

č. 15/093

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, MBA - ředitelem
IČO 00 064220, DIČ : CZ00064220
Tel.: 284016111

a

Nájemce: Vojtěch Krátký
se sídlem: Vysočanská 570, 190 00 Praha 9 - Prosek
registrovaný u MZDR pod č.j. 64778/2010/VZV
s registračním číslem 016-0137-9450
IČ: 01265326

Nájemce: Pavla Krátká
se sídlem: Vysočanská 570, 190 00 Praha 9 - Prosek
registrovaná u MZDR pod č.j. 18169/93/3099
s registrace pod poř. číslem 131/93
IČ: 60162864

uzavírají tuto smlouvu dle ust. § 2302 a následujících ustanovení 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 nebytovému prostoru v domovním objektu čp. 205, v ulici Ústavní, Psychiatrické nemocnice Bohnice (dále jen PNB), na pozemku parc. č. 461.

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 uvedené budovy. Jedná se o dvě místnosti s výměrou 26,30 m² a polovinou společných prostor s rozměrem 12,80 m² – chodba, recepce, WC, které nájemce užívá společně se zubní ordinací.

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 zabezpečují nájemci sami.

Článek II. Účel nájmu a předmět podnikání

Účelem nájmu je provoz zubní laboratoře. Pronajímáný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho činnosti, tj: zhotovování zubních náhrad

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 smluvenému účelu užívání.

- 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 omezeno.
- 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 podnájem 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 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 (Š 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 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) 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 měsíčně na základě faktury ve výši 3 370,- Kč.

Budova čp. 205, k.ú.č. 461

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m ²	sazba za m ² /rok v Kč	roční nájemné v Kč	měsíční nájemné v Kč
čp. 205	461	132		15,5	1 200,00 Kč	18 600,00 Kč	1 550,00 Kč
		133		10,8	1 200,00 Kč	12 960,00 Kč	1 080,00 Kč
			celkem	26,3			
společné prostory se zubním odd. hrazené 1/2		108	WC	2,25	400,00 Kč	900,00 Kč	75,00 Kč
			recepce	4,7	1 200,00 Kč	5 640,00 Kč	470,00 Kč
			chodba	5,85	400,00 Kč	2 340,00 Kč	195,00 Kč
			celkem	12,8		40 440,00 Kč	3 370,00 Kč

2. Služby

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována jedenkrát ročně po účtovaném období podle skutečné spotřeby naměřené měřidlem pro elektrickou energii. 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 dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě.

b) Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována měsíčně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 39,10 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla, k datu podpisu smlouvy 478,00 Kč/GJ vč. DPH. Nájemce bere na vědomí, že je povinen hradit podle platné kalkulace PNB služby spojené s provozem a údržbou vnitřních rozvodů, které budou ročně vyhodnocovány dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě.

c) Vodné a stočné bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb.

Spotřeba studené a teplé vody bude fakturována měsíčně podle směrných spotřebních čísel přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb., tj. provozovna - umyvadlo teplá a studená voda + WC - 1 osoba 18 m³ za rok, z toho 1/3 TUV a 2/3 SV. K datu podpisu smlouvy je stanovena cena za 1 m³ SV ve výši 77,65 Kč vč. DPH a cena za 1 m³ TUV částkou 321,76 Kč vč. DPH.

d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu poměrné části – 1/8 kontejneru se svozem 1 x týdně budou fakturovány měsíčně. K datu podpisu smlouvy se jedná o částku ve výši 105,- Kč vč. DPH (roční náklady za sběr a odvoz 1 kontejneru činí k datu podpisu smlouvy 10.122,- Kč vč. DPH).

