

# 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:** MUDr. Jiří Voženílek, spol. s.r.o. IČO: 24 84 22 22  
se sídlem : U Cihelny 471, 250 65 Líbeznice  
zapsaná v obchodním rejstříku, Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 179430

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 bez čísla popisného „Ubytovna pro zaměstnance“, Praha 8, který je součástí parcely číslo 439/5, 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.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí budovy, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Jedná se samostatnou kancelář o velikosti 20 m<sup>2</sup>. Nájemce bude rovněž užívat WC v přízemí budovy s rozměrem 2 m<sup>2</sup>.

### Článek II.

#### Účel nájmu a předmět podnikání

- 1) Účelem nájmu je provoz kancelářské patologie.
- 2) Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho podnikání, diagnostická činnost/mikroskopování/.

Předmět podnikání: - patologická anatomie

Předmět činnosti: - diagnóza histologických preparátů mikroskopem.

### 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 smlouvenému 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 včetně komunálního, 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. 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 vyklízené. 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 nemocnice 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 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. 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 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 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 6.200,- Kč.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m <sup>2</sup>	sazba za m <sup>2</sup> /rok v Kč	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
ubytovna přízemí	493/5		kancelář	20	1 200,00 Kč	24 000,00 Kč	6 000,00 Kč
			WC	2	400,00 Kč	800,00 Kč	200,00 Kč
		celkem		20		24 800,00 Kč	6 200,00 Kč

## 2. Služby

### a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB počtem 60 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 čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 20 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla, k datu podpisu smlouvy za 465,- Kč/GJ 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) Vodné a stočné,

Spotřeba studené a teplé vody bude fakturována čtvrtletně dle směrných spotřebních čísel přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb. a kalkulace PNB ve výši 687,- Kč vč. DPH k datu podpisu smlouvy.

### d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu s odvozem 1 x týdně budou fakturovány čtvrtletně, k datu podpisu smlouvy ve výši 150,- Kč vč. DPH.

3. Nájemné bude fakturováno čtvrtletně po ukončeném účtovaném období. Platbu provede nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do 7. dne v měsíci se splatností 21 dnů na účet pronajímatele: **bankovní spojení – Komerční banka č.ú.: 16434081, kód banky 0100, variabilní symbol bude číslo faktury, konstantní symbol 308.**

4. V případě prodloužení nájemce 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 oprávněn s ohledem na ustanovení § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., třetí věta, ukončit smluvní vztah výpovědí z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku, tj. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájmu nebo služeb

spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání. 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 též 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 je možné ukončit dohodou smluvních stran.

#### 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 byl obeznámen a souhlasí s tím, aby smlouva byla zveřejněna na oficiálních stránkách Psychiatrické nemocnice Bohnice.
4. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z toho pronajímatel obdrží jedno a nájemce také jedno vyhotovení.
5. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou platné za předpokladu, že byly učiněny písemnou formou.
6. Smlouva nabývá platnost dnem podpisu obou smluvních stran, zároveň je tímto dnem ukončena platnost smlouvy č. 12/108 ze dne 2.11.2012 .
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 nájemného

V Praze dne ... 30. 10. 2014 .....

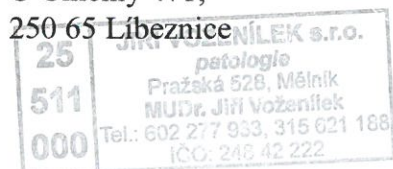
V Praze dne ... 29. 10. 2014 .....

NÁJEMCE :

PRONAJÍMATEL :

MUDr. Jiří Voženílek  
U Cihelny 471,

250 65 Líbeznice



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



**Kalkulace nájemného - čtvrtletní**

MUDr. Voženílek

**Nebytové prostory**

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m <sup>2</sup>	sazba za m <sup>2</sup> /rok v Kč	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
ubytovna	493/5		kancelář	20	1 200,00 Kč	24 000,00 Kč	6 000,00 Kč
II. patro			WC	2	400,00 Kč	800,00 Kč	200,00 Kč
celkem				22		24 800,00 Kč	6 200,00 Kč

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

**6 200,00 Kč****Smluvní úhrada vodné stočné, TUV**Spotřeba SV a TUV dle směrných spotřebních čísel přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb.  
a kalkulační PNB

Základ daně	DPH 15%	
597,42 Kč	89,58 Kč	<b>687,00 Kč</b>

**Smluvní úhrada tepla**

20 GJ x 465,00 Kč = ročně	9 300,00 Kč	
Základ daně	DPH 15%	
2 021,82 Kč	303,18 Kč	<b>2 325,00 Kč</b>

Služby spojené s údržbou vnitřních rozvodů tepla

20 GJ x 98,00 Kč = ročně	1 960,00 Kč	
Základ daně	DPH 21%	
404,94 Kč	85,06 Kč	<b>490,00 Kč</b>

**Smluvní úhrada spotřeby el. energie**

60 kWh x 3,00 Kč =	180,00 Kč	
Základ daně	DPH 21%	
37,19 Kč	7,81 Kč	<b>45,00 Kč</b>

Služby spojené s údržbou vnitřních rozvodů el. energie - čtvrtletní stanovená částka

60 kWh x 0,70 Kč =	42,00 Kč	
Základ daně	DPH 21%	
9,09 Kč	1,91 Kč	<b>11,00 Kč</b>

**Komunální odpad**

s odvozem 1 x týdně

Základ daně	DPH 21%	
123,96 Kč	26,04 Kč	<b>150,00 Kč</b>

**9 908,00 Kč**

zaokrouhleno 0,00 Kč

**Celkem k fakturaci 9 908,00 Kč**

