

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku nikoli na řad dle ust. § 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:

### **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.: XXXXXXXXXX  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Agnes Miksch**

se sídlem: Bukolská 773/8, Praha 8, 181 00  
IČO/DIČ: 71097945/CZ7962100278  
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 budově, jež je nemovitou kulturní památkou, nachází se v ulici Ústavní č.p. 92, Praha 8, a je součástí pozemku parc. č. 411 (dále jen „Budova“), a dále k pozemku parc. č. 412 (zahrada) (dále jen „Zahrada“), vše zapsáno na LV č. 6713, kód: 730556 pro k.ú. Bohnice, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí a v suterénu Budovy a část Zahrady o výměře 680 m<sup>2</sup> nacházející se na západní straně budovy čp. 92 směrem k administrativní budově. Jedná se o prostory v Budově a část Zahrady uvedné v článku číslo IV. odstavec 1 o celkovém rozměru 836,45 m<sup>2</sup> a znázorněné v plánech pronajatých prostor a Zahrady, které jsou přílohou č. 2 této smlouvy Ustanovení smlouvy, týkající se nebytového prostoru se přiměřeně použijí i na nájem Zahrady (dále jen „prostory“).
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**

Nájemce bude předmět nájmu využívat k účelu předškolní výchovy dětí.

## **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 včetně komunálního, 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

Ve vztahu k Zahradě:

- a) Je nájemce nad rámec ustanovení čl. 1 odst. 2. dále povinen se seznámit se stavem Zahrady, pečovat o ni na vlastní náklady, zejména sekat trávu (minimálně 4 x ročně), prořezávat křoviny a stromy, hrabat spadlé listí, odstraňovat plevel, rostlinný odpad (posekaná tráva, shrabané listí, ostříhané keře a stromky) ukládat na místo určené vedoucím STF, který zajišťuje přistavení valníku na víkend do ulice u parku. Nájemce není oprávněn k tomuto účelu používat nádoby na komunální odpad, které jsou určeny pro směsný odpad bytů, ani odkládat odpad do parku, popř. na jiná, k tomu neurčená místa.
- b) Je oprávněn rozdělávat oheň na zahradě pouze na základě schválené Žádosti pro akci konání táborového ohně. Podrobný návod nahlášení ohně je uveden v domovním řádu.
- c) Je oprávněn zasáhnout do trvalých porostů pouze s písemným souhlasem pronajímatele;
- d) Je oprávněn zřít kompost pouze po dohodě s ostatními nájemci vedlejších zahrad;
- e) Je oprávněn na Zahradu sázet pouze nízko rostoucí rostliny.

- f) Je oprávněn chovat pouze přiměřený počet domácích zvířat a je současně povinen zajistit, aby zvířata jím chovaná nenarušovala výkon práv ostatních osob; není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele chovat v předmětu nájmu (byt, příp. zahrada) jiná než domácí zvířata; Zákaz platí pro slepice, králíky, ovce, koně a další domácí chovná zvířata.
- g) Je po skončení nájmu povinen Zahradu vrátit vyklizenou od drobných staveb (skleníků, přístřešků na náradí, apod.), upravenou, v době vegetační aktivity posekanou.

