č. ……

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. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 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:

Psychiatrická nemocnice Bohnice
se sídlem: Ústavní čp. 91/7, 181 02 Praha 8
zast.: MUDr. Zuzanou Barboríkovou, MBA - ředitelkou
IČO/DIČ: 00064220 / CZ00064220
bankovní spojení: Česká národní banka, č.ú.: [redacted]
(dále jen „pronajímatel“)

a

B+N Czech Republic Facility Service, s.r.o.
se sídlem: Antala Staška 2027/77, 140 00 Praha 4 - Krč
zast: Liborem Holotíkem - jednatelem
IČO: 60470291 DIČ:CZ60470291
bankovní spojení:
(dále jen nájemce)

(pronajímatel a nájemce společně též jako „smluvní strany“ a/nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

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 suterénu pavilonu 6, budovy čp. 205, který je součástí pozemku parc. č. 461, k.ú. Bohnice, na adrese Ústavní 205, 180 00 Bohnice, vše zapsáno na LV 6713 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v západní části suterénu pavilonu č. 6 se svým vlastním vchodem, ze zadní části budovy a vlastním sociálním zařízením. Celková výměra pronajímaného prostoru činí 97,1 m^2.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav prostor znám a tyto v daném faktickém a právním stavu vyhovujícímu smluvenému účelu užívání do nájmu přebírá.

Článek II. - Účel nájmu

Nájemce bude prostory využívat jako sklad úklidových prostředků, k potřebám a provádění jejich údržby a k činnosti, kterou nájemce provozuje v rámci dodavatelské smlouvy na úklidové služby pronajímatele.

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) 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) 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.

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

d) 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.

e) 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.

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

g) Je povinen si zajistit, není-li uvedeno jinak, odvoz veškerého odpadu, vzniklého jeho činností 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 prostor 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 nacházejí prostory, není pojištěn.

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

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

m) 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

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. - Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné

Nájemné prostor je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o DPH. Za užívání prostor bude nájemné za prostor uvedený v čl. I odst. 2 smlouvy čtvrtletně ve výši 9 710,- Kč - pronajímatel vystaví nájemci čtvrtletně fakturu.

Prostory	kúč	místnost č.	název	m 2	sazba za m2/rok	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
Pav.č. 6	461	1,01	sklad	28,5	400,00 Kč	11 400,00 Kč	2 850,00 Kč
suterén		1,02	sklad	28,1	400,00 Kč	11 240,00 Kč	2 810,00 Kč
suterén		7	sklad	11,4	400,00 Kč	4 560,00 Kč	1 140,00 Kč
íslo popisné		1,03	zádveří	6,5	400,00 Kč	2 600,00 Kč	650,00 Kč
205		1,04	WC	1,5	400,00 Kč	600,00 Kč	150,00 Kč
		1,05	WC	1,5	400,00 Kč	600,00 Kč	150,00 Kč
		1,06	koupelna	2,8	400,00 Kč	1 120,00 Kč	280,00 Kč
		1,07	chodba	16,8	400,00 Kč	6 720,00 Kč	1 680,00 Kč
Celkem				97,1		38 840,00 Kč	9 710,00 Kč

2. Služby

Cena služeb včetně příslušného DPH bude účtována v souladu s přílohou č. 1 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

Spotřeba tepla bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené pronajímatelem. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě.

c) Spotřeba TUV

Spotřeba tepla bude fakturována čtvrtletně dle skutečně odebraného množství na základě stavu měřidel v m3, za průměrnou cenu stanovenou dodavatelem.

d) Vodné a stočné

Spotřeba vody bude fakturována čtvrtletně na základě stavu měřidla za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV.

e) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu 1/2 kontejneru ročně s odvozem 1 x týdně budou fakturovány čtvrtletně.

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 čtvrtletní faktury vystavené pronajímatelem vždy do 7. dne v příslušném měsíci se splatností 21 dnů na účet pronajímatele: bankovní spojení – Česká národní banka č. ú.: 16434081/0710.

