

SMLOUVA

**o pronájmu nebytového prostoru v 1. NP objektu NAĎA v areálu Dětského centra při TN,
Sulická 103, 140 00 Praha 4 – Krč**

Smluvní strany:

pronajímatel

Thomayerova nemocnice

se sídlem: Vídeňská 800, 140 59 Praha 4 - Krč

zastoupená: doc. MUDr. Zdeněk Beneš, CSc., ředitel nemocnice

státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem zdravotnictví ČR

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl Pr, vl. 1043

datová schránka: asykkbj

Telefon: XXX

E-mail: XXX

IČ: 00064190

DIČ: CZ00064190

Bankovní spojení: XXX

číslo účtu: XXX

(dále jen „TN“)

a

nájemce

Diagnostický ústav a Středisko výchovné péče, Praha 4, Na Dlouhé mezi 19

se sídlem: Na Dlouhé mezi 69/19, 147 00 Praha 4 – Hodkovičky

zastoupený: PaedDr. Janem Tomanem, ředitelem

datová schránka: jpy8pgt

Telefon: XXX

E-mail: XXX

IČ: 61386308

DIČ: CZ 61386308 neplátce DPH

Bankovní spojení: XXX

číslo účtu: XXX

(dále jako „nájemce“)

Thomayerově nemocnici přísluší hospodaření s objektem č. p. 103, v areálu Dětského centra při Thomayerově nemocnici, v Praze 4 – Krči, Vídeňská, č. parcely 2559, obec: hl. m. Praha, KÚ Krč, zapsáno na LV č. 57 u Katastrálního úřadu hl. m. Prahy, ve vlastnictví ČR.

I. Předmět a účel smlouvy :

TN touto smlouvou v souladu s obecně závaznými právními předpisy přenechává s účinností od 1. 4.2018 do pronájmu nebytové prostory v 1. NP objektu č. p. 103 (dále jen předmět nájmu) – místnosti č. 02, 03, 03.1, 03.2, 04, 04.1, 04.1.1, 04.2, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 12 (dle přílohy č. 1 smlouvy). Místnosti č. 01 a 01.1 nejsou součástí pronájmu, bude zde uložen inventář pronajímatele. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do výše uvedených nebytových prostor.

Nájemce bude předmět nájmu využívat za účelem realizace pobytového programu klientů.

1. Do nebytového prostoru je nájemcem vneseno vybavení a zařízení, které je výhradně jeho vlastnictvím, s výjimkou vybavení a zařízení pronajímatele dle přílohy č. 2 smlouvy. Za případné škody na vneseném vybavení a zařízení a na vybavení a zařízení pronajímatele dle přílohy č. 2, které má nájemce v užívání, TN zásadně neodpovídá. Nájemce je povinen umožnit pravidelnou roční inventarizaci vybavení a zařízení TN, které má v užívání.
2. TN prohlašuje, že nebytový prostor jsou podle svého stavebně technického určení vhodný pro sjednaný účel pronájmu a jeho užívání k tomuto účelu je v souladu s obecně platnými právními předpisy. TN dočasně nepotřebuje nebytový prostor k plnění svých úkolů.

II. Podmínky pronájmu :

K pronájmu předmětného nebytového prostoru se vztahují tyto platby, které je nájemce povinen uhradit TN jako pronajímateli:

a/ Nájemné se stanovuje dohodou podle zák. č. 526/1990 Sb. v platném znění a činí

7 271,00 Kč /měsíčně
21 813,00 Kč/čtvrtletně
a 87 252,00 Kč/ročně

TN je oprávněna každoročně promítnout do výše nájemného, energií a služeb nárůst inflace /průměrnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok/. Zapracování inflace se provádí vždy k 1. 4. běžného kalendářního roku /index stanovuje Český statistický úřad/.

b/ účet za energie /služby/:

Nájemci jsou poskytnuty dodávky vody, elektrické energie, plynu pro vytápění objektu a odvoz a likvidace komunálního odpadu. Náklady na dodávky vody, elektrické energie a plynu budou nájemci přefakturovány měsíčně na základě skutečného odběru dle měřičů. Odvoz a likvidaci komunálního odpadu zajišťuje pronajímatel u dodavatele těchto služeb. Nájemce si zajistí na vlastní náklady igelitové pytle modré barvy. Odvoz se provádí z vyhrazeného místa 3 x týdně – pondělí, středa, pátek (bližší informace sdělí nájemci pověřený pracovník DC Sulická, oddělení správy areálu). Úklid pronajatých nebytových prostor si bude nájemce zajišťovat sám a na své náklady.

