UNIVERSITA KARLOVA v PRAZE, PRÁVNICKÁ FAKULTA,

se sídlem nám. Curieových 7, 116 40 Praha 1, IČ 00216208, DIČ CZ 00216208,

bank. spojení :

zastoupená JUDr. Tomášem Horáčkem, Ph.D., tajemníkem PF UK,

(dále jen „pronajímatel")

na straně jedné

a

REHALAND international s.r.o.,

se sídlem Družstevní 1395/14, 140 00 Praha 4, IČ: 274 41 474, DIČ : CZ 27441474,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddílu C, vložce 112942,

jejímž jménem jedná pan PhDr. Martin Stupka,Ph.D.

zmocněnec na základě úplné moci ze dne29.3.2006,

(dále jen „nájemce")

na straně druhé

se spolu na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, a zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, na této

SMLOUVĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Článek 1

Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu školy č.p. 7 na náměstí Curieových v Praze 1 (dále jen „objekt").

1.2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory umístěné v 2. podzemním podlaží objektu, označené jako „REHABILITACE" a sestávající z předsíně s recepcí, šatny, WC a umývárny, solária, místnosti s vodní lázní (whirpoolem), strojovny vody a vzduchotechniky, ochlazovány, sauny, odpočívárny s barem, místnosti masáží, místnosti fyzioterapie, WC s předsíňkou, skladu nápojů, místnosti se sprchou pro tělesně postižené, WC pro tělesně postižené a skladu (dále jen „předmět nájmu"). Celková výměra podlahové plochy všech místností nebytových prostor, jež jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, je 197,1 m^2.

1.3. Předmět nájmu byl stavebně technicky vymezen v rámci objektu a schválen k užívání pro provoz relaxačního a rehabilitačního centra kolaudačním rozhodnutím vydaným Odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 1 dne 3.12.2001 pod č.j. Výst. 4507/01-P-1/901.

Článek 2

Účel nájmu

2.1. Předmět nájmu bude užíván v rámci provozu sjednaného mezi smluvními stranami „Smlouvou o provozu a využívání nebytového prostoru" výlučně k následujícím činnostem:

- provozování nestátního zdravotnického zařízení (fyzioterapie, poradenská, diagnostická, preventivní a léčebná rehabilitace),
- provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a zařízení sloužících k regeneraci a rekondici,
- provozování solárií,
- koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej,
- zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu a služeb,
- pořádání kursů, seminářů a školení včetně lektorské činnosti

(dále jen „oprávněné činnosti").

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení, které je vymezeno v souladu s kolaudačním rozhodnutím citovaným v č. 1.3., vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 2.1. této smlouvy.

Článek 3

3.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

3.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

Článek 4

Práva a povinnosti pronajímatele

4.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ke dni podpisu této smlouvy.

4.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

4.3. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 4.2. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu a vody, odvodu použité vody, jakož i dodávek tepla resp. ochlazeného vzduchu.

4.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Provozní hodiny nájemce jsou vymezeny v souladu se

„Smlouvou o provozu a využívání nebytového prostoru" na dobu od 7.00 hod. do 24.00hod. Pronajímatel je současně oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu a bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto vstupu do předmětu nájmu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, bude-li pronajímatel požádán o provedení úprav či oprav předmětu nájmu, je oprávněn tyto úpravy či opravy provést i mimo výše stanovenou provozní dobu nájemce, případně i bez přítomnosti nájemce. Na tuto skutečnost pronajímatel nájemce upozorní min. 2 dny předem. Pronajímatel se zavazuje provádět veškeré své opravy v co nejkratším termínu tak, aby nebyl chod zařízení dlouhodobě omezen. Případné časově náročné opravy je povinen provozovatel projednat a termín stanovit na základě dohody s pronajímatelem.

4.5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb a schodiště k pronajatému prostoru, jakož i přístupu do objektu, a to tak, aby nájemce mohl nerušeně předmět nájmu užívat v souladu s touto smlouvou a Smlouvou o provozu a využívání nebytového prostoru.

4.6. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci k jeho provozu telefonní linku vhodnou pro připojení ADSL ev. poskytne součinnost pro instalaci vybraných alternativních datových, digitálních nebo hlasových služeb.

Článek 5

Práva a povinnosti nájemce

5.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze a k účelu vymezeném v čl. 2.1. této smlouvy a pouze v rozsahu stanoveném Smlouvou o provozu a využívání nebytového prostoru.

5.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

5.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

5.4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které vznikly na předmětu nájmu.

5.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v objektu. Zejména je povinen zajistit, aby se klientela a hosté nájemce zdržela v prostorách předmětu nájmu jakýchkoliv rušivých, hlasitých či jinak nevhodných projevů. Jakékoliv zasahování nájemce do vlastnických, užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.

