

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), a příslušných ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „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

Nadace BONA

Se sídlem: Pod Čimickým hájem 177/1, Praha 8
Zastoupena: MUDr. Zuzanou Barboríkovou, MBA – předsedkyní správní rady
IČO: 45251177
(dále jen „nájemce“)

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

Článek I. - Předmět a místo nájmu

1. Pronajímatel je jako státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem zdravotnictví ČR ve smyslu § 9 a násl. ZoMČR oprávněn nakládat s majetkem ČR jemu svěřeným včetně předmětu nájmu za podmínek stanovených tímto zákonem, zejména ustanoveními §§ 24 – 27a ZoMČR, a dalšími právními předpisy.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory (garáž č.1 a garáž č. 3) umístěné v budově bez č.p./č.e. o celkové výměře 68,4 m², která je součástí pozemku parc. č. 482/3, v katastrálním území Bohnice, obec Praha, zapsaném na listu vlastnictví č. 6713 vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, přičemž přesné umístění předmětné garáže č.1 a č. 3 je vyznačeno v Příloze č. 1 (*Plánek umístění garáží*), jež tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „prostory“).
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav prostor a jejich účel (garáže) znám a tyto v daném faktickém a právním stavu vyhovujícímu smluvenému účelu užívání do nájmu přebírá.

Článek II. - Účel nájmu

1. Nájemce bude prostory využívat jako sklad věcí movitých. Nájemce nemá právo provozovat v prostorech jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu bez přechodního písemného souhlasu pronajímatele.

Článek III. – Předání a převzetí prostor

1. Prostory budou nájemci pronajímatelem předány ke dni, nebo kolem dne, podpisu této smlouvy. O předání prostor bude mezi smluvními stranami sepsán Protokol o převzetí prostor podepsaný oběma smluvními stranami, ve kterém bude uvedeno vybavení prostor, počet předaných klíčů a také případné stavy měřidel energií, pokud jsou součástí nájmu i tyto služby.
2. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy se stavem prostor seznámil a že nevyžaduje od pronajímatele žádné jejich další úpravy a že bere na vědomí, že prostory slouží jako garáže pro parkování vozidel. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na účel nájmu dle této smlouvy a povahu prostor (garáže), pronajímatel nenese odpovědnost za jakoukoli případnou škodu ve smyslu § 2945 OZ a veškerou odpovědnost v tomto ohledu nese nájemce; smluvní strany vylučují použití § 2945 OZ.
3. Nájemce se zavazuje v den ukončení nájmu řádně a včas odevzdat a pronajímatel je povinen převzít prostory s tím, že o převzetí bude sepsán zápis, ve kterém bude uveden stav prostor, závady, vybavení, stav měřidel energií, pokud jsou služby součástí této smlouvy a počet 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.

4. Pokud bude nájemce v prodlení s předáním prostor, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý byt i započatý den prodlení.

Článek IV. - Doba nájmu, ukončení smlouvy

1. Nájem prostor dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to ode dne 01.01.2025 do dne 31.12.2025.
2. Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí i bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní doba činí 3 měsíce. Výpovědní doba se vždy počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může též tuto smlouvu okamžitě ukončit, pokud přestanou být splněny podmínky dle § 27 odst. 1 ZmČR.
4. Pronajímatel a nájemce jsou dále oprávněni ukončit tuto smlouvu za podmínek dle OZ. Smluvní strany se však dohodly na vyloučení ustanovení § 2315 a 2310 odst. 1 OZ.
5. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možné ukončit i dohodou smluvních stran.
6. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že:
 - (i) za hrubé porušení povinností nájemce bude považováno: (a) prodlení s uhrazením plateb spojených s nájmem nebo jejich části trvající déle než 30 dní, (b) využívání prostor k jinému účelu, než k tomu v čl. II této smlouvy, (c) způsobení škody nájemcem nebo osobami vyskytujícími se v prostorách přesahující 20.000,- Kč, (d) porušení povinností zajistit provádění nezbytných revizí zařízení instalovaných v prostorách, jak jsou tyto povinnosti vymezeny v domovním řádu, (e) opakované, rozsáhlé nebo neodstranitelné znečištění společných prostor nebo vnějších částí budovy nebo jejího bezprostředního okolí, (f) opakované rušení nočního klidu nebo provádění hlučných prací mimo časové úseky vymezené domovním řádem (g) jiné opakované porušení domovního řádu, nebo (h) opakované výjezdy Policie ČR nebo obecní policie z důvodu nevhodného jednání nájemce či osob, kterým nájemce umožní vstup do budovy či prostor,
 - (ii) za zvlášť závažné porušení povinností nájemce bude považováno: (a) prodlení s uhrazením plateb spojených s nájmem nebo jejich části trvající déle než 3 měsíce, (b) provádění stavebních úprav v prostorách bez souhlasu pronajímatele, (c) odmítnutí přístupu do prostor nájemcem, (d) jiné hrubé porušení Domovního řádu pronajímatele, (e) porušení uvedená v předchozím odstavci (i) pod písm. (e)-(h) v případě výskytu těchto porušení (i jejich kombinace) více než třikrát během 90 dní, (f) odepření součinnosti nebo přístupu do prostor nebo budovy Policií ČR, obecní policií nebo jiným veřejným činitelem při plnění úkolů veřejné správy ve vztahu k prostorům, budově nebo jednání nájemce ve vztahu k prostorům nebo budově, (g) nevhodné chování vůči osobám uvedeným v předchozím bodě při výkonu jejich činnosti, (h) slovní nebo fyzické napadení a urážky pronajímatele a osob jim zmocněných a dalších nájemců v budově,

