

# 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 : CHIRONAX ESTRA spol. s.r.o.  
se sídlem: Ústavní 91/7, Praha 8 Bohnice  
zastoupen: Vítem Daňkem, jednatelem společnosti  
(dále jen nájemce)

### Článek I - Předmět a místo nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je dle ZoMČR oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k nebytovému prostoru v budově pavilonu č. 19, čp. 115 v ulici Ústavní, Praha 8, které jsou nemovitou kulturní památkou, stojící na pozemku parc. č. 436, vše zapsáno na LV č. 47, kód: 730556 pro k.ú. Bohnice.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí výše uvedené budovy, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Jedná se o místnosti č.1.37,1.38, 1.39, 1.40, 1.41 vpravo od vstupu do budovy, prostory jsou oddělené na chodbě stěnou. Nájemce bude zároveň užívat WC. Celková pronajatá plocha je 56,8 m<sup>2</sup> (dále jen „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu bude nájemce užívat jako kanceláře a sklad. Plánek místností Přílohou č. 1
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 zázemí firmy, která poskytuje servisní služby i Psychiatrické nemocnici Bohnice.

### 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

- a. 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.

## **2. pronajímatel**

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

- a) Je povinen umožnit zaměstnancům, návštěvám, obchodním partnerům apod. nájemce vstup do objektu, ve kterém má nájemce pronajaté prostory.
- b) 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.
- c) 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 2 let. Po uplynutí výše uvedené doby lze smluvní vztah prodloužit dodatkem o další období dané zákonem 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 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 § 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 3 měsíce a počíná běžet od prvního 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	par. číslo	míst. č.	m 2	sazba za m2/rok v Kč	roční nájemné v Kč	měsíční nájemné v Kč
pav. 19 přízemí	436	1.37	16,4	800,00 Kč	13 120,00 Kč	1 093,33 Kč
		1.38	8,3	1 200,00 Kč	9 960,00 Kč	830,00 Kč
		1.39	19,6	1 200,00 Kč	23 520,00 Kč	1 960,00 Kč
		1.40	11,6	800,00 Kč	9 280,00 Kč	773,33 Kč
		1.41	0,9	400,00 Kč	360,00 Kč	30,00 Kč
		Celková plocha	56,8			56 240,00 Kč

### 2. Služby – včetně příslušného DPH

#### a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována měsíčně dle spotřeby stanovené pronajímatelem ve výši 968,- Kč na základě spotřeby v dodaném seznamu spotřebičů, příloha č. 2. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 3,60 Kč .

#### b) Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována měsíčně dle spotřeby stanovené pronajímatelem ve výši 56,8 GJ/rok a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla k datu podpisu smlouvy ve výši 560,- 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 47,45 Kč/kWh.

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

SV bude fakturována měsíčně dle stanovené spotřeby ve výši 39 m3/rok za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem, která činí k datu podpisu smlouvy 90,-Kč.

TUV bude fakturována měsíčně dle stanovené spotřeby ve výši 13 m3/rok za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem, která činí k datu podpisu smlouvy 359,04 Kč.

#### d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu budou fakturovány měsíčně ve výši 150,- Kč k datu podpisu smlouvy.

e) Úhrada nájemného a služeb bude prováděna měsíčně, po účtovaném 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 1.6.2020
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumějí, tato je uzavřena dle svobodné vůle smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