Paušální úhrada za odvoz a likvidaci komunálního odpadu:

2 000,00 Kč + DPH /měsíčně
6 000,00 Kč + DPH/čtvrtletně
a 24 000,00 Kč + DPH/ročně

Dojde-li ke změně obecně závazného předpisu o DPH, bude tato změna odpovídajícím způsobem zapracována do příslušných daňových dokladů.

c/ provádění plateb :

Nájemné bude fakturováno s účinností od 1. 5. 2018 čtvrtletně dopředu - vždy **do 15. dne** prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, ke kterému přísluší nájemné a paušální úhrada, se splatností faktur **do 14 dnů** ode dne jejich vystavení. Nájemné za první měsíc nebude dle dohody

smluvních stran fakturováno, během tohoto měsíce bude nájemce provádět stavební úpravy písemně odsouhlasené pronajímatelem na své náklady.

Paušální úhrada za odvoz a likvidaci komunálního odpadu bude fakturována s účinností od 1. 4.2018 čtvrtletně dopředu - vždy **do 15. dne** prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, ke kterému přísluší nájemné a paušální úhrada, se splatností faktur **do 14 dnů** ode dne jejich vystavení.

V případě ukončení smluvního vztahu /nájmu/ během kalendářního čtvrtletí, budou nájemci případné přeplatky z těchto plateb vráceny.

Úhrada za dodávku vody, elektrické energie a plynu pro vytápění objektu - dle skutečného odběru - přefakturace nákladů měsíčně pozadu.

Platby se budou uskutečňovat výhradně převodem na bankovní účet **XXX**, s uvedením variabilního symbolu **XXX**. Za zaplacené převodem se považuje den zaevidování příslušné částky jako přírůstek na určeném účtu. V případě, že den splatnosti připadá na víkend, či na státní svátek, je nájemce povinen uskutečnit svou platbu tak, aby platba byla zaevidována na určeném účtu před datem splatnosti.

d/ úrok z prodlení :

V případě prodlení s placením faktur nájemce uhradí TN úrok z prodlení z dlužné částky ve výši předpisů práva občanského.

III. Práva a povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel má vůči nájemci právo na zaplacení nájemného a nákladů na dodávky energií, vody a poskytnutých služeb s nájmem spojených.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu stanoveném touto smlouvou.
3. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci první den nájmu.
4. O předání a převzetí bude smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol. Předávací protokol bude obsahovat stavy měřičů energií a vody.
5. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do objektu, a pokud není vyklizen, může pronajímatel či osoba jím zmocněná, objekt vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit, vše na náklady a riziko nájemce. Nájemce s ustanoveními v tomto odstavci výslovně souhlasí a prohlašuje, že se nejedná o povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.
6. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat svým nákladem pouze takové opravy, které nejsou drobné a údržbu, která není běžná, a to pouze v případě, že jejich potřeba bude vyvolána pronajímatelem nebo kritickým technickým stavem předmětu nájmu.

IV. Práva a povinnosti nájemce :

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a zálohy na služby, jak je ujednáno výše.
2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a jeho okolí v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení, jakož i jiný majetek pronajímatele nalézající se v jeho okolí.
3. Veškeré stavební úpravy předmětu nájmu nebo jiné podstatné změny může nájemce provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady; přitom je povinen dodržet beze zbytku ustanovení obecně závazných právních předpisů.
4. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v souladu s předpisem č. 308/2015 Sb., nařízením vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a umožnit pronajímateli 2 dny předem ohlášenou kontrolu stavu pronajaté předmětu nájmu, která se uskuteční v pracovní den a za osobní přítomnosti nájemce nebo jím zmocněné osoby. V případě nejvyšší nutnosti má pronajímatel, nebo jím zmocněná osoba, možnost vstoupit i v nepřítomnosti nájemce, o čemž jsou ale povinni zpravit nájemce při nejbližší možné příležitosti. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba nenesou odpovědnost za nemožnost zpravení nájemce v těchto případech nejvyšší nutnosti předem.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do objektu za účelem provádění pravidelných revizí a prohlídek elektroinstalace, plynových zařízení, spalinových cest, tlakových zařízení, a jiných zařízení, podléhajících dle zákona revizím a odborným prohlídkám, dle platných zákonů a předpisů České republiky.
6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu a jeho okolí v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým jednáním ostatní uživatele v okolí.
7. Nájemce se zavazuje oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za veškerou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. To se netýká oprav spadajících do kategorie běžné údržby a drobných oprav dle odst. 4 tohoto článku, kde se předpokládá, že se nájemce o danou opravu či údržbu postará i bez nutnosti písemného oznámení pronajímateli.
8. Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději poslední den nájmu podle této smlouvy.
9. O předání a převzetí Věci bude smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol. Předávací protokol bude obsahovat stavy měřičů energií a vody. Předávací protokol bude obsahovat soupis vnitřního vybavení budovy. Vybavení, které nájemce nevyužije, bude uloženo v prostorách budovy, které nebude nájemce využívat.
10. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. Nepředá-li nájemce předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu, má pronajímatel právo do předmětu nájmu vstoupit, a to i pokud mu v tom brání překážka, zejména má pronajímatel právo otevřít uzamčené dveře, vystěhovat věci nájemce a vyměnit zámky u dveří, k čemuž tímto nájemce pronajímatele výslovně opravňuje.

