

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: Věra Brůžová IČO: 744 32 800
se sídlem : Na Vyhlídce 2309, 413 01 Roudnice nad Labem - Podluský
zapsaná v MÚ Roudnice nad Labem, Živnostenský úřad č.j. ŽÚ/u888/2007/HOR

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 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 čp. 124, v ulici Ústavní, Psychiatrické léčebny Bohnice (dále jen PLB), na pozemku parc. č. 419, 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 výše uvedené budovy, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Jedná se jednu místnost vlevo při vstupu do budovy včetně části chodby a WC o velikosti 20,7 m².

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 pedikérských služeb dle Živnostenského listu nájemce.

2) Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho podnikání, zapsaná v MÚ Roudnice nad Labem, Živnostenský úřad č.j. ŽÚ/u888/2007/HOR čímž je Pedikúra, manikúra

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 (instalátérské 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 pronajímátele potřebu nezbytných oprav nebytového prostoru, které je pronajímátele 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 včetně nebezpečného 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 pronajímátele určených za smluvně dohodnutou finanční úhradu.

f) Odpovídá za případné prokázané škody, které pronajímátele 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 vlastních přístrojů a pomůcek stanovené těmito předpisy. Nájemce je povinen předložit pronajímátele 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 pronajímátele 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.

h) 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 5ti 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 § 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) 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

1. Nájemné

Nájemné za užívání nebytových prostor bude hrazeno čtvrtletně na základě faktury ve výši 4 470,- Kč.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m ²	sazba za m ² /rok v Kč	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
čp. 124	419	2	pedikúra	14,5	1 200,00 Kč	17 400,00 Kč	4 350,00 Kč
přízemí			WC	1,2	400,00 Kč	480,00 Kč	120,00 Kč
celkem				20,7		17 880,00 Kč	4 470,00 Kč

2. Služby

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PLB ve výši 40 kWh za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem elektřiny v Kč/kWh, a to ve výši 4,10 Kč/kWh (vč. DPH) k datu podpisu smlouvy.

b) Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PLB ve výši 20 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla za 370,60 Kč/GJ (vč. DPH) k datu podpisu smlouvy.

d) Vodné a stočné, TUV

Spotřeba vody a teplé vody bude fakturována čtvrtletně dle stanovené spotřeby PLB ve výši 265,- Kč (vč. DPH) k datu podpisu smlouvy.

d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu (poměrné části kontejneru s odvozem 1 x týdně budou fakturovány čtvrtletně ve výši 60,- Kč (vč. DPH) k datu podpisu smlouvy.

Roční náklady za sběr a odvoz odpadu 1 kontejneru v roce 2010 činily 10.122,- Kč (vč. DPH)

e) 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 75,- Kč / čtvrtletně (vč. DPH).

pro písm. b) ve výši 500,- Kč čtvrtletně (vč. DPH),

a to k datu podpisu smlouvy.

f) Na žádost nájemce bude v pronajatých nebytových prostorách instalována vnitřní telefonní linka pro potřeby nájemce s číslem 284 016 385. Čtvrtletní částka, která bude nájemci účtována za nájem linky je 150,- Kč bez DPH.

g) Inventář

Nájemce má v pronájmu inventář, který je majetkem pronajímatele, ze kterého nájemce platí čtvrtletní částku 205,- Kč

Inventární úsek č. 221 - Org. PLB 64220, Inventární soupis:

Org.: PLB 64220

inv. úsek 221

číslo	název	ks	cena
1170/6726	Skříň šatní	1,0	6726,00
6150913	Skříňka kuchyňská	1,0	5400,00
5570299	Stůl psací jednostranný	1,0	1530,00
	celkem str 1		13656,00

roční odpis 6 % 819,36 Kč

čtvrtletně 204,84 Kč

zaokrouhleno 205,00 Kč

3. Úhrada nájemného a služeb budou prováděny čtvrtletně po ukončeném účtovaném období, a to 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 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 pronajímatel 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 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.

Přílohou : 1) Kopie živnostenského listu
2) Provozní řád

V Praze dne 27.7.2011.....

Nájemce: Právní.....

Věra Brůžová IČO: 744 32 800
Na Vyhlídce 2309,
413 01 Roudnice nad Labem - Podluský

V Praze dne 26.4.2011.....

Pronajímatel: Martin Hollý.....

Psychiatrická léčebna Bohnice
statutární zástupce MUDr. Martin Hollý - ředitel
Ústavní 91, 181 02 Praha 8
IČO: 00064220, DIČ: CZ00064220

