S M L O U V A

O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku nikoli na řad dle ust. § 1746/2 a 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „OZ“) a příslušných ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále též „ZoMČR“) (dále jen „smlouva“) mezi:

Pronajímatel : Psychiatrická nemocnice Bohnice
se sídlem: Ústavní 91, 181 02 Praha 8,
IČO: 00064220, DIČ: CZ00064220
Statutární zástupce - MUDr. Martin Hollý, MBA - ředitel

a

Nájemce : Linka bezpečí z.s., Ústavní 95, 181 00 Praha 8
IČO 61338198 DIČ CZ61338198
Statutární zástupce – Mgr. Radek Dudáš – předseda představenstva

Článek I - Předmět a místo nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je dle ZoMČR oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k následujícím objektům, které jsou nemovitou kulturní památkou a to budova v ulici Ústavní č.p. 95, Praha 8, stojící na pozemku parc. č. 423 a budova v ulici Ústavní č.p. 91, Praha 8, stojící na pozemku parc. č. 410, vše zapsáno na LV č. 47, kód: 730556 pro k.ú. Bohnice (dále jen „**budova č.p. 95**“ a „**budova č.p. 91**“)..Plánky jsou přílohou č.1 smlouvy.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v suterénu, v I. a III. NP budovy čp. 95 a jedna místnost v suterénu budovy čp. 91 s celkovou výměrou 315,43 m^2 tak, jak jsou vyznačeny podrobněji v grafickém zobrazení půdorysů pronajímaných prostor v Příloze č. 1 této smlouvy, když spolu s tímto je nájemce oprávněn užívat taktéž společné chodby a schodiště budovy čp. 95 a budovy čp. 91(dále jen „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu bude nájemce užívat jako kanceláře sklady a sociální zázemí. Nájemce prohlašuje, že je mu stav prostor znám a tyto k nájmu přebírá.

3. Dodržování hygienických předpisů spojených s předmětem činnosti nájemce, úklid apod. zabezpečuje nájemce sám s tím, že bere na vědomí i omezení dle předpisů o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek.

Článek II - Účel nájmu

1. Účelem nájmu je provoz a zajištění sociálních služeb telefonické krizové intervence.

2. Předmět nájmu bude nájemce využívat k činnostem spojeným s účelem dle odstavce č. 1 tedy zejména, nikoliv však výlučně, k 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 a publikační činnosti za účelem propagace ochrany dětí a mládeže.

Článek III - Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti smluvních stran se řídí platnými právními předpisy ČR a vzájemnou dohodou smluvních stran, přičemž:

1. nájemce

Je oprávněn stavební úpravy prostor a okolí provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

a) Na vlastní náklady provádí drobné opravy a obvyklé udržování prostor – např. údržbu stěn, malování, výměnu podlahových krytin (PVC apod.) a veškerou drobnou údržbu potřebnou k zajištění řádného provozu za účelem, na který byly prostory pronajaty.

b) Je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav prostor, popř. objektu, ve kterém se tyto nacházejí, zejm. oprav pláště budovy, střechy objektu včetně okapů, případná nefunkčnost dveří, oken, kotle na vytápění a ohřev TUV, poškození vnitřních rozvodů ve stěnách – elektřina,SV,TUV, odpady apod.

c) Není oprávněn dát prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani měnit smluvený účel nájmu dle smlouvy.

d) Je povinen si zajistit, není-li uvedeno jinak, odvoz veškerého odpadu vzniklého jeho činností (mimo běžného komunálního) v souladu s platnou legislativou v plném rozsahu. Vytváření jakékoli skládky odpadu je v celém areálu pronajímatele zakázáno.

e) Odpovídá za případné prokázané škody, které pronajímateli, popř. třetím osobám vzniknou v souvislosti s užíváním prostor zaviněním, popř. opomenutím nájemce, jeho zaměstnanců nebo osob, které se v těchto prostorách zdržují s jeho souhlasem.

f) Bere na vědomí, že objekt, ve kterém se nacházejí prostory, není pojištěn.

g) Je odpovědný za dodržování předpisů požární ochrany a bezpečnosti práce a na vlastní náklady zajišťuje veškeré potřebné revize vlastních přístrojů a pomůcek dle příslušných předpisů. Dále je povinen na požádání předložit pronajímateli výsledky příslušných revizních zpráv.

h) Je povinen dodržovat interní dopravní předpisy pronajímatele pro pohyb vozidel v areálu a řídit se pokyny ostrahy, bere na vědomí, že jízda vozidel v areálu pronajímatele, ani jiná jeho činnost, nesmí narušovat léčebný proces pacientů.

i) Je povinen umožnit pronajímateli po předchozí dohodě vstup do prostor k výkonu prohlídek technického rázu nebo za účelem, zda nájemce užívá věci řádným způsobem.

j) Nájemce se zavazuje v den ukončení nájmu řádně a včas odevzdat a pronajímatel je povinen převzít prostory s tím, že převzetí bude sepsán zápis, ve kterém bude uveden stav prostor, závady, vybavení, (stav elektroměru, vodoměru, ostatních měřičů medií, pokud jsou instalovány) a počtu předaných klíčů, atd. Pokud nebudou prostory předány řádně a včas vyklizené, může je pronajímatel vyklidit na náklady nájemce s tím, že na tyto činnosti je pronajímatel oprávněn použít služby třetí osoby a nájemce je povinen tyto náklady uhradit.

k) Další práva a povinnosti smluvních stran jsou upraveny v hlavě V. čl. 14 směrnice „Správa a nakládání s nemovitostmi v Psychiatrické nemocnici Bohnice“ – č. 01/2010, jež tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „**Směrnice**“). Smluvní strany pro vyloučení všech pochybností sjednávají, že Předmět nájmu představují nebytové prostory ve smyslu hlavy V. čl. 14 Směrnice, a úprava Směrnice, jež se vztahuje výlučně k bytům, se proto na tento smluvní vztah nepoužije. V případě rozporu mezi smlouvou a Směrnicí smluvní strany sjednávají, že se použije smlouva.

