

Oběhový dokument - smlouvy

Typ:

Nájemní

Předmět:

Smlouva na nájem nebytových prostor

Smluvní strana:

CHIRONAX ESTRA SPOL S.R.O.

Číslo smlouvy interní:

Číslo smlouvy externí:

Gestor:

Vyjádření:

bez výhrad

Dne:

Jméno:

Dagmar Beranová

Podpis

Právník PNB:

Vyjádření:

Bez výhrad

Dne:

Jméno:

Mgr.et.Mgr. Tomáš Němeček

Podpis

Vedoucí OPZ

Vyjádření:

bez připomínek

Dne:

Jméno:

Ing. Štefan German

Podpis

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

Pronajímatel : Psychiatrická nemocnice Bohnice, státní příspěvková organizace
se sídlem: Ústavní čp. 91/7, 181 02 Praha 8
zastoupená: MUDr. Martinem Hollým, MBA - ředitelem
IČO 00 064220, DIČ : CZ00064220

a

Nájemce: CHIRONAX ESTRA spol. s.r.o. IČO: 49357409 DIČ: CZ49357409
se sídlem : Ústavní 91/7, 181 02 Praha 8 - Bohnice
zapsaná v OR u MS Praha oddíl C, vložka 19949, dne 30. 4.1993
zastoupená jednatelem společnosti Vítem Daňkem

uzavírají tuto smlouvu dle ust. § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník), a ve znění zákona o majetku České republiky č. 219/2000 Sb.

Článek I Místo a předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k nebytovému prostoru v domovním objektu MTZ bez čísla popisného, v ulici Ústavní Psychiatrické nemocnice Bohnice (dále jen PNB), který je součástí pozemku parc. č. 432,
2. Vše zapsáno na LV č. 47, kód: 730556 pro k.ú. Bohnice, vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha 8. Současně je domovní, výše specifikovaný objekt prohlášen č.j. 242/2005 ze dne 10. října 2006 podle § 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, za Kulturní památku České republiky.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí a v suterénu budovy MTZ, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Jedná se samostatnou část budovy se samostatným vchodem o velikosti 229,93 m².
4. Pronajímatel prohlašuje a zaručuje, že předmět nájmu je podle stavebně technické dokumentace a svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. II. této smlouvy. Dodržování hygienických předpisů dle platných hygienických norem spojených s předmětem činnosti nájemce zabezpečuje nájemce sám.

Článek II Účel nájmu a předmět podnikání

- 1) Účelem nájmu je provoz prodeje a servisu zdravotnické techniky v rozsahu uvedeném v obchodním rejstříku nájemce.
- 2) Pronajímaný nebytový prostor slouží nájemci k činnostem spojeným s předmětem jeho podnikání, zapsané v OR u MS Praha oddíl C, vložka 19949, dne 30. 4.1993

- Koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej (vyjm. zboží uvedeného v příloze č. 2 a 3 zák. č.455/1991 Sb.)
- výroba, instalace a opravy elektrických strojů a přístrojů
- nástrojařství
- podnikání v oblasti související s využíváním ionizujícího záření
- revize a zkoušky vyhrazených tlakových nádob
- montáž, opravy, údržby a revize vyhrazených elektrických zařízení

Článek III. Práva a povinnosti

Práva a povinnosti smluvních stran se řídí platnými zákony a právními předpisy ČR a vzájemnou dohodou smluvních stran.

1. NÁJEMCE

Přebírá nebytové prostory ve stavu, se kterým byl pronajímatelem řádně seznámen a konstatuje způsobilost nebytových prostor ke smluvenému účelu užívání. Nájemce se zavazuje:

