skutečné spotřeby naměřené měřidlem pro elektrickou energii, a to v poměru stanoveném dohodou s dalším nájemcem v domě čp. 95 Nadací Naše dítě. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 4,10 Kč (vč. DPH). Spotřeba elektrické energie bude účtována v poměru 73,4% – Sdružení Linka bezpečí a 26,6% - Nadace Naše dítě. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě. K datu podpisu smlouvy jsou tyto náklady stanoveny ve výši 12 300,- Kč za rok. Čtvrtletní záloha na spotřebovanou elektrickou energii a režijní náklady je stanovena ve výši 17 500,- Kč vč. DPH.

### b) Dodávka tepla

Nebytové prostory jsou vytápěné plynovým kotlem umístěným v suterénu domu, který zajišťuje teplo včetně ohřevu teplé užitkové vody pro všechny prostory v domě. Pronajímatel zajišťuje potřebné revize, opravy kotle a rozvodů včetně regulačních ventilů u radiátorů. Náklady na teplo a ohřev TUV budou oproti čtvrtletním zálohám vyúčtovány 1 x ročně k datu 30.11. na základě spotřeby a potřebných nákladů na údržbu a provoz. Režijní náklady budou ročně upravovány dle skutečných nákladů. Výsledná částka za teplo a režijní náklady bude rozpočítána nájemcům dle pronajaté plochy. Nájemce bude pronajímateli platit čtvrtletně zálohu na teplo a režijní náklady ve výši 24 000,- Kč vč. DPH.

### c) Vodné a stočné

Spotřeba vody bude vyúčtována oproti čtvrtletním zálohám 1 x ročně k datu 30.11. na základě stavu měřidla za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV, k datu podpisu smlouvy je účtována cena ve výši 68,- Kč/ m<sup>3</sup> (vč. DPH). Měřidlo studené vody je umístěno na patě domu. Spotřebovaná studená voda bude rozpočítána podle podlahové plochy pronajatých nebytových prostor. Nájemce bude pronajímateli platit čtvrtletně zálohu na SV ve výši 2 000,- Kč vč. DPH.

### d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu 1/2 kontejneru s odvozem 1 x týdně budou fakturovány čtvrtletně ve výši 1265,- Kč (vč. DPH) k datu podpisu smlouvy. Roční náklady za sběr a odvoz odpadu 1 kontejneru činí 10.122,- Kč (vč. DPH)

### e) Úhrada nájemného, odvozu odpadu a zálohy na teplo, elektrickou energii a vodné, stočné budou prováděny čtvrtletně na začátku účtovaného období. Služby zajišťované dle výše uvedeného bude nájemce pronajímateli hradit v platné cenové relaci dodavatelů služeb pro rozhodné období na účet pronajímatele: **bankovní spojení – Komerční banka č.ú.: 16434081/0100**. Vyúčtování elektrické energie, vodného a stočného, tepla včetně ohřevu TUV bude provedeno do 15. prosince daného účtovaného období.

### f) V případě prodloužení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodloužení nezaplaceného nájmu 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. 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) 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 1.1.2012

V Praze dne 18.1.2012

Nájemce:.....

Pronajímatel: .....

Sdružení Linka bezpečí  
statutární zástupce Ing. Darina Rössl - ředitelka  
Ústavní 95, 181 02 Praha 8

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

Psychiatrická léčebna Bohnice  
Ústavní 91  
181 02-Praha 8 - Bohnice



sdužení linka bezpečí

- ústavní 91/95
- 181 21 praha 8
- IČ 61383198

## Kalkulace nájemného - čtvrtletní

smlouva č. ....

Sdružení Linka bezpečí dětí a mládeže

<b>Nebytové prostory</b>	Smluvní cena	270 704,00 Kč	/ rok	
				<b>67 676,00</b>
Nebytové prostory osvobozené od DPH dle §56 zákona o DPH				<b>čtvrtletně Kč</b>
<b>Smluvní úhrada spotřeby TUV</b>				
TUV bude vyúčtována zároveň s vyúčtováním tepla 1 x ročně dle smlouvy o nájmu nebytových prostor Článek V., odstavec 2., písmeno b).				
<b>Smluvní záloha na teplo</b>				
Záloha bude vyúčtována 1 x ročně na základě spotřeby, včetně provozních nákladů dle smlouvy o nájmu nebytových prostor Článek V., odstavec 2., písmeno b).				
	Základ daně	DPH 10%		
	21 818,40 Kč	2 181,60 Kč	<b>čtvrtletně</b>	<b>24 000,00 Kč</b>
<b>Smluvní úhrada spotřeby SV</b>				
Záloha bude vyúčtována 1 x ročně dle skutečné spotřeby . Článek V., odstavec 2., písmeno c).				
	Základ daně	DPH 10%		
	1 818,20 Kč	181,80 Kč	<b>čtvrtletně</b>	<b>2 000,00 Kč</b>
<b>Smluvní záloha na elektrickou energii</b>				
Záloha na el. energii bude nájemci vyúčtována 1x za rok včetně údržby sítí dle smlouvy o nájmu neb. prost. Článek V., odstavec 2., písmeno a),				
	Základ daně	DPH 20%		
	14 582,70 Kč	2 917,30 Kč	<b>čtvrtletně</b>	<b>17 500,00 Kč</b>
<b>Služby PLB</b>				
odvoz komunálního odpadu	5 061,00 Kč	/rok		
( poměrná část 1/2)	Základ daně	DPH 20%		
	1 054,10 Kč	210,90 Kč	<b>čtvrtletně</b>	<b>1 265,00 Kč</b>
				<b>112 441,00 Kč</b>

zaokrouhleno - Kč

**Celkem k fakturaci 112 441,00 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.