2. pronajímatel

l) Předává nájemci prostory ve stavu, se kterým je nájemce řádně obeznámen.

m) Je povinen umožnit zaměstnancům, návštěvám, obchodním partnerům apod. nájemce vstup do objektu, ve kterém má nájemce pronajaté prostory.

n) Má právo na změnu cen nájemného a služeb v souvislosti se změnami vnějšími, pronajímatelem neovlivnitelnými (u služeb zejména s ohledem na ceny, které jsou pronajímateli účtovány dodavateli těchto služeb), případně v návaznosti na míře roční inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. Je povinen o případných plánovaných opravách či údržbě prostor a okolí nájemce informovat s dostatečným časovým předstihem, pokud by tyto mohly ovlivnit účel nájmu této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany dohodnou na provozním režimu, který bude platit po dobu rozsáhlejších oprav či údržby.

o) Je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Článek IV - Doba nájmu, zánik nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá s ohledem na ustanovení § 27 odstavec 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na dobu určitou v délce trvání 8 let. Po uplynutí výše uvedené doby lze smluvní vztah prodloužit o další období za podmínky, že s tím obě smluvní strany souhlasí.
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 6 měsíců a počítá se od prvého 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 § 2315 a 2310/1 nového občanského zákoníku, a dále z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku, tj. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor 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 6 měsíců a počíná běžet od prvého dne po odeslání výpovědi.
4. Nájemní smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran.
5. Pronajímatel může nájemní vztah okamžitě ukončit, pokud přestanou být splněny podmínky dle § 27 odst. 1 ZoMRČR.
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

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m 2	sazba za m2/rok v Kč	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
čp. 91	421		sklad	20	400,00 Kč	8 000,00 Kč	2 000,00 Kč
čp. 95	423	3	sociální zařízení	7,19	400,00 Kč	2 876,00 Kč	719,00 Kč
přízemí		4	kancelář	6,36	1 200,00 Kč	7 632,00 Kč	1 908,00 Kč
		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
suterén		6	sklep 1/2	14	400,00 Kč	5 600,00 Kč	1 400,00 Kč
místnosti jsou rozdělené		8	sklep	7	400,00 Kč	2 800,00 Kč	700,00 Kč
podkroví		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
				315,43		278 704,00 Kč	**69 676,00 Kč**

2. Služby – včetně příslušného DPH

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována jednou ročně na základě stavu měřidla stanoveným výpočtem – od celkové spotřeby bude odečtena spotřeba nájemců v prvním patře a v suterénu, zůstatek hradí Linka bezpečí.

Odečet stavu měřidla se uskuteční ke dni 30.11. a fakturace proběhne nejpozději do 15.12.

Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 2,70 Kč. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány podle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě. Ke dni podpisu smlouvy se jedná o částku 1,- Kč/kWh.

b) Dodávka tepla, TUV

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 fakturovány 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.

c) Vodné stočné

Spotřeba vody bude vyúčtována 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 89,66/ m3 (vč. DPH). Měřidlo studené vody je umístěno na patě domu. Spotřebovaná studená voda bude rozpočítána podle počtu osob nahlášených nájemcem v pronajatých nebytových prostorách.

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.

e) Úhrada nájemného a komunálního odpadu bude prováděna čtvrtletně, na začátku účtovaného období. Ceny služeb budou prováděny na základě ročních směrných spotřebních čísel. Platbu provede nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do 7. dne v měsíci se splatností 21 dnů na účet pronajímatele: bankovní spojení – Česká národní banka č.ú.: 16434081/0710.

f) V případě prodlení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur za nájemné a/nebo služby dle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení nezaplacených faktur dle platných právních předpisů.

Článek VI - Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, a to zejména OZ a ZoMČR, dále smluvní strany berou na vědomí i další povinnosti, vyplývající z předpisů o Registru smluv, svobodném přístupu k informacím.

2. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z toho pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce také jedno vyhotovení.

3. Změny smlouvy jsou platné za předpokladu, že byly učiněny ve formě písemných dodatků číslovaných vzestupnou řadou, podepsaných oběma smluvními stranami, není-li uvedeno jinak.

4. Změna cen dodávaných energií bude nájemci oznamována písemně dopředu a není považována za změnu smlouvy vyžadující uzavření příslušného dodatku, jak je uvedeno výše.

5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu stran a účinnou se stává dnem 19.1.2020

6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumějí, tato je uzavřena dle svobodné vůle smluvních stran, nikoliv v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne …… V Praze dne ……..

nájemce ……. **pronajímatel …….**

Linka bezpečí z.s.
Mgr. Radek Dudáš, předseda představenstva

Psychiatrická nemocnice Bohnice
MUDr. Martin Hollý, MBA - ředitel

Příloha č. 1 – plánky pronajatých prostor

Příloha č. 2 - Směrnice „Správa a nakládání s nemovitostmi v Psychiatrické nemocnici Bohnice“ – č. 01/2010