## 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. Případná změna cen energií bude nájemci oznamována písemně v předstihu a není považována za změnu smlouvy, vyžadující uzavření příslušného dodatku, jak je uvedeno ve smlouvě dále.
- d) 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.
- e) 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 nebytových prostor stanovené pronajímatelem je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona o DPH. Za užívání nebytových prostor bude nájemné hrazeno měsíčně na základě faktury částkou 14.072,- Kč se splatností 21 dnů ode dne doručení nájemci.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m 2	sazba za m2/rok v Kč	roční nájemné v Kč	měsíční nájemné v Kč
čp. 92 přízemí	411	1.03	chodba	17,85	800,00 Kč	14 280,00 Kč	1 190,00 Kč
		1.04	WC	2,65	400,00 Kč	1 060,00 Kč	88,40 Kč
		1.05	koupelna	4,95	400,00 Kč	1 980,00 Kč	165,00 Kč
		1.06	kuchyň	11,15	1 200,00 Kč	13 380,00 Kč	1 115,00 Kč
		1.07	jídlelna	21,2	1 200,00 Kč	25 440,00 Kč	2 120,00 Kč
		1.08	umývárna,WC	9,6	400,00 Kč	3 840,00 Kč	320,00 Kč
		1.09	sklad	7,95	800,00 Kč	6 360,00 Kč	530,00 Kč
		1.10	herna	33,3	1 200,00 Kč	39 960,00 Kč	3 330,00 Kč
		1.11	herna	28,8	1 200,00 Kč	34 560,00 Kč	2 880,00 Kč
			sklep	19	400,00 Kč	7 600,00 Kč	633,40 Kč
			zahrada	680	30,00 Kč	20 400,00 Kč	1 700,00 Kč
						836,45	

### 2. Služby:

Druhy služeb, které bude pronajímatel nájemci poskytovat, jejich ceny, způsob úhrady a splatnost jsou uvedeny v příloze č. 1 - kalkulace nájmu 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 prodloužení 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 8 let.
2. Pronajímatel je oprávněn ukončit smluvní vztah výpovědí i bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní lhůta činí 6 měsíců. Výpovědní lhůty se vždy a počítají od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může též smluvní vztah okamžitě ukončit, pokud přestanou být splněny podmínky dle § 27 odst. 1 ZoMRČR (nepotřebnost). Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce v prostorech provozuje mateřskou školu, a s ohledem na tuto skutečnost svého práva nájem okamžitě ukončit nezneužije.
4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i bez uvedení důvodu, smluvní strany se dohodly na vyloučení § 2315 a 2310/1 občanského zákoníku, a dále z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku, 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 stranami podepsaných dodatků, takto označených, číslovaných vzestupnou řadou, není-li uvedeno jinak (služby)
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran. Na Smlouvu se dle zákona č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoRS“), vztahuje povinnost ji uveřejnit prostřednictvím registru smluv. S ohledem na ust. § 6 odst. 1 ZoRS se smluvní strany dohodly, že Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv nebo dnem 1.9.2023 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 nájmu a služeb

č. 2 plány pronajatých prostor a zahrady

V Praze dne .....

V Praze dne .....

.....  
Agnes Miksch

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

**Čp. 92 školka - měsíční kalkulační**

**Měsíční nájemné nebytových prostor** **14 072,00 Kč**

**Smluvní úhrada tepla**

Plynový kotel na teplo a TUV je dodán pronajímatelem, nájemce platí poplatek za užívání kotle  
Plyn dodává smluvní dodavatel nájemce

	Základ daně	DPH 21%	
	152,33 Kč	31,99 Kč	<b>184,32 Kč</b>

**Vodné stočné**

prostory jsou osazeny měřidlem SV, fakturace bude prováděna čtvrtletně na základě množství spotřebovaného množství, cena k datu podpisu smlouvy za 1 m<sup>3</sup> je 128,18 Kč vč. DPH

**Smluvní úhrada spotřeby el. energie**

prostory jsou osazeny měřidlem elektrické energie, fakturace bude prováděna čtvrtletně dle skutečné spotřeby, cena ke dni podpisu smlouvy za 1 kWh je 7,05 Kč vč. DPH

**Společná televizní anténa pro dům**

	Základ daně	DPH 21%	
	14,88 Kč	3,12 Kč	<b>18,00 Kč</b>

**Odvoz komunálního odpadu**

Výše nákladů za odvoz komunálního odpadu s odvozem 1 x týdně, 1/2 kontejneru ročně