V. Jiná ujednání:

1. Nájemce nesmí dát pronajatý nebytový prostor do dalšího pronájmu či podnájmu bez předchozího písemného souhlasu TN.
2. Nájemce je povinen zajistit před zahájením provozu všechna platnými právními předpisy požadovaná povolení a prostory je povinen užívat v souladu s platnými rozhodnutími věcně příslušných úřadů a v souladu s platnými právními předpisy.
3. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat všechny platné právní požárně-bezpečnostní předpisy včetně vnitřních předpisů TN, se kterými je povinen se seznámit.
4. Plnění povinností na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci zabezpečí v plné šíři a v souladu s platnou legislativou nájemce prostor.
5. Uživatel potvrzuje, že byl seznámen s
 - a) požárně poplachovými směrnicemi /viz příloha č. 4/
 - b) funkcí dispečerské služby TN (tel. linka XXX) jako ohlašovny požáru, s jejím kontaktem na nepřetržitou pohotovostní údržbářskou službu, která má informace o hlavních uzávěrech a vypínačích
6. Nájemce je povinen umožnit TN přístup do prostor na základě její žádosti doručené poštou, faxem nebo e-mailem alespoň 24 hodin před požadovaným vstupem do prostor, a to za účelem kontroly nakládání s poskytnutým majetkem, jeho stavu a způsobu užívání. V případě havárie nebo kontroly technického stavu má TN právo vstoupit do prostor okamžitě a nájemce je povinen vstup umožnit a poskytnout součinnost při odstraňování havárie.
7. V případě poškození pronajatého prostoru je nájemce povinen zajistit a uhradit všechny opravy, aby tento prostor byl uveden do původního stavu. Po případném ukončení smluvního vztahu nájemce předá TN (pracovníkům Oddělení správy areálu Ú/N-TP) pronajatý prostor zpět ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vyklizený a čistý dle čl. IV., odst. 9.
8. Náhradní klíče od pronajatého prostoru budou uloženy na vrátnici DC TN v zapečetěné obálce.

VI. Platnost smlouvy:

Smlouva o pronájmu nebytového prostoru se uzavírá s účinností od 1. 4. 2018 dle § 27 zákona č. 219/2000 Sb. na dobu určitou –

od 1. 4. 2018 do 31. 3. 2022.

Tuto smlouvu mohou obě smluvní strany v průběhu platnosti smlouvy vypovědět ve výpovědní lhůtě 3 měsíce ode dne jejího doručení druhé straně. Pro uvedení předmětných prostor do původního stavu, jejich vyklizení a předání zpět TN, se stanoví lhůta 1 měsíc od ukončení platnosti smlouvy. Dohodou může být platnost smlouvy ukončena kdykoliv.

Zjistí-li TN, že je nebytový prostor užíván nájemcem v rozporu s uzavřenou smlouvou nebo bude-li TN potřebovat tento prostor k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, má právo od smlouvy odstoupit s účinností ode

dne doručení odstoupení. Nájemce se zavazuje předmětné prostory vyklidit, uvést předmětné prostory do původního stavu a předat je vyklizené a čisté zpět TN. V pochybnostech se má za to, že písemnost byla druhé straně doručena třetím dnem ode dne odeslání.

Zástupci obou smluvních stran s obsahem smlouvy souhlasí, což stvrzují svým podpisem. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

Tuto smlouvu lze měnit pouze vzestupně číslovanými, písemnými a oboustranně potvrzenými dodatky.

Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouvy, u kterých je výše hodnoty jejího předmětu nad 50.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty jsou uveřejňovány v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smlouva v tomto případě nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv. Zveřejnění smlouvy do registru smluv provede pronajímatel a nájemci odešle potvrzení o uveřejnění této smlouvy v Registru smluv.

V případě, že na smlouvu nedopadá povinnost uveřejnění v Registru smluv, nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

V Praze dne 4.4.2018

V Praze dne 26.4.2018

za TN
doc. MUDr. Zdeněk Beneš, CSc.
ředitel

za nájemce
PaedDr. Jan Toman
ředitel

Přílohy: příloha č. 1 - Plánek 1. NP objektu NAĎA
příloha č. 2 - Seznam inventáře užívaného nájemcem
příloha č. 3 - Předávací protokol
příloha č. 4 - Požární poplachová směrnice
příloha č. 5 - Výpis z obchodního rejstříku