

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

Opuštěná a léčebná zvířata, o.p.s.

se sídlem: Ústavní 91, 191 02 Praha 8 – Bohnice
 zast: Dagmar Šeberovou – zmocněncem statutárního orgánu
 IČO: 25751522

(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 z titulu své příslušnosti hospodařit oprávněn k uzavření této smlouvy k nebytovému prostoru v domovním objektu bývalé porážky bez čísla popisného nebo evidenčního, který je součástí pozemku parc. č. 475/1, 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 a prvním patře výše uvedené budovy a přilehlého venkovního prostoru k budově se zastavěnou plochou 69 m², užitkovou plochou 135,5 m² a oploceným venkovním prostorem o ploše 392 m².
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

Účelem nájmu je provozování „Záchytného střediska pro kočky a ježky“. Nájemce bude předmět nájmu užívat pouze k účelům, pro které byl zkolaudován dle kolaudačního rozhodnutí č.j. OV2004/1834/Ba, ze dne 8.6.2004 s nabytím právní moci ze dne 30.6.2004.

Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s poskytováním obecně prospěšných služeb, a to provozování záchytného střediska pro léčebná, opuštěná a nemocná zvířata, zabezpečování veterinárního ošetření zvířat umístěných v záchytném středisku a následné poskytnutí koček pro realizaci zooterapie pronajímateli, pořádání dnů otevřených dveří, vše dle finančních možností společnosti. Dále bude dle dohody poskytovat pronajímateli možnosti pracovní terapie pro jeho pacienty.

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 16.240,- Kč - pronajímatel vystaví nájemci čtvrtletně fakturu.

Touto částkou bude proveden odpočet od částky za technické zhodnocení majetku, která činí ke dni 01.01.2023 309.530,10 Kč

Prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m ²	sazba m ² /rok Kč	za v	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
objekt bývalé porážky přízemí	482/1	102	denní místnost	11	1 200,00 Kč		13 200,00 Kč	3 300,00 Kč
		101	zádveří	2,8	400,00 Kč		1 120,00 Kč	280,00 Kč
		102	schodiště	2,4	400,00 Kč		960,00 Kč	240,00 Kč
		103	zdravá zvířata	9,7	400,00 Kč		3 880,00 Kč	970,00 Kč
		104	chodba	3,8	400,00 Kč		1 520,00 Kč	380,00 Kč
		105	izolace	6,3	400,00 Kč		2 520,00 Kč	630,00 Kč
		106	soc.zař.	4,4	400,00 Kč		1 760,00 Kč	440,00 Kč
		107	karanténa	28	400,00 Kč		11 200,00 Kč	2 800,00 Kč
I. Patro		201	úložisko přep.	13,6	400,00 Kč		5 440,00 Kč	1 360,00 Kč
		202	ohrada ježci	9,3	400,00 Kč		3 720,00 Kč	930,00 Kč
		203	prostor nad stropem	16,2	400,00 Kč		6 480,00 Kč	1 620,00 Kč
		204	prostor nad stropem	28	400,00 Kč		11 200,00 Kč	2 800,00 Kč
venkovní prostory		392	výběh	392	5,00 Kč		1 960,00 Kč	490,00 Kč
Celkem							64 960,00 Kč	16 240,00 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 prodloužení nájmu 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 ZmČR na dobu určitou v délce trvání 5 let ode dne 16.04.2023 do dne 16.04.2028.
2. Pronajímatel je oprávněn ukončit smluvní vztah výpovědí zejména z důvodů uvedených v ZmČR, 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 ZmČR (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. 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.
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.

Přílohy: č. 1 kalkulace nájemného a služeb
č. 2 plán nebytových prostor
č. 3 nepotřebnost
č. 4 plná moc pro zmocněnce

V Praze dne

V Praze dne

.....
OALZ, o.p.s.

.....
Psychiatrická nemocnice Bohnice

Dagmar Šeberová – zmocněnec statutárního orgánu

MUDr. Zuzana Barboríková, MBA – ředitelka

Čtvrtletní kalkulace nájemného a služeb

OALZ, o.p.s.
Dagmar Šeberová

Nájemné nebytových prostor

ve výši 16 240,- bude fakturováno samostatnou fakturou čtvrtletně a odečteno od částky za technické zhodnocení budovy až do jejího úplného vyrovnání.

Nájemné nebytových prostor je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona o DPH

Elektrická energie

Bude účtována dle skutečného odběru v cenách dodavatele, fakturace bude provedena současně se službami za provoz sítí. Cena 1 kWh je 6,05kWh vč. DPH.

Vodné stočné

Bude účtováno dle skutečného odběru v cenách dodavatele, k datu podpisu smlouvy je stanovena cena 128,18 Kč/1 m³ vč DPH.

Likvidace komunálního odpadu

Poplatek za likvidaci komunálního odpadu ukládaného na dohodnuté místo určené vedoucím STF bude fakturováno čtvrtletně samostatnou fakturou ve výši 300,- Kč plus příslušné DPH.

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.



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 domovním objektu bývalé porážky v přízemí a prvním patře budovy v domovním objektu bez čísla popisného, který je součástí pozemku parc. č. 475/1, k.ú. Bohnice, vše zapsáno na LV 6713 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v ulici Ústavní, s celkovým rozměrem 135,5 m² a dále venkovní prostory k budově se zastavěnou plochou 69 m², oploceným venkovním prostorem o ploše 392 m² nacházející se vpravo od schodiště za hlavním vchodem do budovy.

Situační náskres (plánek) výše uvedených prostor, které nemocnice dočasně nepotřebuje k plnění svých funkcí, je obsažen v Příloze č. 1 tohoto rozhodnutí;

(dále jen „prostory“).

Příslušnost hospodařit s prostory má PNB v souladu s úplným zněním zřizovací listiny ministra zdravotnictví ve znění změn provedených Opatřením 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 5 let pronajaty nájemci: Opuštěná a léčebná zvířata, o.p.s., IČO: 25751522, se sídlem Ústavní 91, Praha 8 – Bohnice, zastoupené Dagmar Šeberovou – zmocněncem statutárního orgánu, za účelem provozování „Záchytného střediska pro kočky a ježky“, nájemce je poskytovatelem obecně prospěšných služeb. Po celou dobu pronájmu platil nájemce nájemné řádně a včas, nemá vůči PNB žádné neuhrazené závazky ani nezpůsobil svou činností PNB žádnou škodu. Dále nájemce poskytuje PNB dle svých možností zooterapii a ergoterapii pro pacienty a v případě potřeby odchytává a pečuje o opuštěná zvířata vyskytující se v areálu PNB, spolupráce s nájemcem je z uvedených důvodů v zájmu PNB. Z tohoto důvodu ředitelka PNB jako její statutární orgán rozhodla o tom, že prostory budou nájemci opakovaně pronajaty, a to opět nejdéle na 5 let za cenu v místě a čase obvyklou.

Praha,

MUDr. Zuzana Barboríková, MBA,
ředitelka Psychiatrické nemocnice Bohnice

Příloha č. 1: *Situační plánek*