

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

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

Nájemce: Fokus Praha, o.s.
IČO: 45701822 DIČ: CZ45701822
se sídlem : Dolákova 24, 181 00 Praha 8
Registrováno Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 4492
pod číslem R57096/2014
zastoupený statutárním zástupcem Pavlem Novákem - ředitelem

uzavírají v rámci spolupráce v komplexní péči o osoby s duševním hendikepem tuto smlouvu podle § 2201 a následujících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník) a ve znění zákona o majetku České republiky č. 219/2000 Sb., pronajímatel a nájemce se dohodli na pokračování spolupráce v dalším období užívání nebytových prostor

Článek I Místo a předmět nájmu

1) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k nebytovým prostorům v rámci areálu Psychiatrické nemocnice Bohnice (dále jen PNB), v ulici Ústavní 91, v Praze 8:

- část budovy vepřína, (druhá budova vlevo směr sever za čp. 141) bez čísla popisného, který je součástí parcely č. 475/1. Nebytové prostory se nacházejí v přízemí budovy se vstupem z jižní strany s celkovým rozměrem 198,45 m². Prostory budou užívány pro provoz dílny údržby.
- část budovy TESKA II, bez čísla popisného, který je součástí parcely č. 463/1. Jedná se o 3 místnosti, WC a sociální zařízení. Místnosti jsou umístěné vlevo od vstupu do budovy. Celkový rozměr ploch je 76,6 m². Místnosti budou užívány jako šatna a provozní místnost.
- Garáž u sklářského ateliéru o velikosti 29 m², která je součástí parcely č.463/1 pro uskladnění zahradní techniky.

- prostory bývalého skladu pneumatik vedle garáží, bez čísla popisného, které jsou součástí parcely č. 463/1 o velikosti 20,4 a 7,9 m². Prostory budou užívány jako sklad nářadí.

Celková výměra plochy, která je předmětem této smlouvy o nájmu nebytových prostor, činí **332,35 m²**.

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 jsou výše uvedené domovní objekty, (mimo TESKA II) prohlášeny 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. Předmětem této smlouvy je rovněž zajištění dodávek energií nájemci přes rozvody a zařízení pronajímatele - elektrická energie, SV, TUV, teplo a odvoz komunálního odpadu.

Článek II Účel nájmu

1. Pronajímáný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho podnikání, což je na základě živnostenského oprávnění: č. 3 z Údajů z veřejné části ŽR k 24. 9. 2014 obory činnosti: poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost.
2. Účelem nájmu je užívání prostor TESKA II jako zázemí pro zahradnickou činnost, garáž pro uskladnění zahradní techniky, v bývalém skladu pneumatik je uskladněno drobné zahradnické nářadí, část vepřína je užívána jako truhlářská dílna - vše v rozsahu uvedeném v bodu 1. článku II této smlouvy.
3. Pronajímáný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho podnikání, Registrováno Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 4492 pod číslem R57096/2014.

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.

1. 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 nemocnice Bohnice (dále 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.), 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.
- 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 ve změně některých dalších zákonů, a to v plném rozsahu. Vytváření jakékoli skládky odpadu je v celém areálu PNB zakázáno. Likvidaci běžného komunálního odpadu provádí dle obecně platných hygienických předpisů a norem do nádob k tomu pronajímatelem určených za smluvně dohodnutou finanční úhradu. Součástí činnosti Sociální firmy Zahrada je vytváření krátkodobých deponií zahradnického materiálu (mulčovací kůra, rašelina, zemina, drobný štěrk apod.) a krátkodobých úložišť biologického odpadu (posekaná tráva, ořez větví, hlušina apod.). K tomuto účelu bude v areálu vyčleněn vhodný prostor, který určí vedoucí STF.
- 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. U všech přístrojů bude mít k dispozici návody v tištěné podobě.
- j) V případě užívání motorového vozidla v areálu PNB je povinen dodržovat interní dopravní předpisy 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. 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 objektů, 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 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

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 2 roky. Pokud budou podmínky podle § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR splněny i nadále, lze užívání těmž 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 nájemného 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 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.
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

Na základě zákona 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích podle § 27 odstavec 3 je nájemné nebytových prostor stanovené ve výši 1,- Kč ročně. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona o DPH.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m 2
vepřín	475/1		truhl. dílna	198,45
tesko	463/1	9	kancelář	20,6
tesko	463/1	10+11	dílna	34,3
tesko	463/1	21	šatna	13,7
tesko	463/1	15	WC	4
tesko	463/1	14	koupelna	4
garáž	463/1		garáž	29
sklad	463/1		sklad	28,3

2. Služby

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie v prostorách TESKA II a garáže bude fakturována čtvrtletně paušálně dle instalovaných spotřebičů ve výši 654,6 kWh. Prostory vepřína jsou opatřeny měřidlem elektrické energie, fakturace proběhne jednou ročně. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 2,50,- Kč vč. DPH. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány .

b) Dodávka tepla

Spotřeba tepla v objektu TESKO II. bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 76,6 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla dle vytápěné podlahové výměry. Cena za 1 GJ je k datu podpisu smlouvy 478,- Kč/GJ (vč. DPH). Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou každoročně vyhodnocovány a může dojít k jejich úpravě. V budově vepřína je teplo zajištěno plynovým kotlem nájemce, který má smluvně zajištěnu dodávku plynu dodavatelem.

c) Vodné, stočné, TUV – bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 120/2011 Sb.