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 V. - Doba nájmu, ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá s ohledem na ustanovení § 27 odst. 2 ZoMČR na dobu určitou v délce trvání 2 let ode dne 1.3.2023 do dne 1.3.2025.
2. Tato smlouva je navázána na smlouvu č. pronajímatele 2015/048, která byla mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena dne 24. 2. 2015, a na základě které poskytuje nájemce pronajímateli úklidové služby (dále jen „smlouva na úklid“). Obě strany mají právní zájem na trvání této nájemní smlouvy jen za předpokladu, že bude nájemce pronajímateli poskytovat úklidové služby, a to na základě smlouvy na úklid nebo na základě pozdější smlouvy s obdobným předmětem. Pokud tedy dojde k ukončení smlouvy na úklid nebo pozdější smlouvy s obdobným předmětem, tato nájemní smlouva automaticky končí současně s ní a nájemce je povinen pronajímané prostory ke dni ukončení smluv

vyklidit a předat pronajímateli, jinak je vůči němu pronajímatel oprávněn uplatit smluvní pokutu dle ust. čl. V. odst. 7 této nájemní smlouvy.

3. Pronajímatel je oprávněn ukončit smluvní vztah výpovědí zejména z důvodů uvedených v ZoMČR, popř. OZ s tím, že výpovědní lhůta se řídí daným právním předpisem. Dále je pronajímatel oprávněn smlouvu písemně vypovědět, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel může smluvní vztah okamžitě ukončit, pokud přestanou být splněny podmínky dle § 27 odst. 1 ZoMRČR (nepotřebnost).
5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i bez uvedení důvodu, smluvní strany se dohodly na vyloučení § 2315 a 2310/1 OZ, a dále z důvodů uvedených v ust. § 2308 OZ, 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 počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemní vztah, smlouvou založený, je možné ukončit i dohodou smluvních stran.
7. 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 VI. - Závěrečná ujednání

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, popř. o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek.
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, oběma smluvními podepsaných dodatků, takto označených, číslovaných vzestupnou řadou, není-li uvedeno jinak (služby).
4. Změny smlouvy jsou platné za předpokladu, že byly učiněny ve formě písemných dodatků číslovaných vzestupnou řadou, podepsaných oběma smluvními stranami, není-li uvedeno jinak.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních 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 1.3.2023 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 tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Přílohy: *č. 1 kalkulace služeb*
č. 2 plánek nebytových prostor

V Praze dne ……..

V Praze dne ……**…...**

……..
B+N Czech Republic Facility Services s.r.o.

Libor Holotík - jednatel

……..
Psychiatrická nemocnice Bohnice

MUDr. Zuzana Barboríková, MBA – ředitelka

Příloha č.1
Ceny služeb platné od 1.1.2023

K a l k u l a c e n á j e m n é h o - č t v r t l e t n í

pav. 6

B+N Czech Republic Facility Services s.r.o.

Nebytové prostory - osvobozené od DPH dle § 56 zák o DPH **9 710,00 Kč**

Smluvní úhrada tepla

85,7	GJ	842,64 Kč	/ GJ =	72 214,25 Kč	/rok
			Základ daně	DPH 10%	
			18 053,56 Kč	1 805,36 Kč	**19 858,92 Kč**

Služby související s údržbou sítí

85,7	GJ	66,90 Kč	/ GJ =	5 733,33 Kč	/rok
			Základ daně	DPH 21%	
			1 433,33 Kč	301,00 Kč	**1 734,33 Kč**

Vodné stočné, TUV a elektrická energie se bude fakturovat na základě skutečného stavu měřidel

Odvoz komunálního odpadu

Výše nákladů čtvrtletně	Základ daně	DPH 21%	
	247,93 Kč	52,07 Kč	**300,00 Kč**
		celkem	31 603,25 Kč

Celkem k fakturaci **31 603,25 Kč**

Příloha č.2