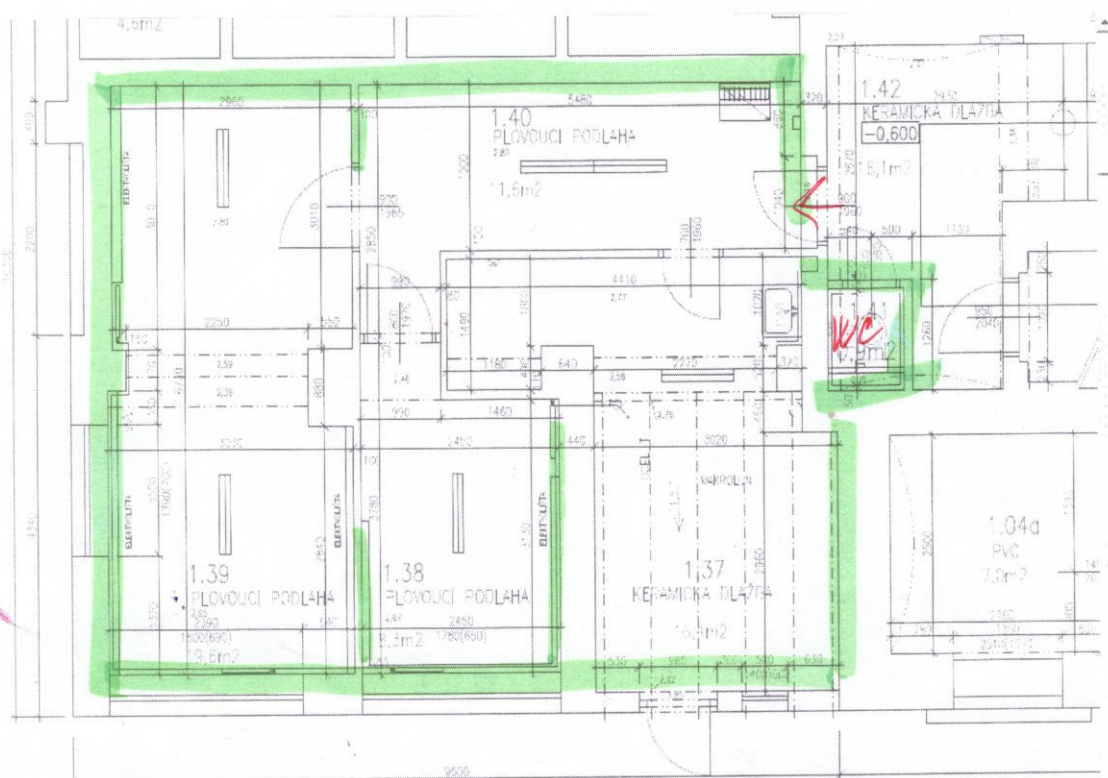
**nájemce** .....

Vít Daněk - jednatel.

**pronajímatel** .....

MUDr. Martin Hollý, MBA - ředitel

Pavilon 19 – přízemí přístavek



1.37	16,4 m <sup>2</sup>
1.38	8,3 m <sup>2</sup>
1.39	19,6 m <sup>2</sup>
1.40	11,6 m <sup>2</sup>
1.41	0,9 m <sup>2</sup>
	<b>56,8 m<sup>2</sup></b>

>>> Vladimír Kotarba <vladimir.kotarba@chironax.cz> 8.4.2020 11:49 >>>

**Seznam elektrospotřebičů** CHIRONAX ESTRA SPOL.s.r.o.:

3x počítač  
2x tiskárna  
1x kopírka  
1x lednice  
1x mikrovlnná trouba  
1x varná konvice  
3x lampička

**Průměrný počet osob na den... 2**

Vladimír Kotarba  
CHIRONAX ESTRA spol. s r.o.

**Kalkulace nájemného a služeb - měsíční**

CHIRONAX ESTRA spol. s.r.o.

**Nebytové prostory**

Smluvní cena	56 240,00 Kč	/ rok	
Nebytové prostory osvobozené od DPH		měsíčně	<b>4 686,67 Kč</b>

**Smluvní úhrada  
tepla**

stanovená roční spotřeba tepla 56,8 GJ

$$56,8 \text{ GJ} \times 509,00 \text{ Kč / GJ} = 28\,911,20 \text{ Kč /rok}$$

Základ daně DPH 10%

2 409,27 Kč 240,93 Kč **2 650,19 Kč**

Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů tepla

$$56,8 \text{ GJ} \times 39,21 \text{ Kč / GJ} = 2\,227,13 \text{ Kč /rok}$$

Základ daně DPH 21%

185,59 Kč 38,97 Kč **224,57 Kč****Smluvní úhrada spotřeby TUV** bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 120/2011 Sb.

2 osoby = 13 m3/rok cena TUV

$$13 \text{ m}^3 \times 312,21 \text{ Kč / GJ} = 4\,058,73 \text{ Kč /rok}$$

Základ daně DPH 15%

338,23 Kč 50,73 Kč **388,96 Kč****Smluvní úhrada spotřeby SV** bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 120/2011 Sb.

SV+TUV 26 m3 z toho SV 3/4 a TUV 1/4

2 osoby = 39 m3/rok cena SV

$$39 \text{ m}^3 \times 81,82 \text{ Kč / GJ} = 3\,190,98 \text{ Kč /rok}$$

Základ daně DPH 10%

265,92 Kč 26,59 Kč **292,51 Kč****Smluvní úhrada spotřeby el. energie**

stanovená cena dle spotřebičů

Základ daně DPH 21%

800,00 Kč 168,00 Kč **968,00 Kč****Odvoz komunálního odpadu**

odvoz komun. odpadu

Základ daně DPH 21%

124,00 Kč 26,00 Kč **150,00 Kč****9 360,90 Kč****Celkem k fakturaci 9 360,90 Kč**