

## 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

### **Vojtěch Krátký**

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

(dále jen „nájemce“)

### **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 dočasně nepotřebné nebytové prostory nacházející se v přízemí výše uvedené budovy. Jedná se o dvě místnosti s výměrou 26,30 m<sup>2</sup>, část společných prostor s výměrou 12,80 m<sup>2</sup> (chodba, recepce, WC), společenská místnost s výměrou 8,5 m<sup>2</sup>. Dále pak sklepní prostor, který se nachází v suterenu výše uvedené budovy, o celkovém rozměru 26,3 m<sup>2</sup>, který nájemce bude využívat jako sklad.
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 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 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.
- 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 prostor je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o DPH. Za užívání prostor bude nájemné hrazeno 1x měsíčně ve výši 5.435,- Kč Pronajímatel vystaví nájemci měsíčně fakturu.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m 2	sazba za m2/rok v Kč	roční nájemné v Kč	měsíční nájemné v Kč
čp. 205	461	132		15,5	1 400,00 Kč	22 320,00 Kč	1 860,00 Kč
		133		10,8	1 400,00 Kč	15 552,00 Kč	1 296,00 Kč
společné prostory hrazené 1/2		108	WC	2,25	600,00 Kč	1 350,00 Kč	112,50 Kč
			recepce	4,7	600,00 Kč	2 820,00 Kč	235,00 Kč
			chodba	5,85	600,00 Kč	3 510,00 Kč	292,50 Kč
Společenská místnost				8,5	1 200,00 Kč	10 200,00 Kč	850,00 Kč
Sklep				26,3	360,00 Kč	9 468,00 Kč	789,00 Kč
<b>CELKEM</b>				<b>73,9</b>		<b>65 220,00 Kč</b>	<b>5 435,00 Kč</b>

### 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 1. 3.2024 do dne 28.2. 2026.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. 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 (dočasná 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 zákona č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoRS“), smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
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*

V Praze dne .....

V Praze dne .....

.....  
**Vojtěch Krátký**

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

## Kalkulace nájemného - měsíční zubní laboratoř

Vojtěch Krátký

**Nebytové prostory**

	Celkem za rok	65 220,00 Kč	<b>5 435,00 Kč</b>
Nebytové prostory osvobozené od DPH dle § 56 zákona o DPH			

**Smluvní úhrada tepla**

39,1 m <sup>2</sup> x koef. 1,12 = 43,79 GJ/rok			
	43,79 GJ x 830,36 Kč / GJ	= 36 361,46 Kč /rok	
	Základ daně	DPH 12%	
	3 030,12 Kč	363,61 Kč	<b>3 393,74 Kč</b>

## Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů tepla

	43,79 GJ x 83,62 Kč / GJ	= 3 661,72 Kč /rok	
	Základ daně	DPH 21%	
	305,14 Kč	64,08 Kč	<b>369,22 Kč</b>

**Smluvní úhrada spotřeby TUV**

1 osoba 18m <sup>3</sup> /rok = 2/3 SV+1/3 TUV			
	6 m <sup>3</sup> x 644,08 Kč / m <sup>3</sup>	= 3 864,48 Kč /rok	
	2 osob.	7 728,96 Kč /rok	
	Základ daně	DPH 12%	
	644,08 Kč	77,29 Kč	<b>721,37 Kč</b>

**Smluvní úhrada spotřeby SV**

1 osoba 18m <sup>3</sup> /rok = 2/3 SV + 1/3 TUV			
	12 m <sup>3</sup> x 129,36 Kč / m <sup>3</sup>	= 1 552,32 Kč /rok	
	2 osob	= 3 104,64 Kč /rok	
	Základ daně	DPH 12%	
	258,72 Kč	31,05 Kč	<b>289,77 Kč</b>

**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**

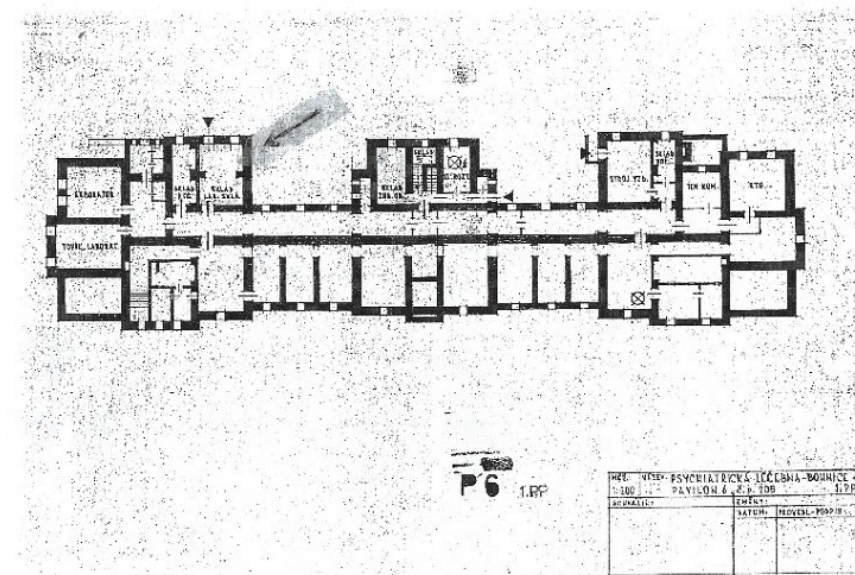
	Základ daně	DPH 21%	
	82,64 Kč	17,36 Kč	<b>100,00 Kč</b>
			<b>10 309,10 Kč</b>
pronájem tel. linky			<b>210,00 Kč</b>
<b>celkem</b>			<b><u>10 519,10 Kč</u></b>

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.

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 suterenu budovy – 2 místnosti + společné prostory, společenská místnost a sklepní prostory s celkovým rozměrem 73,9m<sup>2</sup>, nacházející se vpravo za hlavním vchodem do budovy, v domovním objektu čp.205 pavilon 6, v ulici Ústavní, Psychiatrická 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 parkoviště Praha.

Situační nákres (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 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 8 let pronajaty nájemcům: Krátká Pavla, IČO:60162864 a Krátký Vojtěch, IČO: 01265326, se sídlem Ústavní čp.91/7, Praha 8, za účelem provozování zubní laboratoře. Po celou dobu pronájmu platil nájemné řádně a včas, nemá vůči PNB žádné neuhrazené závazky ani nezpůsobil svou činností PNB žádnou škodu. Z tohoto důvodu ředitelka nemocnice jako její statutární orgán rozhodl o tom, že prostory budou nájemci opakovaně pronajaty, a to opět nejdéle na 8 let za nájemné ve výši v místě a čase obvyklé.

Praha, .....

MUDr. Zuzana Barboríková, MBA,  
ředitelka Psychiatrické nemocnice Bohnice