- a) Bere na vědomí, že ve všech prostorách areálu Psychiatrické nemocnice Bohnice (dále též jen „PNB“) 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.
V případě pořádání společenských akcí lze alkohol podávat pouze na základě písemného povolení ředitele, ve kterém bude podávání alkoholu místně a časově vymezeno.
- b) Stavební úpravy pronajatých nebytových prostor spojené s poskytovanými službami je oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- c) Případné opravy a obvyklé udržování provádí průběžně na vlastní náklady – např. údržba stěn, a veškerá drobná údržba, potřebná k zajištění řádného provozu za účelem, na který byly nebytové prostory pronajaty.
- d) Je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav nebytového prostoru, které je pronajímatel na objektu, ve kterém se nacházejí pronajaté prostory, povinen provést: oprava střechy objektu včetně okapů, případná nefunkčnost dveří.
- e) Není oprávněn dát tyto pronajaté prostory do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.
- f) Nájemce si zajišťuje odvoz veškerého odpadu včetně komunálního, vzniklého jeho činností v souladu s platnou legislativou, zejména zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, a to v plném rozsahu. Vytváření jakékoli skládky odpadu je v celém areálu PNB zakázáno.
- g) Odpovídá za případné prokázané škody, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor zaviněním nájemce, jeho zaměstnanců nebo osob, které se v těchto prostorách zdržují se souhlasem nájemce.
- h) Bere na vědomí, že objekt, ve kterém se nacházejí pronajaté nebytové prostory, není pojištěn.
- i) Je odpovědný za dodržování předpisů požární ochrany a bezpečnosti práce v pronajatých nebytových prostorách. Na vlastní náklady zajišťuje veškeré potřebné revize přístrojů a pomůcek stanovené normou ČSN. Nájemce je povinen jednou ročně zaslat výsledky revizních zpráv vedoucímu oddělení provozního zabezpečení.
- j) Je povinen umožnit pronajímateli po předchozí dohodě vstup do pronajatých nebytových prostor k výkonu periodických prohlídek technického rázu nebo za účelem, zda nájemce užívá věci řádným způsobem. Termín oznámení o prohlídce je minimálně 3 pracovní dny.
- k) Nájemce je povinen odevzdat do vrátnice administrativní budovy klíč od vstupu do nebytových prostor v zalepené obálce označené firmou a kontaktem odpovědné osoby, kterou je možné v případě požáru nebo vloupání kontaktovat.

- l) V případě užívání motorového vozidla v areálu PNB je povinen dodržovat interní dopravní předpisy pronajímatele se stanovenou rychlostí a řídit se pokyny pracovníků ostrahy areálu. Bere na vědomí, že jízda v motorovém vozidle v areálu PNB nesmí narušovat léčebný proces pacientů.
- m) Není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele měnit smluvený účel pronájmu.
- n) Nájemce se zavazuje první den po ukončení nájmu odevzdat a pronajímatel je povinen převzít pronajaté prostory s tím, že tyto prostory budou vyklizené. O převzetí bude sepsán zápis, ve kterém bude uveden stav nebytových prostor, závady, vybavení, stav elektroměru a počtu předaných klíčů, atd. Při předání bude přihlédnuto ke stupni běžného opotřebení ve vztahu k době užívání s tím, že dojde k převzetí pronajímatelem ve stavu „jak stojí a leží“ a v tomto stavu budou prostory a zařízení předány nájemcem. Pokud nebudou prostory předány ve sjednané lhůtě vyklizené, může je pronajímatel vyklidit a věci ve vlastnictví nájemce uložit do veřejného skladu, a to na náklady nájemce.
- o) Další práva a povinnosti smluvních stran jsou upraveny Směrnicí pro správu a nakládání s nemovitostmi Psychiatrické nemocnice Bohnice (S 1/2010) ze dne 5. 3. 2010.

2. PRONAJÍMATEL

- a) Předává nájemci nebytové prostory ve stavu, se kterým je nájemce řádně obeznámen.
- b) Je povinen umožnit pracovníkům nájemce, jeho obchodním partnerům nebo hostům vstup do objektu, ve kterém má nájemce pronajaté nebytové prostory.
- c) Má právo na změnu cen nájemného a služeb v souvislosti se změnami vnějšími, pronajímatelem neovlivnitelnými, v závislosti na zvýšení cen dodavatelských organizací, se kterými má smluvní vztah, případně v návaznosti na míře roční inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. Toto navýšení ceny bude prováděno na základě oboustranné dohody formou písemných a číslovaných dodatků k této smlouvě v papírové podobě.
- d) O případných plánovaných opravách či údržbě je pronajímatel povinen nájemce informovat s dostatečným časovým předstihem, pokud by mohly ovlivnit nebo omezit činnost zajišťovanou nájemcem dle této smlouvy (účel této smlouvy). V takovém případě se smluvní strany dohodnou na provozním režimu, který bude platit po dobu rozsáhlejších oprav či údržby.
- e) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy. Pronajímatel je povinen zajistit řádné a včasné dodávky služeb a poskytnout veškerou požadovanou součinnost a umožnit zajištění nerušených a plynulých dodávek služeb.
- f) Pronajímatel prohlašuje a odpovídá za to, že technická zařízení v jeho vlastnictví odpovídají bezpečnostním, provozním, hygienickým a požárním předpisům a jejich chod odpovídá závazným právním a technickým normám. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními, požárními, hygienickými a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné, k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu.
- g) V případě, že pronajímatel řádně a včas, a to nejpozději do 5 pracovních dní, nezajistí opravu, údržbu a revizi, kterou je povinen dle této smlouvy či zákona provést a znemožnil by tím nájemci řádné fungování, uhradí nájemci škody z neplnění předmětu Smlouvy.

