

# 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 : František Matějů  
se sídlem: V Zátíší 354, 25226 Třebotov  
registrováno u Obecního živnostenského úřadu v Černošicích  
IČ: 44830840 DIČ:

### Článek I - Předmět a místo nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je dle ZoMČR oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu své příslušnosti hospodařit s nebytovým prostorem 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. 6713, kód: 730556 pro k.ú. Bohnice. Pronajímatel je dále oprávněn hospodařit s venkovním prostorem označeným jako „ostatní plocha – zeleň“, parc. č. 439/1, zapsáno na LV č. 6713 kód: 730556 pro k.ú. Bohnice.
2. Předmětem nájmu jsou 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 celkové výměře 103,7 m<sup>2</sup> (dále jen „vnitřní prostory“). Nájemci bude zároveň umožněno využívání zpevněné části pozemku parc. č. 439/1 o velikosti 50 m<sup>2</sup> bezprostředně sousedící s pronajatým prostorem (dále jen „venkovní prostranství“), vše souhrnně jen jako „**Předmět nájmu**“. Předmět nájmu bude nájemce užívat výhradně pro účely provozování obchodu se smíšeným zbožím. Plánek prostor tvořící vnitřní prostory předmětu nájmu je přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Prostory představující předmět nájmu pronajímatel na základě rozhodnutí ředitele dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, resp. jejich pronájem bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.
4. 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. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem (podnikatelská činnost v rámci platných živnostenských oprávnění) – provozování maloobchodu se smíšeným zbožím, případně hostinská činnost.
2. Živnostenský list č.j, OOZU/9893/2022/Puj/11 ev. číslo 310010-536962091

### 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

- a) Přebírá předmět nájmu ve stavu, se kterým byl pronajímatelem řádně seznámen a konstatuje jeho způsobilost ke smluvnímu účelu nájmu.
- b) 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. Vzhledem k tomu, že

PNB je zdravotnické zařízení a jeho uzavřené prostory jsou nekuřácké, lze kouřit pouze v prostorách k tomu určených.

- c) Na vlastní náklady provádí drobné opravy a obvyklé udržování předmětu nájmu – např. údržbu stěn, malování apod. a veškerou drobnou údržbu potřebnou k zajištění řádného provozu pro sjednaný účel nájmu.
- d) 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.
- e) Je povinen vyžádat souhlas pronajímatele s umístěním jakékoliv reklamy či informačního zařízení/štítu apod.
- f) Není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani měnit smlouvený účel nájmu dle smlouvy.
- g) 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.
- h) Odpovídá za případné prokázané škody, které pronajímateli, popř. třetím osobám, vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zaviněním, popř. opomenutím nájemce, jeho zaměstnanců nebo osob, které se v těchto prostorách zdržují s jeho souhlasem.
- i) Bere na vědomí, že objekt, ve kterém se předmět nájmu nachází, není pojištěn.
- j) 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 (revize PHP, revize el. spotřebičů).
- k) 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.
- l) Je povinen udržovat řádný vzhled a čistotu předmětu nájmu. Pronajímatel má právo jednou měsíčně dle vlastního uvážení a předchozí dohody si předmět nájmu prohlédnout a přesvědčit se o stavu v jakém se nachází. Nájemce se zavazuje tuto prohlídku předmětu nájmu pronajímateli umožnit.
- m) Není oprávněn případné změny konceptu provozu měnit bez souhlasu pronajímatele.
- n) Se zavazuje v den ukončení nájmu řádně a včas odevzdat a pronajímatel je povinen převzít předmět nájmu 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 ZomČR, na dobu určitou, v délce trvání 8 let, a to od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2030. Po uplynutí výše uvedené doby lze smluvní vztah obnovit za splnění všech podmínek ZomČR a současně za podmínky, že s tím obě smluvní strany budou souhlasit.
2. Pronajímatel je s ohledem na ustanovení § 27 odst. 1 a 2 ZomČR, oprávněn smlouvu písemně vypovědět. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit i bez výpovědní doby v případě, že pronajaté nebytové prostory nutně potřebuje k plnění svých úkolů v rámci stanovené působnosti.
4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i bez uvedení důvodu, smluvní strany se dohodly na vyloučení § 2315 a 2310/1 OZ. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne po odeslání výpovědi.
5. Nájemní smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
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 2.000,00 Kč za každý den prodlení.

## Článek V - Nájemné a úhrada za služby

### 1. Nájemné

Smluvní nájemné nebytových prostor je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona o DPH. Za užívání nebytových prostor bude nájemné hrazeno měsíčně na základě faktury ve výši **23.400,- Kč**.

budova čp. 25	číslo místnosti	název místnosti	m2
parcela č. 431	127	sklad	19
	128	prodejna	23
	129	prodejna	16
	133	Soc zař	10
	13	Soc zař	8,7
	130+126	chodba	25,5
	131	WC	1,5
parcela č. 439/1	zpevněná plocha		50
Celkem			153,7

### 2. Služby

Cena služeb včetně příslušného DPH bude účtována v souladu s přílohou č. 2 této smlouvy.

#### a) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude fakturována čtvrtletně dle skutečné spotřeby naměřené měřidlem pro elektrickou energii. 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 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.

#### d) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu budou fakturovány měsíčně.

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 - ostatní ustanovení

1. Pronajímatel v souvislosti s realizací projektu energetických úspor plánuje v době od 1. 1. 2023 provádět stavební úpravy představující výměnu oken v celé budově bývalé prádelny č. p. 25. V průběhu této rekonstrukce nájemce nebude moci řádně užívat vnitřní prostory.
2. Po dobu, po kterou nebude moci nájemce řádně užívat vnitřní prostory tvořící předmět nájmu, nebude účtovat pronajímatel za tyto vnitřní prostory příslušné nájemné. Nájemce bude povinen po tuto dobu hradit pouze nájemné za vnější prostory, a to ve snížené výši **1.000,- Kč** měsíčně.
3. Nájemce je oprávněn po dobu, po kterou bude probíhat výše specifikovaná rekonstrukce, užívat venkovní prostranství přiléhající k pronajatým prostorám, a to způsobem, který bude odpovídat účelu této smlouvy a současně, který nijak nenaruší rekonstrukci. Nájemce je oprávněn na tomto venkovním prostranství zřídit se souhlasem pronajímatele dočasnou provozovnu.
4. Pronajímatel je oprávněn nájemci účtovat a nájemce je povinen hradit služby využití v souvislosti s provozem dočasné provozovny. V době užívání této dočasné provozovny bude nájemce hradit pronajímateli pouze spotřebované energie, a to studenou vodu a elektrickou energii na základě odpočtu měřidel. Měsíčně bude nájemce hradit odvoz komunálního odpadu ve výši 150,- Kč.
5. Po ukončení rekonstrukce předá pronajímatel vnitřní prostory nájemci. Nájemce je povinen bezodkladně tyto vnitřní prostory převzít a nejpozději do 14 dnů od jejich převzetí ukončit provoz dočasné provozovny zřízené na venkovním prostranství. Venkovní prostranství je nájemce povinen ve stejné době uvést do původního stavu, tj. stavu před zřízením dočasné provozovny.

## **Článek VII - 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 číselovaných 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. S ohledem na ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoRS“) se smluvní strany dohodly, že Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv nebo dnem 1. 1. 2023 podle toho, který z těchto dnů nastane později.
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**.....

**Pronajímatel** .....

František Matějů

MUDr. Zuzana Barboríková, MBA - ředitelka

