

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.: ██████████

(dále jen „pronajímatel“)

a

Pavla Krátká

a

Vojtěch Krátký

Se sídlem: Ústavní čp. 91/7, 180 02 Praha 8
 IČO: 60162864 (není plátcem DPH)

Ústavní čp. 91/7, 180 02 Praha 8
 01265326 (není plátcem DPH)

(dále společně 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 z titulu své příslušnosti hospodařit s majetkem státu oprávněn k uzavření této smlouvy k nebytovému prostoru v budově čp. 205, která je součástí pozemku parc. č. 461, k.ú. Bohnice, v ulici Ústavní, vše zapsáno na LV 6713 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí výše uvedené budovy. Jedná se o dvě místnosti s výměrou 26,30 m² a ideální polovinou společných prostor s rozměrem 12,80 m² (chodba, recepce, WC), které nájemce užívá společně se zubní ordinací. A dále sklepní prostor, který se nachází v suterenu výše uvedené budovy, o celkovém rozměru 26,3 m², který nájemce bude využívat jako sklad.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav prostor znám a tyto v daném faktickém a právním stavu vyhovujícím smluvenému účelu užívání do nájmu přebírá.

Článek II. - Účel nájmu

Účelem nájmu je provoz zubní laboratoře a pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s tímto účelem.

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 prostorech 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 měsíčně ve výši 4.246,70 Kč - pronajímatel vystaví nájemci měsíčně fakturu.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m ²	sazba za m ² /rok v Kč	roční nájemné v Kč	měsíční nájemné v Kč
čp. 205	461	132		15,5	1 200,00 Kč	18 600,00 Kč	1 550,00 Kč
		133		10,8	1 200,00 Kč	12 960,00 Kč	1 080,00 Kč
			celkem	26,3			
společné prostory se zubním odd. hrazené 1/2		108	WC	2,25	400,00 Kč	900,00 Kč	75,00 Kč
			recepce	4,7	1 200,00 Kč	5 640,00 Kč	470,00 Kč
			chodba	5,85	400,00 Kč	2 340,00 Kč	195,00 Kč
			celkem	12,8			
Sklep			26,3	400	10 520 Kč	876,66 Kč	
CELKEM			91,7		50 960,00 Kč	4 246,66 Kč	

2. Služby

Druhy služeb, které bude pronajímatel nájemci poskytovat, jejich ceny a způsob úhrady jsou uvedeny v příloze č. 1 - *kalkulace nájemného a služeb* této smlouvy.

3. V případě prodlení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur za nájemné nebo služby dle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci zákonný 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 21.04.2023 do dne 21.04.2025.
2. 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 prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může smluvní vztah okamžitě ukončit, pokud přestanou být splněny podmínky dle § 27 odst. 1 ZoMRČR (nepotřebnost).
4. 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 prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
5. Nájemní vztah, smlouvou založený, je možné ukončit i 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 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 ve spojení s výjimkou uvedenou v ust. § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoRS“), smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
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.

Přílohy: *č. 1 kalkulace nájemného a služeb*
č. 2 plánek nebytových prostor
č. 3 nepotřebnost

V Praze dne

V Praze dne

.....
Pavla Krátká

.....
Psychiatrická nemocnice Bohnice
MUDr. Zuzana Barboríková, MBA – ředitelka

.....
Vojtěch Krátký

Kalkulace nájemného - měsíční

zubní laboratoř

Pavla Krátká
Vojtěch Krátký

Nebytové prostory

Celkem za rok 50 960,00 Kč **4 246,70 Kč**
Nebytové prostory osvobozené od DPH dle § 56 zákona o DPH

Smluvní úhrada tepla

39,1 m² x koef. 1,12 = 43,79 GJ/rok
43,79 GJ x 842,64 Kč / GJ = 36 899,21 Kč /rok
Základ daně DPH 10%
3 074,93 Kč 307,49 Kč **3 382,43 Kč**

Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů tepla

43,79 GJ x 66,90 Kč / GJ = 2 929,55 Kč /rok
Základ daně DPH 21%
244,13 Kč 51,27 Kč **295,40 Kč**

Smluvní úhrada spotřeby TUV

1 osoba 18m³/rok = 2/3 SV+1/3 TUV
6 m³ x 595,88 Kč / m³ = 3 575,28 Kč /rok
2 osob. 7 150,56 Kč /rok
Základ daně DPH 15%
595,88 Kč 89,38 Kč **685,26 Kč**

Smluvní úhrada spotřeby SV

1 osoba 18m³/rok = 2/3 SV + 1/3 TUV
12 m³ x 116,53 Kč / m³ = 1 398,36 Kč /rok
2 osob = 2 097,54 Kč /rok
Základ daně DPH 10%
174,80 Kč 17,48 Kč **192,27 Kč**

Elektrická energie

bude fakturována jednou ročně včetně služeb spojených s rozvodem el. energie, cena 1 kWh je 6,05 Kč, cena služeb souvisejících s rozvodem sítí činí 1,- Kč.