	Základ daně	DPH 21%	
	348,76 Kč	73,24 Kč	<b>422,00 Kč</b>

---

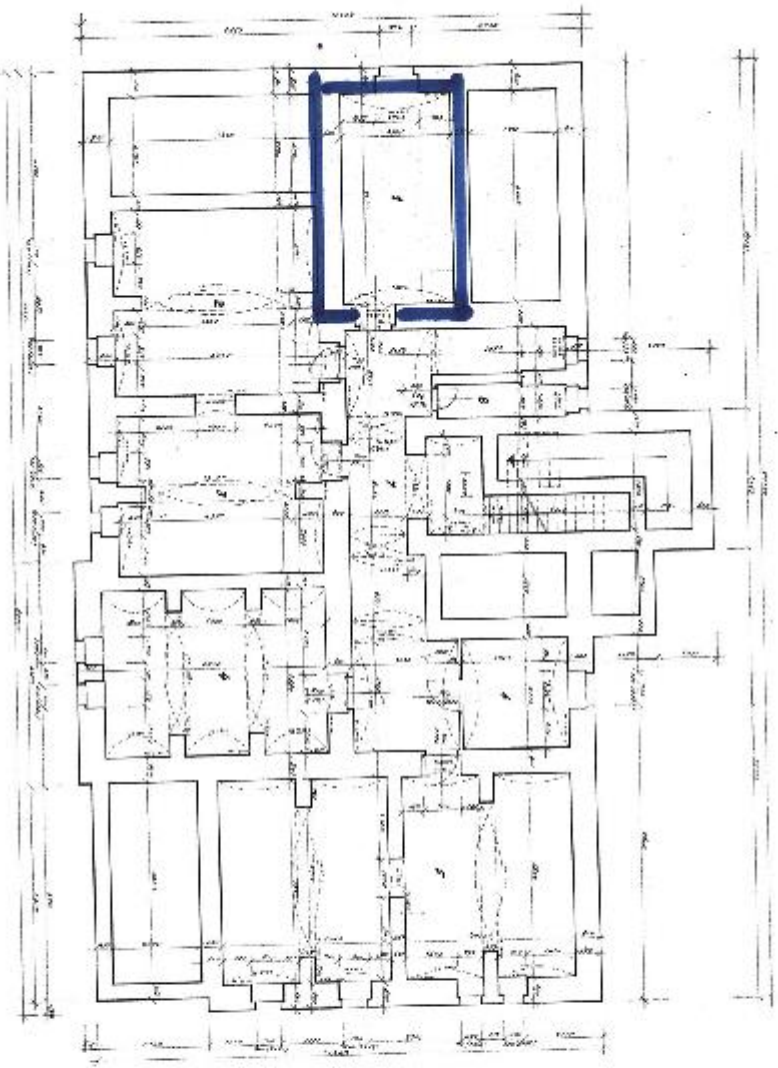
**Celkem k fakturaci** **14 696,32 Kč**

Platbu za nájemné a 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 ode dne doručení nájemci na bank. účet pronajímatele.



PROJEKT K PROJEKTOWI KONSTRUKCYJNEJ

M 1:50



№	OPIS	WYMIARY	WYKONANIE
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...

PROJEKTOWY: ...  
 AUTOR: ...  
 DATA: ...  
 ...

Ruční měření - 113 m, plocha

https://mapy.cz/zakladni?mereni-vzdalenosti&rm=9hB0NxYJut6284MyMyKPN-LqFuOjMc&x=14.4250128&y=50.1 133 %

Změnit mapu

Hledání Trasa Přihlásit do Moje mapy

### Ruční měření

Uložit Sdílet Exportovat Nové měření

Úsek	Vzdálenost	Součet	Azimut
4.	39 m	96 m	191°
5.	17 m	112 m	97°

Kliknutím do mapy můžete pokračovat v měření

Délka **112** m Plocha **680** m<sup>2</sup>

#### Výškový profil

0 m 0 m

286 m n. m. 284 m n. m.

Nástroje Upravit mapu

© Seznam.cz, 2023 a další | 22. 4. 2020 | Ustavni

11:47 06.03.2023