

S M L O U V A

O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R

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 : Národní ústav pro autismus, z.ú.
se sídlem: V Holešovičkách 593/1a, 182 00 Praha 8
Statutární zástupce: Ing. Magdalena Šubrt Thorová – výkonná ředitelka
Vedený u Městského soudu v Praze, spisová značka U 297 ze dne 4.11.2015
(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 čp. 102 v ulici Ústavní, Praha 8, která je nemovitou kulturní památkou, stojící na pozemku parc. č. 483, vše zapsáno na LV č. 6713, kód: 730556 pro k.ú. Bohnice.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí, prvním patře a podkroví výše uvedené budovy, se vstupem z východní strany. Uvedené prostory byly vždy využívány jako nebytový prostor. K budově bude nájemce užívat i přilehlou zahradu o velikosti 265 m². Celková pronajatá plocha budovy je 418,9 m² (dále jen „**Předmět nájmu**“).
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

Účelem nájmu je provoz a zajištění sociálních služeb - Celoroční pobytové, odlehčovací a terapeutické služby v rámci registrovaných sociálních služeb pro osoby s autismem.

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 ostražky, 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

- k) Předává nájemci prostory ve stavu, se kterým je nájemce řádně obeznámen.
- l) Je povinen umožnit zaměstnancům, návštěvám, obchodním partnerům apod. nájemce vstup do objektu, ve kterém má nájemce pronajaté prostory.
- m) 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.
- n) 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 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

Nájemné za užívání nebytových prostor stanovené pronajímatelem je osvobozeno od DPH podle § 56 zkon. o DPH.

místo	označení	m2	cena za m2	roční nájemné	čtvrtletní nájemné	
přízemí	labor citologická	█	█	█	█	
	labor histochemická	█	█	█	█	
	umývárna skla	█	█	█	█	
	labor bioptická	█	█	█	█	
	labor nekroptická	█	█	█	█	
	WC + umývárna	█	█	█	█	
	chodby	█	█	█	█	
	schodiště + vstup	█	█	█	█	
	1 patro	pracovna lékaře I	█	█	█	█
pracovna lékaře II		█	█	█	█	
Mikroskopie		█	█	█	█	
kancelář		█	█	█	█	
pracovna přednosty		█	█	█	█	
kuch		█	█	█	█	
chodby		█	█	█	█	
umýv + WC 3x		█	█	█	█	
předs		█	█	█	█	
fotokomora		█	█	█	█	
sklad dokladů		█	█	█	█	
schodiště + podesta		█	█	█	█	
terasa		█	█	█	█	
II patro		kancelář	█	█	█	█
		kancelář	█	█	█	█
	chodby	█	█	█	█	
	schodiště a podesty	█	█	█	█	
	fotoateliér	█	█	█	█	
	socální zař vč WC	█	█	█	█	
		█	█	█	█	
	zahrada	█	█	█	█	

čtvrtletní nájemné celkem

█

2. Služby – včetně příslušného DPH

a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně na základě skutečné spotřeby naměřené měřidlem pro elektrickou energii. Cena za 1 kWh je k datu podpisu smlouvy 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/1kWh.

b) Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 418,9 GJ/rok, a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla k datu podpisu smlouvy ve výši 568,70 Kč/GJ. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem tepelných rozvodů, které budou ročně vyhodnocovány dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě. K datu podpisu smlouvy jsou tyto náklady stanoveny cenou 48,69 Kč/1GJ.

c) Vodné stočné, TUV

Spotřeba vody bude fakturována čtvrtletně na základě stavu měřidla za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV. K datu podpisu smlouvy je cena ve výši 101,59 Kč/ m³. Měřidlo studené vody je umístěno na patě domu.

Spotřeba teplé užitkové vody bude fakturována čtvrtletně na základě stavu měřidla za průměrnou cenu, která je k datu podpisu smlouvy ve výši 392,02 Kč/m³.

d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu 2/3 kontejneru s odvozem 1 x týdně budou fakturovány čtvrtletně, k datu podpisu smlouvy ve výši 1.687,- Kč

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 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. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran. Na Smlouvu se dle zákona č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoRS“), vztahuje povinnost ji uveřejnit prostřednictvím registru smluv. S ohledem na ust. § 6 odst. 1 ZoRS se smluvní strany dohodly, že Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv nebo dnem 29.4.2021 podle toho, který z těchto dnů nastane později.
5. 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
6. Příloha č. 1 a č. 2 plánky pronajatých prostor

V Praze dne

V Praze dne

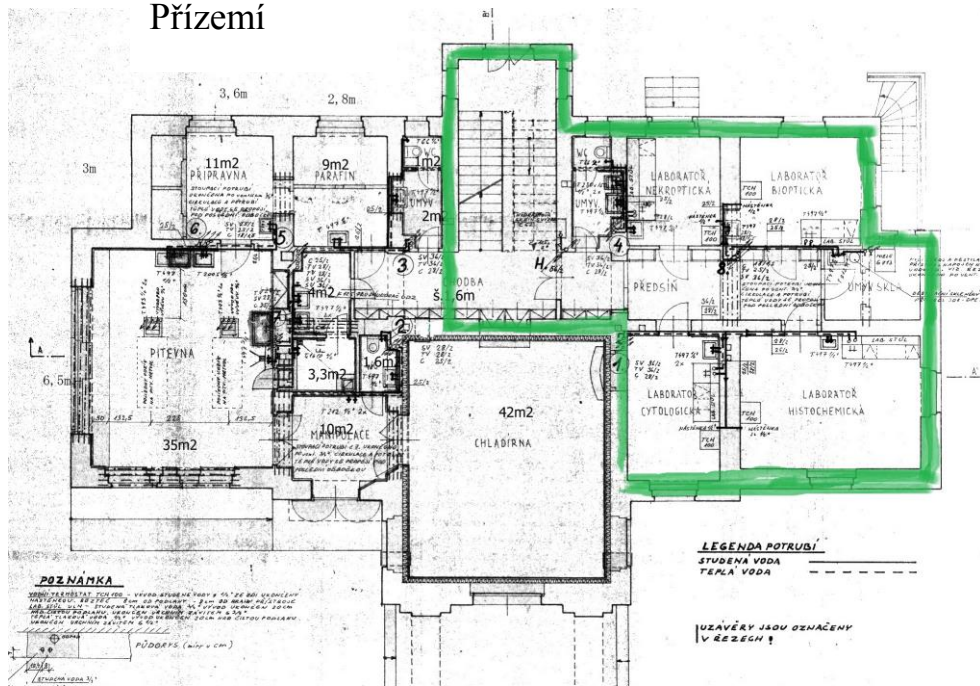
nájemce

pronajímatel

Ing. Magdalena Šubrt Thorová – výkonná ředitelka

MUDr. Martin Hollý, MBA - ředitel

Přízemí



První patro

