

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku 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.: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Agentura domácí péče Integrita, s.r.o.

se sídlem: Tř. Maršála Malinovského 884, 686 01 Uherské Hradiště
zast.: Emou Starobovou - jednatelem
IČO: 03235947

(dále jen nájemce)

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

Článek I. - Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je dle ZoMČR oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k nebytovému prostoru v suterénu pavilonu 23, budovy čp. 132, který je součástí pozemku parc. č. 434, katastrální území Praha 8 – Bohnice, na adrese Ústavní 132, 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 suterénu pavilonu č. 23. se společným hlavním vstupem do pavilonu 23. Celková výměra pronajímaného prostoru činí 57,4 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

Nájemce bude prostory využívat jako kontaktní a koordinační pracoviště domácí ošetrovatelské péče a zázemí zdravotních pracovníků poskytujících domácí péči, sklad pro léky a zdravotnický materiál.

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 neovlivitelnými (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

Za užívání prostor uvedených v čl. I odst. 2 smlouvy se měsíční nájemné stanovuje ve výši **11 480,- Kč**. Nájemné prostor je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o DPH.

Prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m ²	sazba za m ² /rok v Kč	roční nájemné v Kč	měsíční nájemné v Kč
suterén pav. 23	434	0.20	kancelář	40,5	200,00 Kč	97 200,00 Kč	8 100,00 Kč
		0.31	chodba	2,6	200,00 Kč	6 240,00 Kč	520,00 Kč
		0.28	chodba	10,8	200,00 Kč	25 920,00 Kč	2 160,00 Kč
		0.19	chodba	2,0	200,00 Kč	4 800,00 Kč	400,00 Kč
		0.17	WC	1,5	200,00 Kč	3 600,00 Kč	300,00 Kč
				57,4	1 000,00 Kč	137 760,00 Kč	11 480,00 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 měsíčně 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.

b) Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována měsíčně 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 teplé užitkové vody bude fakturována měsíčně podle spotřeby stanovené pronajímatelem a podle počtu osob.

d) Vodné a stočné

Spotřeba studené vody bude fakturována měsíčně podle spotřeby stanovené pronajímatelem a podle počtu osob.

e) Komunální odpad

Náklady za odvoz komunálního odpadu s odvozem 1 x týdně budou fakturovány měsíčně podle počtu osob.

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

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 1 roku ode dne 1. 6. 2023 do dne 31. 5. 2024.
2. Nájemce bude v době od 1. 6. 2023 do 25. 7. 2023 provádět rekonstrukci prostor bez nároku na náhradu vložených investic. V této době (tj. dva měsíce) nebude hradit nájemné, pouze služby.
3. V termínu od 26.7.2023 do 31.8.2023 bude probíhat v tomto objektu výměna oken, nebude možné pronajímané prostory využívat. V této době (tj. jednoho měsíce) nebude hradit nájemné ani služby.
4. 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.
5. Pronajímatel může smluvní vztah okamžitě ukončit, pokud přestanou být splněny podmínky dle § 27 odst. 1 ZoMRČR (nepotřebnost).
6. 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, 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.
7. Nájemní vztah, smlouvou založený, je možné ukončit i dohodou smluvních stran.
8. 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 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 1.6.2023 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.

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

V Praze dne

V Praze dne

.....
Agentura domácí péče Integrita, s.r.o.

Ema Starobová - jednatel

.....
Psychiatrická nemocnice Bohnice

MUDr. Zuzana Barboríková, MBA – ředitelka

Kalkulace nájemného - měsíčníAgentura domácí péče
Integrita, s.r.o.**Nájemné nebytových prostor měsíčně**

neb. prost. jsou osvobozené od DPH dle § 56 zákona o DPH

11 480,00 Kč**Smluvní úhrada spotřeby el. energie**

153,19 kWh x 5,00 Kč / kWh

765,95 Kč /měs

Základ daně DPH 21%

765,95 Kč

160,85 Kč

926,80 Kč**Služby spojené s provozem a údržbou**

153,19 kWh x 0,83 Kč / kWh

127,15 Kč /měs

Základ daně DPH 21 %

127,15 Kč

26,70 Kč

153,85 Kč**Smluvní úhrada tepla**57,4 m² x koef. 0,4 = 22,96 GJ/rok

22,96 GJ x 842,64 Kč / GJ =

19 347,01 Kč /rok

Základ daně DPH 10%

1 612,25 Kč

161,23 Kč

1 773,48 Kč**Služby spojené s provozem a údržbou**

22,96 GJ x 66,90 Kč / GJ =

1 536,02 Kč /rok

Základ daně DPH 21%

128,00 Kč

26,88 Kč

154,88 Kč**Smluvní úhrada SV, TUV dle přílohy č. 12, vyhlášky 120/2011 Sb.**1,5 osoby 21m³/rok = 2/3 SV+1/3 TVTUV 7 m³ x 595,88 Kč / m³ =

4 171,16 Kč / rok

Základ daně DPH 15%

347,60 Kč

52,14 Kč

399,74 KčSV 14 m³ x 116,53 Kč / m³ =

1 631,42 Kč / rok

Základ daně DPH 10%

135,95 Kč

13,60 Kč

149,55 Kč**Odvoz komunálního odpadu**

Základ daně DPH 21%

61,98 Kč

13,02 Kč

75,00 Kč**15 113,29 Kč****Celkem k fakturaci 15 113,29 Kč**

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 o celkové rozloze 57,4 m² nacházející se v suterénu pavilonu 23 – budova evidovaná v katastru nemovitostí, na adrese Ústavní 132, 180 00 Praha 8, na parcele č. 434, k.ú. Bohnice, 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. 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 let nevyužité, a proto je PNB pronajímá firmě: Agentura domácí péče Integrita, s.r.o., se sídlem: Tř. Maršála Malinovského 884, zast: Emou Starobovou – jednatelem, IČO: 3235947. Tato firma se zabývá domácí péčí v rozsahu práce zdravotní sestry.

Z tohoto důvodu ředitelka nemocnice jako její statutární orgán rozhodl o tom, že prostory budou nájemci pronajaty, a to nejdéle na 1 rok za nájemné ve výši v místě a čase obvyklé.

Praha,

MUDr. Zuzana Barboríková, MBA,
ředitelka Psychiatrické nemocnice Bohnice