

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 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.: (dále jen
„pronajímatel“)

a

Green Doors z.ú.

IČO/DIČ: 70828083/CZ60164221
Se sídlem: Pujmanové 1219/8, 140 00 Praha 4
zast: Mgr. Myroslavou Bubelou - ředitelkou

(dále jen „nájemce“)

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 nacházející se v budově č.p. 249, Praha 8, na parc. č. 453, dále pak sklad, který se nachází v budově č.p.24, Praha 8, na parc. č. 433, vše zapsáno na LV č. 6713, v k.ú. Bohnice, obec Praha. Prostory bude nájemce využívat jako kavárnu, její zázemí a terasu o celkové rozloze 159,7 m², a sklad o celkové rozloze 15,7m².
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav prostor znám, že tyto jsou ve stavu, faktickém i právním, vyhovujícím ke smluvenému účelu užívání, a že je takto do nájmu přebírá.

Článek II. - Účel nájmu

Pronajímané nebytové prostory bude nájemce využívat jako chráněné tréninkové pracoviště pro psychiatrické pacienty, včetně pěti resocializačních míst, pro stávající či propuštěné psychiatrické pacienty nemocnice, kteří jsou zapojeni do tohoto tréninkového procesu.

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 PNB je zdravotnické zařízení a jeho uzavřené prostory jsou nekuřácké, kouřit lze pouze v prostorách k tomu určených. Bere na vědomí i omezení dle předpisů o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek.
- b) Zajišťuje základní úklid užívaných prostor.
- c) Je oprávněn stavební úpravy prostor a okolí provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- d) Na vlastní náklady provádí drobné opravy a obvyklé udržování prostor – 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.

- 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 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 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, je pojištěn proti škodě.
- j) Je odpovědný za dodržování předpisů požární ochrany a bezpečnosti práce.
- 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.
- m) Nájemce se zavazuje v den ukončení nájmu řádně a včas odevzdat pronajímané prostory a pronajímatel je povinen převzít prostory s tím, že při převzetí bude sepsán zápis, ve kterém bude uveden stav prostor, závady, vybavení, (stav elektroměru, vodoměru, ostatních měřičů medií, pokud jsou instalovány) 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.

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.
- d) 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.
- e) Je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu
- f) Zajišťuje úklid prostor v souladu s hygienickými předpisy spojených s předmětem činnosti nájemce.
- g) V užívaných prostorách zajišťuje potřebné revize přístrojů dle příslušných předpisů.

Článek IV. - Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné

Nájemné nebytových prostor je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o DPH. Za užívání prostor bude nájemné hrazeno měsíčně, a to ve výši 31.285,- Kč.

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m 2	sazba za m2	roční nájemné	měsíční nájemné
čp. 249	453	8	klub	117,5	210,00 Kč	296 100,00 Kč	24 711,00 Kč
		9	sklad/kuchyň	20,8	155,00 Kč	38 688,00 Kč	3 220,00 Kč
		7	terasa	21,4	110,00 Kč	28 248,00 Kč	2 354,00 Kč
čp. 24	433	6	sklad přízemí	15,7	63,69 Kč	12 000,00 Kč	1 000,00 Kč
				175,4			31 285,00 Kč

V pronajatém prostoru byla nájemcem v roce 2023 provedena rekonstrukce v celkové výši 981.680 Kč. Smluvní strany se dohodly, že hodnota této Investice bude nájemci kompenzována formou započtení oproti nájemnému.

Započtení bude realizováno postupně formou snížení povinnosti nájemce hradit nájemné, a to od data dokončení rekonstrukce, tj. od 3. 4. 2024

Výše nájemného za jednotlivá období činí:

- za rok 2024 (9 měsíců): 272.565 Kč,
- za rok 2025 (12 měsíců): 363.420 Kč,
- za rok 2026 (3 měsíce): 90.855 Kč.

Celková výše nájemného za období od 3. 4. 2024 do 3. 4. 2026 činila 726.840 Kč. Smluvní strany se dále dohodly, že po započtení nájemného dle této smlouvy činí zbývající nevyčerpaná částka odpočtu **254.840 Kč**. Tento Zůstatek odpočtu bude nájemci kompenzován způsobem, na kterém se smluvní strany dohodnou v dalším období, případně bude započten proti dalším platbám nájemného, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Podrobný výpočet, započtení nájemného a Zůstatku odpočtu je uveden v příloze č.2 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

2. Služby

- Druhy služeb, které bude pronajímatel nájemci poskytovat a výše záloh jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy. Zálohu za tyto služby je nájemce povinen hradit spolu s úhradou nájemného na základě vystavené faktury. Skutečná výše úhrad za služby spojené s užíváním prostor se zúčtuje spolu se zaplacenými zálohami vždy do 30. dubna každého následujícího roku za rok předcházející.
 - Pronajímatel je oprávněn v průběhu trvání nájmu jednostranně změnit výši záloh na služby v závislosti na spotřebě nájemce za předcházející účtovací období. Důvodem pro takovou změnu je i zvýšení cen dodavatele služeb (vody, energií, tepla a dalších služeb). Zvýšení záloh na služby je účinné od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo oznámení doručeno nájemci, není-li uvedeno pozdější datum jeho účinnosti.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy na služby měsíčně. Pronajímatel vystaví nájemci za každý kalendářní měsíc fakturu, vždy do 7. dne následujícího kalendářního měsíce po účtovaném období, se splatností 21 dnů ode dne jejího vystavení. Nájemné je nájemce povinen hradit na **bankovní účet pronajímatele č. .** 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**“).
 4. 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.
 5. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a/nebo služeb dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý byt i započatý den prodloužení.

