

S M L O U V A O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku nikoli na řad dle ust. §§ 1746/2 a 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (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. Martinem Hollým, MBA. - ředitelem
IČO/DIČ: 00064220 / CZ00064220
bankovní spojení: Česká národní banka, č.ú.: 16434081/0710
(dále jen „pronajímatel“) a

Dobré místo, z.s.

se sídlem: Českobrodská 575 Praha-Běchovice,
zast.: Mgr. Josefem Gabrielem – předsedou
IČO/DIČ: 22664742 / není plátcem DPH
zápis: ve spolkovém rejstříku vedeném MS v Praze pod značkou L 17946
bankovní spojení: Fio banka, a.s. č. účtu 2100774002/2010
(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 domovnímu objektu, jenž je nemovitou kulturní památkou a nachází se v ulici Ústavní č.p. 115, Praha 8, na parcele č. 436, vše zapsáno na LV č. 47, 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 (dále jen „prostory“).
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav prostor znám a tyto v daném faktickém a právním stavu do nájmu přebírá, dále prohlašuje, že splňuje podmínky ust. §27/3 ZoMČR, tedy je možné s ním uzavřít smlouvu s tím, že půjde o užívání se sníženou částkou za nájemné.

Článek II. - Účel nájmu

Nájemce bude využívat prostory pro Svépomocnou skupinu lidí s vážným duševním onemocněním se zázemím na pavilonu 19. Podporu jim bude poskytovat 10 vyškolených peer konzultantů ročně. Součástí realizačního týmu bude sociální pracovníce, supervizor, metodik, peer mentor a čtyři peer lektoři. Peer konzultanti budou pracovat v terénním týmu a na odděleních PNB.

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) 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.

- b) Je oprávněn stavební úpravy prostor a okolí provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- c) Je oprávněn případné opravy a obvyklé udržování provádět průběžně na vlastní náklady – 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.
- d) Je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav prostor, popř. objektu, ve kterém se tyto nacházejí, zejm. oprav střechy objektu včetně okapů, případná nefunkčnost dveří, apod.
- e) Není oprávněn dát prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani měnit smluvený účel nájmu dle smlouvy.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Bere na vědomí, že objekt, ve kterém se nacházejí prostory, není pojištěn.
- i) 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.
- j) 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.
- k) Je povinen umožnit pronajímateli po předchozí dohodě vstup do prostor k výkonu prohlídek technického rázu nebo za účelem, zda nájemce užívá věci řádným způsobem.
- l) 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.

Další práva a povinnosti smluvních stran jsou upraveny směrnicí „Správa a nakládání s nemovitostmi v Psychiatrické nemocnici Bohnice“ – č. 01/2010.

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. 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.

Článek IV. - Nájemné a služby

1. Nájemné

S ohledem na příslušná ustanovení ZoMČR se nájemné stanovuje částkou 25 095,- Kč

prostor	místnost č.	název	m 2	snížené o 50%	roční nájemné v Kč	čtvrtletní nájemné v Kč
pav 19 podkroví	3.05	chodba	4,8	400	1920	480
	3.06	sociální zařízení	3,3	200	660	165
čp. 115 parcela č. 436	3.07	sklad	5,1	400	2040	510
	3.08	kancelář	6,5	600	3900	975
	3.09	kancelář	6,7	600	4020	1005
	3.10	WC	3,4	200	680	170
	3.23	kancelář	12,2	600	7320	1830
	3.24	kancelář	17,8	600	10680	2670
	3.26	kancelář	16,7	600	10020	2505
	3.27	kancelář	24,6	600	14760	3690
	3.28	kancelář	18	600	10800	2700
	3.29	chodba	7,7	400	3080	770
	3.31	sklad	8	400	3200	800
	3.32	kancelář	18,7	600	11220	2805
	3.33	kancelář	19,1	600	11460	2865
	3.35	WC	2,8	200	560	140
	3.36	WC	3,1	200	620	155
3.37	sklad	8,6	400	3440	860	
			187,1		100380	25095

2. Služby:

a) Dodávka tepla

Spotřeba tepla bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 46,03 GJ/čtvrtletně a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla. Cena za 1 GJ činí k datu podpisu smlouvy 544,41 Kč vč. DPH. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě.

b) Dodávka elektrické energie

Spotřeba elektrické energie bude účtována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 990,62 kWh za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem elektřiny v Kč/kWh. Cena 1 kWh k datu podpisu smlouvy je 2,40 Kč vč. DPH. Nájemce bude dále hradit náklady spojené s údržbou a provozem sítí, které budou ročně vyhodnocovány dle skutečných nákladů a může dojít k jejich úpravě.

c) Vodné stočné a TUV bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 120/2011 Sb.

