

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

Černohlávek Jiří

bytem: Šiškova 1226/5, 180 00 Praha 8
IČO: 10174834

(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 nebytovému prostoru objektu v ulici Ústavní č.p. 95, Praha 8, nacházející se v areálu pronajímatele na pozemku parc. č. 423 a dále v budově trafostanice stavby technického vybavení bez č.p./č.e., která je součástí parc. č. 486, vše zapsáno na LV 6713, katastrální území Bohnice, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v suterénu budovy č.p.95 s celkovou výměrou podlahových ploch 30,92 m² a v budově bývalé trafostanice s celkovou výměrou 16 m².
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného prostoru i objektu znám a tyto v daném faktickém a právním stavu vyhovujícímu smluvenému účelu užívání do nájmu přebírá.

Článek II. - Účel nájmu

1. Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho činnosti.
 - sklad a dílna
 - výroba, obchod a služby
 - výroba ozdobných, užitkových a dekorativních předmětů

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 pronajímatel 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 pronajímaného prostoru a okolí provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- d) Na vlastní náklady provádí drobné opravy a obvyklé udržování pronajímaného prostoru – např. údržbu stěn, malování, výměnu podlahových krytin (PVC apod.) a veškerou drobnou údržbu potřebnou k zajištění řádného provozu za účelem, na který byl pronajímaný prostor pronajat.
- e) Je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav pronajímaného prostoru, popř. objektu, 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 pronajímaný prostor 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 pronajímaného prostoru zaviněním, popř. opomenutím nájemce, jeho zaměstnanců nebo osob, které se v pronajímaném prostoru, popř. jeho okolí zdržují s jeho souhlasem.
- i) Bere na vědomí, že objekt 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 pronajímaného prostoru (a jeho okolí) 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 pronajímaný prostor s tím, že převzetí bude sepsán zápis, ve kterém bude uveden stav pronajímaného prostoru, závady, vybavení, (stav elektroměru, vodoměru, ostatních měřičů medií, pokud jsou instalovány) a počtu předaných klíčů, atd. Pokud nebude pronajímaný prostor předán řádně a včas vyklizený, může jej 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 pronajímaný prostor ve stavu, se kterým je nájemce řádně obeznámen.
- b) Je povinen umožnit zaměstnancům, návštěvám, obchodním partnerům apod. nájemce vstup do objektu.
- 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 pronajímaného prostoru 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

S ohledem na příslušná ustanovení ZoMČR se nájemné stanovuje částkou **44.913,60,- Kč ročně**. Úhrada nájmu proběhne **měsíčně v částce 3.742,80,- Kč** na začátku účtovaného období. Platbu provede nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem do 7. dne v prvním měsíci se splatností 21 dnů na účet pronajímatele, uvedený u označení smluvní strany. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona o DPH.

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

V případě prodlení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavené faktury za nájemné dle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení nezaplacených faktur dle platných právních předpisů.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m 2	sazba za m2	roční nájemné v Kč	měsíční nájemné v Kč
čp. 95 suterén	423	5	sklep	16,82	90,00 Kč	18 165,60 Kč	1 513,80 Kč
		4	sklep	11,6	90,00 Kč	12 528,00 Kč	1 044,00 Kč
		soc. zařízení suterén		2,5	90,00 Kč	2 700,00 Kč	225,00 Kč
bývalá trafostanice u čp.97			sklad přízemí	16	60,00 Kč	11 520,00 Kč	960,00 Kč
				46,92		44 913,60 Kč	3 742,80 Kč

Článek V. - Doba nájmu, ukončení smlouvy

- Tato smlouva se uzavírá s ohledem na ustanovení § 27 odst. 2 ZoMČR na dobu určitou v délce trvání 2 let ode dne 21.03.2024 do dne 20.03.2026.**
- 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.
- Pronajímatel může smluvní vztah okamžitě ukončit, pokud přestanou být splněny podmínky dle § 27 odst. 1 ZoMRČR (nepotřebnost).
- Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i bez uvedení důvodu, smluvní strany se dohodly na vyloučení § 2315, 2310/1 a § 2230 OZ, a dále z důvodů uvedených v ust. § 2308 OZ, tj. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajímáný prostor určen, dále přestane-li být pronajímáný 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.
- Nájemní vztah, smlouvou založený, je možné ukončit i dohodou smluvních stran.
- Nejpozději následující den po uplynutí výpovědní lhůty je nájemce povinen vyklizený pronajímáný prostor předat oprávněnému pracovníkovi pronajímatele. Pokud bude nájemce v prodlení s předáním pronajímáného prostoru, je povinen z titulu smluvní pokuty zaplatit pronajímateli 1.000,- 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 svobodném přístupu k informacím, popř. o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek a dalších.
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 a účinnosti dnem podpisu smluvních stran. Jestliže smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle příslušného předpisu, nabývá účinnosti až dnem uveřejnění v tomto registru.
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.

V Praze dne

V Praze dne

.....
Černohlávek Jiří

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

Kalkulace nájemného - měsíčníPlatnost od
1.3.2024

Černohlávek Jiří

Nájemné nebytových prostor měsíčně **3 742,80 Kč**
 neb. prost. jsou osvobozené od DPH dle § 56 zákona o DPH

Smluvní úhrada spotřeby el. energie

35,67 kWh x	6,00 Kč / kWh	214,02 Kč /měs		
		Základ daně	DPH 21%	
		214,02 Kč	44,94 Kč	258,96 Kč

Služby spojené s provozem a údržbou

35,67 kWh x	0,94 Kč / kWh	33,53 Kč /měs		
		Základ daně	DPH 21 %	
		33,53 Kč	7,04 Kč	40,57 Kč

Smluvní úhrada tepla30,92 m² x koef. 0,4 = 12,4 GJ/rok

12,4 GJ x	830,36 Kč / GJ =	10 296,46 Kč /rok		
		Základ daně	DPH 12%	
		858,04 Kč	102,96 Kč	961,00 Kč

Služby spojené s provozem a údržbou

12,4 GJ x	83,62 Kč / GJ =	1 036,89 Kč /rok		
		Základ daně	DPH 21%	
		86,41 Kč	18,15 Kč	104,55 Kč

Smluvní úhrada SV, TUV dle přílohy č. 12, vyhlášky 120/2011 Sb.1 osoba 26m³/rok = 2/3 SV + 1/3 TV

TUV	8,67 m ³ x	644,08 Kč / m ³ =	5 584,17 Kč / rok	
			Základ daně	DPH 12%
			465,35 Kč	55,84 Kč
				521,19 Kč

SV	17,34 m ³ x	129,36 Kč / m ³ =	2 243,10 Kč / rok	
			Základ daně	DPH 12%
			186,93 Kč	22,43 Kč
				209,36 Kč

Odvoz komunálního odpadu

		Základ daně	DPH 21%	
		41,32 Kč	8,68 Kč	50,00 Kč

5 888,43 Kč**Celkem k fakturaci 5 888,43 Kč**