Článek IV

Doba nájmu, ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá s ohledem na ustanovení § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o majetku ČR), na dobu určitou v délce trvání 2 let. Pokud budou podmínky podle § 27 odst.

- 1 zákona o majetku ČR splněny i nadále, lze užívání témuž uživateli prodloužit Dodatkem ke smlouvě v rozmezí doby stanovené zákonem.
- Pronajímatel je s ohledem na ustanovení § 27 odst. 1 a 2 zákona o majetku ČR, oprávněn smlouvu písemně vypovědět též v případě, že pronajaté nebytové prostory nutně potřebuje k plnění svých úkolů v rámci stanovené působnosti. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i bez uvedení důvodu, smluvní strany se dohodly na vyloučení § 2310 odst. 1 nového občanského zákoníku, a dále z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku, 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 počíná běžet od prvního dne po odeslání výpovědi.
 - Nájemní smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran.
 - 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 1000 Kč za každý den prodlení.

Článek V Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné

Nájemné nebytových prostor stanovené pronajímatelem je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona o DPH. Za užívání nebytových prostor bude nájemné hrazeno měsíčně ve výši 20 433,- Kč.

prostor	k.ú.č.	místnost č.	název	m ²	sazba za m ² /rok v Kč	roční nájemné v Kč	měsíční nájemné v Kč
MTZ přízemí	432	8	provoz	86,8	1 200,00 Kč	104 160,00 Kč	8 680,00 Kč
		10	provoz	45,25	1 200,00 Kč	54 300,00 Kč	4 525,00 Kč
		11	provoz	7,1	1 200,00 Kč	8 520,00 Kč	710,00 Kč
		12	provoz	9,25	1 200,00 Kč	11 100,00 Kč	925,00 Kč
		13	kancelář	20,8	1 200,00 Kč	24 960,00 Kč	2 080,00 Kč
		14	kancelář	22,33	1 200,00 Kč	26 796,00 Kč	2 233,00 Kč
		3	WC	4,8	400,00 Kč	1 920,00 Kč	160,00 Kč
		2	chodba	4,5	400,00 Kč	1 800,00 Kč	150,00 Kč
suterén			sklad	29,1	400,00 Kč	11 640,00 Kč	970,00 Kč
229,93							20 433,00 Kč

2. Služby – ceny k datu podpisu smlouvy včetně DPH

a) Dodávka tepla

spotřeba tepla bude fakturována čtvrtletně dle spotřeby stanovené PNB ve výši 200,83 GJ/rok a to za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem tepla. Cena za 1 GJ činí k datu podpisu smlouvy 478,- Kč/GJ. 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) Spotřeba elektrické energie

bude fakturována čtvrtletně dle skutečně odebraného množství v kWh na základě stavu měřidel za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem elektřiny v Kč/kWh, a to ve výši 2,50 Kč/kWh. 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) **Spotřeba teplé vody (TV)** bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb. Spotřeba TV bude fakturována měsíčně dle stanovené spotřeby PNB za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem TV ve výši 321,76 Kč/m³.

d) **Vodné a stočné (SV)** bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb. Spotřeba vody bude fakturována měsíčně dle stanovené spotřeby PNB za průměrnou cenu účtovanou dodavatelem SV ve výši 77,65,- Kč/ m³.

e) **Komunální odpad**

Náklady za odvoz komunálního odpadu (poměrné části kontejneru - 1/3) s odvozem 1 x týdně budou fakturovány měsíčně ve výši 281,- Kč.

Roční náklady za sběr a odvoz odpadu 1 kontejneru v roce 2016 činí 10.122,- Kč.

