

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 : Jan Endt Potraviny
se sídlem : Na Louži 21, 101 00 Praha 10
registrováno u Živnostenský odbor MČ Praha 10
IČ: 74528378 DIČ: CZ7709140461

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 bývalé prádelny č.p. 25, v ulici Ústavní, Praha 8, které jsou nemovitou kulturní památkou, stojící na pozemku parc. č. 431, 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 východní část budovy se samostatným vchodem do předmětných pronajatých prostor o celkovém rozměru 103,7 m². Nájemce bude zároveň využívat zpevněný pozemek náležící k pronajatému prostoru o velikosti 50 m² (dále jen „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu bude nájemce užívat jako sklad, obchod. 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 provoz obchodu se smíšeným zbožím
2. Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho činnosti, tj. Specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím
3. Živnostenský list č.j.OŽI/U9121/2007/Nav, ev. Číslo 310010-536962091 vystavený na dobu neurčitou.

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

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 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.

- b) 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.
- c) 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, případnou nefunkčnost dveří, oken, kotle na vytápění a ohřev TUV, poškození vnitřních rozvodů ve stěnách – elektřina, SV, TUV, odpady apod.
- d) Není oprávněn dát prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani měnit smluvený účel nájmu dle smlouvy.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Bere na vědomí, že objekt, ve kterém se nacházejí prostory, není pojištěn.
- h) 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.
- i) 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.
- j) Je povinen umožnit pronajímateli po předchozí dohodě vstup do prostor k výkonu prohlídek technického rázu nebo za účelem zjištění, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem.
- k) Nájemce se zavazuje v den ukončení nájmu řádně a včas odevzdat a pronajímatel je povinen převzít prostory s tím, že o převzetí bude sepsán zápis, ve kterém bude uveden stav prostor, závady, vybavení, stav elektroměru, vodoměru, ostatních měřičů medií, pokud jsou instalovány, 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

- a) Předává nájemci prostory ve stavu, se kterým je nájemce řádně obeznámen.
- b) Je povinen umožnit zaměstnancům, návštěvám, obchodním partnerům apod. nájemce vstup do objektu, ve kterém má nájemce pronajaté prostory.
- c) 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.
- d) 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 odst. 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 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 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 písemnou dohodou smluvních stran.
5. Pronajímatel může nájemní vztah okamžitě ukončit, pokud přestanou být splněny podmínky dle § 27 odst. 1 ZoMRČR (nepotřebnost).
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 1.000,00 Kč za každý den prodlení.

Článek V - Nájemné a úhrada za 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 26 795,- Kč.

		m2	nájemné /m2/rok	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
127	sklad	19	800,00 Kč	15 200,00 Kč	3 800,00 Kč
128	prodejna	23	1 500,00 Kč	34 500,00 Kč	8 625,00 Kč
129	prodejna	16	1 500,00 Kč	24 000,00 Kč	6 000,00 Kč
133	Soc zař	10	400,00 Kč	4 000,00 Kč	1 000,00 Kč
13	Soc zař	8,7	400,00 Kč	3 480,00 Kč	870,00 Kč
130+126	chodba	25,5	800,00 Kč	20 400,00 Kč	5 100,00 Kč
131	WC	1,5	400,00 Kč	600,00 Kč	150,00 Kč
zpevněná plocha		50	100,00 Kč	5 000,00 Kč	1 250,00 Kč
Celkem		153,7		107 180,00 Kč	26 795,00 Kč

2. Služby – včetně příslušného DPH

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně dle skutečné spotřeby naměřené měřidlem pro elektrickou energii. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 2,60 Kč. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě. K datu podpisu smlouvy jsou tyto náklady stanoveny ve výši 1,- Kč za 1 kWh.

b) Dodávka tepla a TUV

Pronajímatel nezajišťuje dodávku tepla a TUV do pronajatých prostor, nájemce na vlastní náklady instaloval elektrický kotel, náklady se projeví na spotřebě elektrické energie.

c) Vodné stočné

Spotřeba studené vody bude fakturována čtvrtletně na základě stavu měřidla za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV. K datu podpisu smlouvy je účtována cena ve výši 90,- Kč/ m3.

d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu budou fakturovány čtvrtletně ve výši 300,- Kč k datu podpisu smlouvy.

e) Úhrada nájemného a služeb bude prováděna čtvrtletně, 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 prodloužení 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 a 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 1.9.2020
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

Jan Endt

pronajímatel

MUDr. Martin Hollý, MBA - ředitel