a tato porušení budou mít právní následky předvídané zákonem.

Článek V. - Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pronajímateli za užívání prostor hradit každý měsíc nájemné ve výši **4.000,- Kč** měsíčně, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele za podmínek dále stanovených touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné měsíčně, a to vždy **do 15. dne v každém měsíci**. Nájemci bude každý měsíc ze strany pronajímatele vystavena faktura na nájemné za měsíc následující. Nájemné je nájemce povinen hradit na **bankovní účet pronajímatele č. [REDAKCE]**. Nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, nájemné za první měsíc nájmu bude nájemcem uhrazeno ke dni (nebo kolem dne) účinnosti této smlouvy, nebo do 15. dne v měsíci, kdy nájem započal, a to podle toho, co nastane později. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“).
3. Nájemné se v každém kalendářním roce automaticky zvyšuje o „Průměrnou roční míru inflace“ za kalendářní rok předchozí vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného je vždy účinné od 1. ledna daného kalendářního roku. V případě, že je index „Průměrné roční míry inflace“ zveřejněn v daném kalendářním roce později, má pronajímatel nárok na zpětné uhrazení rozdílu spočívajícího v navýšení nájemného o inflaci v daném kalendářním roce za již uhrazená a nenavýšená nájemná.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a/nebo případných služeb dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý byt i započatý den prodlení.

5. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady veškeré úhrady za služby spojené s užíváním prostor. Pronajímatel nezajišťuje v souvislosti s nájmem prostor dle této smlouvy žádné služby.

Článek VI. - Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti smluvních stran se řídí platnými a účinnými právními předpisy ČR a vzájemnou dohodou smluvních stran, přičemž:

(i) Pronajímatel

- a) předává nájemci prostory ve stavu, se kterým je nájemce řádně obeznámen;
- b) je povinen umožnit zaměstnancům, návštěvám a obchodním partnerům nájemce vstup do objektu, ve kterém má nájemce pronajaté prostory;
- c) 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;
- e) je oprávněn požadovat přístup do prostoru za účelem kontroly, zda nájemce užívá prostory řádným způsobem;

(ii) Nájemce

- a) bere na vědomí, že ve všech prostorách areálu pronajímatele 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 prostor a okolí provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele;
- d) na vlastní náklady provádí běžnou údržbu a drobné opravy prostor – např. údržbu stěn, malování 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 ani jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani měnit smlouvený 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, a že prostory nejsou určeny ke skladování jakýchkoli cenných věcí či jiných věcí, které by z povahy věci neměly být umístěny v tomto typu prostoru (garáži);
- 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, a
- m) je povinen odstranit na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které v prostorách sám způsobil, popř. osoby, které prostory užívají.

2. Další práva a povinnosti smluvních stran jsou upraveny Domovním řádem a Vnitřním řádem pronajímatele, se kterými se nájemce seznámil při podpisu této smlouvy a který se uplatní obdobně jako na byty i na nebytové prostory a tvoří nedílnou součást této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn obsah Domovního řádu a Vnitřního řádu kdykoliv upravit, o čemž nájemce vyrozumí.
3. Správu nebytových prostorů zajišťuje referát správy bytových a nebytových prostor pronajímatele. Kontakt je možný na telefonu 284 016 168, či e-mailu k tomu sděleném ze strany pronajímatele. Na této lince/e-mailové adrese je nájemce povinen nahlašovat poruchy.

Článek VII. - 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.
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, není-li uvedeno jinak, možné toliko formou oboustranně podepsaných dodatků smlouvy, takto označených, číslovaných vzestupnou řadou.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem 01.01.2025. Jestliže smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle příslušného právního 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.

Přílohy: *č. 1 Plánek umístění garáží.*

V Praze dne _____

Za nájemce

MUDr. Zuzana Barboríková, MBA
Předsedkyně správní rady

V Praze dne _____

Za pronajímatele

MUDr. Zuzana Barboríková, MBA
ředitelka

Příloha č. 1: Plánek umístění garáží