3. Úhrada nájemného a služeb budou prováděny měsíčně na začátku účtovaného období, a to na základě ročních směrných spotřebních čísel. Služby zajišťované dle výše uvedeného bude nájemce pronajímateli hradit v platné cenové relaci dodavatelů služeb pro rozhodné období. Úhrada spotřebované elektrické energie bude fakturována čtvrtletně po účtovaném období na základě stavu měřidla. Platbu provede nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do 7. dne v měsíci účtovaného období se splatností 21 dnů na účet pronajímatele: **bankovní spojení – Komerční banka č.ú.: 16434081/0100.**

4. V případě prodloužení nájmu s úhradou pronajímatelem vystavených faktur je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodloužení nezaplaceného nájmu dle platných právních předpisů.

Článek VI. Závěrečné ujednání

1. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
2. Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.
3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z toho pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce také jedno vyhotovení
4. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou platné za předpokladu, že byly učiněny písemnou formou.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, smlouva je uzavřena dle svobodné vůle smluvních stran, s plným porozuměním textu smlouvy i jejím důsledkům, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a s obsahem souhlasí.

Přílohy: 1) Kalkulace nájemného a služeb – měsíční


V Praze dne 19. 1. 2016

Nájemce: 

Vít Daněk - jednatel
CHIRONAX ESTRA spol.s.r.o.
Ústavní 91/7, 181 21 Praha 8 - Bohnice

CHIRONAX ESTRA spol. s r.o.
Ústavní 91/7, 181 00 Praha 8 - Bohnice
IČ 49357409 DIČ CZ49357409
estra@chironax.cz, www.chironax.cz

V Praze dne 19. 1. 2016

Pronajímatel: 

MUDr. Martin Hollý, MBA - ředitel
Psychiatrická nemocnice Bohnice
Ústavní 91/7, 181 02 Praha 8

Psychiatrická nemocnice Bohnice
Ústavní 91
181 02 Praha 8 - Bohnice

Kalkulace nájemného a služeb - měsíční

Příloha č. 1

CHIRONAX ESTRA spol. s.r.o.

Nebytové prostory

Nebytové prostory osvobozené od DPH	Smluvní cena	245 200,00 Kč	/ rok	
			měsíčně	20 433,00 Kč

Smluvní úhrada tepla

stanovená roční spotřeba tepla 229,93 GJ				
200,83 GJ x 478,00 Kč / GJ	=	95 996,74 Kč	/rok	
	Základ daně	DPH 15%		
	6 956,63 Kč	1 043,17 Kč		7 999,80 Kč

Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů tepla

200,83 GJ x 87,46 Kč / GJ	=	17 564,59 Kč	/rok	
	Základ daně	DPH 21%		
	1 209,68 Kč	254,12 Kč		1 463,80 Kč

Smluvní úhrada spotřeby TV

3 osoby = 19,5 m3/rok	bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb.			
19,5 m3 x	cena TV 321,76 Kč /m3	=	6 274,32 Kč	/rok
	321,76 Kč / GJ		DPH 15%	
		454,71 Kč	68,19 Kč	522,90 Kč

Smluvní úhrada spotřeby SV

SV+TUV 26 m3 z toho SV 3/4 a TUV 1/4	bude fakturováno dle přílohy č. 12, vyhlášky 428/2001 Sb.			
3 osoby = 58,5 m3/rok	cena SV 77,65 Kč /m3	=	4 542,53 Kč	/rok
58,5 m3 x	77,65 Kč / GJ		DPH 15%	
		329,23 Kč	49,37 Kč	378,60 Kč

Smluvní úhrada spotřeby el. energie

Spotřeba el.energie bude nájemci účtována samostatnou fakturou čtvrtletně
Služby spojené s provozem a údržbou rozvodů budou účtovány spolu s fakturou za el. energii

Odvoz komunálního odpadu

odvoz komun. odpadu - poměrná část 1/3	MTZ	3 372,00 Kč	/ rok	
	Základ daně	DPH 21%		
	232,22 Kč	48,78 Kč		281,00 Kč

31 079,10 Kč

zaokrouhleno

Celkem k fakturaci - 0,10 Kč

31 079,00 Kč

CHIRONAX ESTRA spol. s.r.o.

Ústavní 91/7, 181 00 Praha 8 - Bohnice

IČ 49357409 DIČ CZ49357409

estra@chironax.cz, www.chironax.cz