Spotřeba SV bude fakturována čtvrtletně dle stanovené spotřeby ve výši 10,86 m³ za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV. Cena za 1 m³ činí k datu podpisu smlouvy 87,39 Kč vč. DPH.

Spotřeba TUV bude fakturována čtvrtletně dle stanovené spotřeby ve výši 5,43 m³ za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV. Cena za 1 m³ činí k datu podpisu smlouvy 351,41 Kč vč. DPH.

d) Komunální odpad - Náklady za odvoz komunálního odpadu s odvozem 1 x týdně budou fakturovány čtvrtletně, k datu podpisu smlouvy ve výši 300,- Kč vč. DPH.

Případná změna výše uvedených částek za služby (jejichž zálohy jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí) bude nájemci oznamována písemně v předstihu a není považována za změnu smlouvy, vyžadující uzavření příslušného dodatku, jak uvedeno ve smlouvě dále.“

3. Úhrada nájmu, stanovené spotřeby na základě počtu a výkonu spotřebičů a počtu osob bude fakturována čtvrtletně po ukončení účtovaného období. Platbu provede nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem do 7. dne v měsíci se splatností 21 dnů na účet pronajímatele, uvedený u označení smluvní strany.
4. V případě prodloužení nájmu s úhradou pronajímatelem vystavených faktur za nájemné nebo služby dle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní 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 ZoMČR na dobu určitou v délce trvání 3 let s tím, že tuto lze v případech, které předvídá ZoMČR, prodloužit.
2. 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.
3. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i bez uvedení důvodu s tím, že se smluvní strany dohodly na vyloučení ustanovení § 2310/1 a 2315 OZ.
4. Nájemní vztah, smlouvou založený, je možné ukončit i dohodou smluvních stran.

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 a účinnou se stává dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
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

Dobré místo, z.s.

Psychiatrická nemocnice Bohnice

.....
Mgr. Josef Gabriel – předseda

.....
MUDr. Martin Hollý, MBA. – ředitel

Kalkulace služby - čtvrtletní

Dobré místo, z.s.

Nájemné nebytových prostor

osvobozené od DPH dle ú 56 zákona o DPH

celkem

25 095,00 Kč**Smluvní úhrada tepla**1 m² = 1 GJ/rok

46,03 GJ x 544,41 Kč / GJ = 25 059,19 Kč

Základ daně DPH 15%

5 040,03 Kč 755,77 Kč **25 059,20 Kč****Služby spojené s provozem a údržbou**

46,03 GJ x 58,18 Kč / GJ = 2 678,03 Kč

Základ daně DPH 21%

2 213,10 Kč 464,90 Kč **2 678,00 Kč****Smluvní úhrada spotřeby el. energie**

990,6 kWh x 2,40 Kč / kWh = 2 377,49 Kč

Základ daně DPH 21%

184,95 Kč 38,85 Kč **2 377,50 Kč****Služby spojené s provozem a údržbou**

990,6 kWh x 1,00 Kč / kWh = 990,62 Kč

Základ daně DPH 21%

65,12 Kč 13,68 Kč **990,60 Kč****Smluvní úhrada SV, TUV dle přílohy č. 12, vyhlášky 120/2011 Sb.**

7 hodin denně - zaměstnanci 3 osoby, klienti 10 osob

TUV 5,43 m³ x 351,41 Kč / m³ = 1 908,20 Kč

Základ daně DPH 15%

1 659,37 Kč 248,83 Kč **1 908,20 Kč**SV 10,86 m³ x 87,39 Kč / m³ = 949,10 Kč

Základ daně DPH 15%

825,33 Kč 123,76 Kč **949,10 Kč****Odvoz komunálního odpadu**

Základ daně DPH 21%

247,92 Kč 52,08 Kč **300,00 Kč****59 357,60 Kč**