Odstavec II. veřejné budovy – kanceláře, bod 6. ve výši 18 m³ /osoba/rok v poměru 10 m³ SV a 8 m³ TUV/osoba/rok.

TESKO II - Spotřeba TUV bude fakturována čtvrtletně dle stanovené spotřeby za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem TUV podle předpokládaného počtu 15 osob. Cena za 1m³ je k datu podpisu smlouvy 321,76,- Kč/m³ (vč. DPH).

Spotřeba SV bude fakturována čtvrtletně dle stanovené spotřeby za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV podle předpokládaného počtu 15 osob. Cena za 1 m³ je k datu podpisu smlouvy 77,63,- Kč vč. DPH

Spotřeba vody ve vepříně bude fakturována dle stavu měřidla. TUV nájemce vyrábí vlastními prostředky – plynovým kotlem na výrobu tepla a ohřev TUV. Pronajímatel není dodavatelem plynu.

- d) Komunální odpad. Náklady za odvoz komunálního odpadu s odvozem 1 x týdně budou fakturovány čtvrtletně k datu podpisu smlouvy ve výši 160,- Kč vč. DPH.

3. Nájemné bude fakturováno jednou ročně na začátku roku. Úhrada měřené elektrické energie a vodného, stočného proběhne jednou ročně po účtovaném období. Úhrada stanovené spotřeby na základě počtu a výkonu spotřebičů a počtu osob bude fakturována čtvrtletně po ukončení účtovaného období. Platbu provede nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem do 7. dne v měsíci se splatností 21 dnů na účet pronajímatele: **bankovní spojení – Komerční banka č.ú.: 16434081/0100.**

4. V případě prodloužení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodloužení nezaplacených faktur dle platných právních předpisů

Článek VI Závěrečná ustanovení

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 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.
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 jejích důsledků, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a s obsahem souhlasí.

V Praze dne 26.10.2015

V Praze dne 28.11.2015

Nájemce:

Pronajímatel:

Fokus Praha, o.s.
Pavel Novák - ředitel
Doláková 24, 181 00 Praha 8

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

Fokus Praha, o.s.
Doláková 536/24, 181 00 Praha 8
Č: 45701822
DIČ: CZ 45701822
3



Kalkulace služeb a nájemného - čtvrtletní

Fokus Praha

Smluvní úhrada tepla

TESKO II - stanovená roční spotřeba tepla 76,6 GJ

76,6 GJ x 478,00 Kč / GJ = 36 614,80 Kč /rok

Základ daně DPH 15%

7 960,06 Kč 1 193,64 Kč

9 153,70 Kč

Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů tepla

76,6 GJ x 87,46 Kč / GJ = 6 699,44 Kč /rok

Základ daně DPH 21%

1 384,14 Kč 290,76 Kč

1 674,90 Kč**Smluvní úhrada spotřeby vodné, stočné, TUV***bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 120/2011 Sb.**odstavec II. veřejné budovy, kanceláře bod 6) = 18 m3/rok - v poměru 10m3 SV a 8m3 TUV/ 1 osoba/rok*

TESKO II

15 osob 120 m3/rok cena TUV 313,00 Kč /m3

120 m3 x 321,76 Kč / GJ = 38 611,20 Kč /rok

Základ daně DPH 15%

8 394,07 Kč 1 258,73 Kč

9 652,80 Kč**Smluvní úhrada spotřeby SV**

15 osob = 150 m3/rok cena SV 76,00 Kč /m3

150 m3 x 77,63 Kč / GJ = 11 644,50 Kč /rok

Základ daně DPH 15%

2 531,58 Kč 379,62 Kč

2 911,20 Kč*V prostoru truhlárny (vepřín) je instalováno měřidlo SV, teplou vodu si vyrábí nájemce vlastními prostředky fakturace proběhne jednou ročně***Smluvní úhrada spotřeby el. energie**

stanovená roční spotřeba 2618 kWh/rok, čtvrtletně 654,5 kWh

654,6 kWh x 2,50 Kč / GJ = 1 636,50 Kč /rok

Základ daně DPH 21%

338,16 Kč 71,04 Kč

409,20 Kč

Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů

654,6 kWh x 0,88 Kč / GJ = 576,05 Kč /rok

Základ daně DPH 21%

119,08 Kč 25,02 Kč

144,10 Kč*V prostoru truhlárny (vepřín) je instalováno měřidlo elektrické energie, fakturace proběhne jednou ročně***Služby PNB**

odvoz komun. odpadu

Základ daně DPH 21%

132,22 Kč 27,78 Kč

160,00 Kč**24 105,90 Kč**

zaokrouhleno

0,10 Kč

Celkem k fakturaci**24 106,00 Kč**

Fokus Praha, o.s.
Dolákova 536/24, 181 00 Praha 8
IČ: 45701822
DIČ: CZ.45701822
10