Služby - odvoz komunálního odpadu

Základ daně	DPH 21%	
82,64 Kč	17,36 Kč	100,00 Kč
		8 902,06 Kč

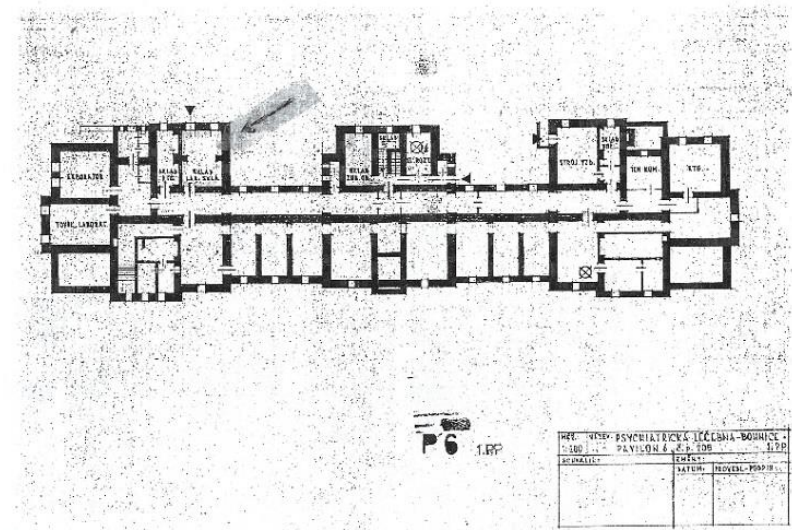
Platbu za služby provede nájemce na základě vystavené faktury pronajímatelem, která bude vystavena vždy do 7. dne v měsíci po účtovaném období, faktura bude splatná do 21 dnů na bank. účet pronajímatele.

Příloha č.2

Zubní laboratoř



Sklep



ROZHODNUTÍ

ředitelky Psychiatrické nemocnice Bohnice o dočasné nepotřebnosti majetku

Psychiatrická nemocnice Bohnice, statní příspěvková organizace v přímé řídicí působnosti Ministerstva zdravotnictví (dále jen „PNB“), má příslušnost hospodařit s následujícím majetkem státu:

- nebytové prostory v suterénu budovy – 2 místnosti + společné prostory a sklepní prostory s celkovým rozměrem 91,7 m² nacházející se vpravo za hlavním vchodem do budovy, v domovním objektu čp. 205 pavilon č. 6, v ulici Ústavní, Psychiatrické nemocnice Bohnice, který je součástí pozemku parc. č. 461, k.ú. Bohnice, vše zapsáno na LV 6713 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Situační náčrt (plánek) výše uvedených prostor, které nemocnice dočasně nepotřebuje k plnění svých funkcí, je obsažen v Příloze č. 2 tohoto rozhodnutí;

(dále jen „prostory“).

Příslušnost hospodařit s prostory má PNB v souladu s úplným zněním zřizovací listiny ministra zdravotnictví ve znění změn provedených Opatřeními Ministerstva zdravotnictví vydaného pod č.j.: MZDR 24847/2020-2/OPR ze dne 27. října 2020.

Dočasná nepotřebnost prostor je odůvodněna skutečností, že vzhledem k aktuálnímu rozsahu a způsobu plnění funkcí zdravotnického zařízení přesahuje výměra nebytových prostor aktuální potřeby PNB, a je tedy možné je v souladu s principem péče řádného hospodáře pronajmout ve smyslu ust. § 27 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Ředitelka PNB jako její statutární orgán proto vydává rozhodnutí o tom, že shora uvedené prostory jsou pro potřeby PNB

DOČASNĚ NEPOTŘEBNÉ

Prostory byly po dobu předchozích 8 let pronajaty nájemcům: Krátká Pavla, IČO:60162864, a Krátký Vojtěch, IČO: 01265326, oba se sídlem Ústavní čp.91/7, Praha 8, za účelem provozování zubní laboratoře. Po celou dobu pronájmu platili nájemci nájemné řádně a včas, nemají vůči PNB žádné neuhrazené závazky ani nezpůsobili svou činností PNB žádnou škodu. Z tohoto důvodu ředitelka PNB jako její statutární orgán rozhodla o tom, že prostory budou nájemcům opakovaně pronajaty, a to opět nejdéle na 8 let za cenu v místě a čase obvyklou.

Praha,

MUDr. Zuzana Barboríková, MBA,
ředitelka Psychiatrické nemocnice Bohnice

Příloha 1: *Situační náčrt*