Článek V. - Doba nájmu, ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá s ohledem na ustanovení § 27 odst. 2 ZoMČR na dobu určitou v délce trvání 2 let ode dne **26.03.2026 do dne 25.03. 2028**.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může smluvní vztah okamžitě ukončit, pokud přestanou být splněny podmínky dle § 27 odst. 1 ZoMRČR (dočasná nepotřebnost).
4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i bez uvedení důvodu, smluvní strany se dohodly na vyloučení § 2315 a 2310/1 OZ, a dále z důvodů uvedených v ust. § 2308 OZ, 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 nájem 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.
5. Nájemní vztah, smlouvou založený, je možné ukončit i dohodou smluvních stran.
6. 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 1.000,00 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 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 možné ve formě písemných, oběma smluvními podepsaných dodatků, označených, číslovaných vzestupnou řadou, není-li uvedeno jinak (služby).
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran. S ohledem na ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoRS“), smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
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 kalkulace nájemného a služeb*
č. 2 odpočet investic

V Praze dne

V Praze dne

.....
Green Doors z.ú.
Mgr. Myroslava Bubela - ředitelka

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

Green Doors, z.ú.

Kalkulace nájemného - měsíční

prostor	k.ú.č.	míst. č.	název	m 2	sazba za m2	roční nájemné	měsíční nájemné
čp. 249	453	8	klub	117,5	210,00 Kč	296 100,00 Kč	24 711,00 Kč
		9	sklad/kuchyň	20,8	155,00 Kč	38 688,00 Kč	3 220,00 Kč
		7	terasa	21,4	110,00 Kč	28 248,00 Kč	2 354,00 Kč
čp. 24	433	6	sklad přízemí	15,7	63,69 Kč	12 000,00 Kč	1 000,00 Kč
				175,4			31 285,00 Kč

Smluvní úhrada tepla topná sezona 9 měsíců

1 m2 = 1 GJ/rok, cena za 1 GJ =

1 137,94 Kč

138,3 GJ x

1 137,94 Kč / GJ = za rok

157 377,10 Kč

13 114,76 Kč**9 836,07 Kč****118 032,83 Kč**

Služby spojené s provozem a údržbou tepelných rozvodů

138,3 GJ x

135,10 Kč / GJ = za rok

18 684,33 Kč

1 557,03 Kč**1 167,77 Kč**

14 013,25 Kč

Smluvní úhrada spotřeby TUV a SV

Spotřeba dle směrných spotřebních čísel dle přílohy č. 12, vyhlášky 120/2011 Sb.

3 osoby den 42 m3/rok = 14m3

1/3 SV=2,34, 2/3 TUV =1,17

30 hostů/den 90 m3/rok = 3m3

1/3 SV = 5, 2/3 TUV = 2,50

SV

88 GJ x

157,21 Kč / GJ = za rok

13 834,48 Kč

1 152,87 Kč**TUV**

44 GJ x

471,79 Kč / GJ = za rok

20 758,76 Kč

1 729,90 Kč**Smluvní úhrada spotřeby el. energie**

bude fakturována čtvrtletně po účtovaném období včetně platby za provoz a údržbu sítí

Služby

Odvoz komunálního odpadu - 1 kontejner za rok s cenou

11 679,00 Kč

973,25 Kč

21% DPH

Pronájem telefoní linky

165,90 Kč

44,10 Kč

210,00 Kč**Celkem k fakturaci****46 354,86 Kč**

Platbu za nájemné a služby provede nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to vždy do 7. dne měsíce následujícího po účtovaném období; splatnost faktury činí 21 dnů. Platba bude provedena na bankovní účet pronajímatele.

Green Doors, z.ú.čerpání od 3.4.2024výše čerpání 981.680,-Kč

	cena za m2	měsíční výše nájmů	celkem za období	
9 měsíců (duben - prosinec 2024)	210 Kč	30 285 Kč	272 565 Kč	nehradí nájem
12 měsíců (rok 2025)	210 Kč	30 285 Kč	363 420 Kč	nehradí nájem
3 měsíce (leden - březen 2026)	210 Kč	30 285 Kč	90 855 Kč	nehradí nájem
celkem čerpání			726 840 Kč	
<u>zbývá vyčerpat</u>		<u>254 840 Kč</u>		

9 měsíců (duben - prosinec 2026)	210 Kč	30 285 Kč	272 565 Kč	cena nájmu po odečtení všech čerpání je 17 725 Kč za rok 2026
12 měsíců (rok 2027)	210 Kč	30 285 Kč	363 420 Kč	
3 měsíce (leden - březen 2028)	210 Kč	30 285 Kč	90 855 Kč	
			726 840 Kč	

Od 1.4.2026 se rozpočítá zůstatková částka z odpočtu 17.725 Kč / 9 měsíců = 1.969 Kč/měsíčně a tuto bude nájemník hradit nájemci.

Od roku 2027 se hradí plné nájemné.