5.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatém prostoru. Rozsah odpovědnosti a souhrn věcí, jež tvoří mobiliární vybavení předmětu nájmu, je blíže specifikován Smlouvou o nájmu věcí movitých uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.

5.7. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.

Článek 6

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný souhlas pronajímatele

Článek 7

Stavební a jiné úpravy

7.1. Nájemce je oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy či opravy jen při splnění podmínek stanovených v čl. 7.2. až 7.6. této smlouvy.

7.2. Veškeré úpravy a opravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu s plánovaným rozpočtem vyšším než 10.000,- Kč vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele uděleného na podkladě písemné žádosti nájemce. Součástí žádosti a následného souhlasu musí být vždy úplný seznam a zevrubný popis všech navrhovaných úprav a oprav.

7.3. Naléhavé stavebně technické opravy v prostorách předmětu nájmu je výjimečně oprávněn provést nájemce bez předchozího souhlasu pronajímatele, pokud je to vzhledem k rozsahu a významu závady nezbytné a pokud předchozí souhlas pronajímatele není možno získat. V takovém případě je nájemce povinen podat o provedené opravě podrobnou písemnou zprávu pronajímateli bez zbytečného odkladu poté, co oprava bude realizována.

7.4. Písemného souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně) v objektu, na objektu nebo v jeho blízkém okolí.

7.5. Nedohodnout-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení.

7.6. Veškeré náklady spojené či vzniklé v souvislosti s úpravami a opravami prováděnými nájemcem v souladu s čl. 7.1. až 7.3. nese nájemce, není-li mezi pronajímatelem a nájemcem v konkrétním případě písemně dohodnuto jinak.

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

Článek 8

Nájemné

8.1. V souladu s ustanovením čl. 5.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

8.2. Nájemné činí 2.500,-Kč za m2 ročně, tj. 492.000,-Kč (slovy : čtyři sta devadesát dva tisíce korun českých) ročně.

8.3. Měsíční nájemné ve výši 41.000,-Kč (slovy : čtyřicet jeden tisíc korun českých) je splatné vždy k 15. (patnáctému) dni každého měsíce. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.

8.4. Nájemné dle čl. 8.2. a 8.3. může být po dobu trvání nájmu vždy na počátku kalendářního roku pronajímatelem jednostranně zvýšeno o procentní sazbu odpovídající výši inflace v ČR za uplynulý kalendářní rok.

Článek 9

Cena služeb souvisejících s provozem předmětu nájmu

9.1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s provozem předmětu nájmu, a to především poplatky za dodávky elektrické energie, plynu, vody, tepla, ochlazovaného vzduchu, jakož i veškeré telekomunikační poplatky, a to dle skutečné spotřeby.

9.2. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování velkododavateli. Tímto obdobím bude obvykle jeden kalendářní měsíc. Nájemce uhradí cenu těchto služeb do jednoho kalendářního týdne poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování. Nájemce předloží dané vyúčtování (fakturaci těchto nákladů) v takové podobě, aby byly splněny veškeré náležitosti účetního a daňového dokladu v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Převzetí platby pronajímatel nájemci potvrdí, nebude-li provedena úhrada bezhotovostním převodem prostředků.

Článek 10

Trvání nájmu

10.1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1.9.2009 do 31.8.2014.

10.2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto nájemní smlouvu před uplynutím lhůty dle čl. 10.1. z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), i) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor).

10.3 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu před uplynutím lhůty dle čl. 10.1. jen z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 3 písm. a), b), c) zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

10.4 Pro případy uvedené v odst. 10.2. a 10.3 se smluvní strany dohodly, že výpovědní doba bude tři měsíce a počne běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi.

10.5. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat přesně specifikovaný výpovědní důvod tak, aby jej nebylo možno později zaměnit.

Článek 11

Pojištění

Pronajímatel je povinen uzavřít pojištění vztahující se na škody způsobené živelním poškozením budovy. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody vzniklé v prostorách předmětu nájmu. Pronajímatel zejména nenese odpovědnost za škody na životě a zdraví, jakož i za škody na vnesených věcech. Rozsah povinnosti nájemce uzavřít příslušné pojistné smlouvy kryjící tato rizika je mezi pronajímatelem a nájemcem sjednán v rámci Smlouvou o provozu a využívání nebytového prostoru.

Článek 12

Ustanovení přechodná a závěrečná

12.1. Veškeré změny a doplnění této smlouvy lze učinit pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků.

12.2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Po jednom stejnopisu obdrží pronajímatel a nájemce.

12.3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Praze dne 31.8.2009

.....

pronajímatel

.....

nájemce