- e) Po dohodě smluvních stran zajišťuje pronajímatel nájemci provoz telefonní linky č. 284 016 408 vedené přes telefonní ústřednu pronajímatele v rozsahu dle přání nájemce a technických možností pronajímatele.
Telefonní linka včetně aparátu ALCATEL 4004 je umístěna v pronajatých nebytových prostorách - Zubní laboratoř v pavilonu č. 6, v přízemí objektu.
- f) Úhrada nájemného a služeb bude fakturována měsíčně na začátku účtovaného období. Fakturace elektrické energie bude provedena jedenkrát ročně po účtovaném období samostatnou fakturou. 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.**
- g) V případě prodloužení nájemců s úhradou pronajímatelem vystavených faktur je pronajímatel oprávněn účtovat nájemcům 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 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.
3. 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 po odeslání výpovědi.
4. Nájemní smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran.
5. Nejpozději následující den po uplynutí výpovědní lhůty je nájemce povinen vyklizený nebytový prostor předat oprávněnému pracovníkovi pronajímatele. Pokud bude nájemce v prodloužení s předáním nebytových prostor, je povinen z titulu smluvní pokuty zaplatit pronajímateli 1000 Kč za každý den prodloužení.

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 souhlasí s umístěním smlouvy na webových stránkách PNB.
4. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z toho pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce dvě 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 účinnost 21.4.2015.
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.

Přílohy : 1) Měsíční kalkulace nájemného

V Praze dne14.4.2015

V Praze dne20.4.2015

NÁJEMCE :

PRONAJÍMATEL :

Pavla Krátká Vojtěch Krátký
Vysočanská 570, Vysočanská 570,
190 00 Praha 9 190 00 Praha 9

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

Psychiatrická nemocnice Bohnice
Ústavní 91, 181 02 Praha 8
IČO: 00064220 DIČ: CZ00064220

ZUBNÍ LABORATOŘ
PAVLA KRÁTKÁ
Ústavní 91, Praha 8, 181 00
IČO: 60162864
Tel.: 284 016 408

P. Krátká

ZUBNÍ LABORATOŘ
Vojtěch Krátký
Ústavní 91, Praha 8, 181 00
IČ: 01265326
Tel.: 774 037 469, 284 016 408

V. Krátký

Kalkulace nájemného - měsíční

zubní laboratoř
Vojtěch Krátký
Pavla Krátká

Nebytové prostory

Celkem za rok 40 440,00 Kč měsíčně **3 370,00 Kč**

Nebytové prostory osvobozené od DPH dle § 56 zákona o DPH

Smluvní úhrada spotřeby SV a TUV dle přílohy č. 12 vyhlášky 428/2001 Sb.

TUV 1 osoba 18m3/rok = 2/3 SV+1/3

2 osoby	12 m3 x	321,76 Kč / m3	=	3 861,12 Kč /rok	
		Základ daně		DPH 15%	
		279,84 Kč		41,96 Kč	321,80 Kč

SV 1 osoba 18m3/rok = 2/3 SV + 1/3 TV

2 osoby	24 m3 x	77,65 Kč / m3	=	1 863,60 Kč /rok	
		Základ daně		DPH 15%	
		135,05 Kč		20,25 Kč	155,30 Kč

Smluvní úhrada tepla

39,1 GJ x	478,00 Kč / m3	=	18 689,80 Kč /rok	
	Základ daně		DPH 15%	
	1 354,40 Kč		203,10 Kč	1 557,50 Kč

Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů tepla

39,1 GJ x	87,46 Kč / m3	=	3 419,69 Kč /rok	
	Základ daně		DPH 21%	
	235,53 Kč		49,48 Kč	285,00 Kč

Elektrická energie

bude fakturována jednou ročně včetně služeb spojených s rozvodem el. energie

Služby - odvoz komunálního odpadu

Základ daně	DPH 21%	
91,31 Kč	13,69 Kč	105,00 Kč

5 794,60 Kč

Zaokrouhleno 0,40 Kč
Celkem k fakturaci 5 795,00 Kč

Každý z nájemců obdrží měsíční fakturu ve výši 2 898,- Kč