Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

**Smluvní strany:**

**Domov pro seniory Háje, příspěvková organizace**

se sídlem K Milíčovu 734/1, 149 00 Praha 11 – Háje

IČ : 70875111

DIČ: CZ70875111

Bankovní spojení: č.ú.

zastoupený ředitelkou

jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“ nebo také „Domov“)

a

**THERAP – TILIA spol. s r.o.**

se sídlem Seyerova 2451, 158 00 Praha 13

zapsána v obchodním rejstříku oddíl C, vložka 56920, den vzniku 12.1.1998

IČ: 25637347 DIČ: CZ25637347

zastoupena jednatelkou

jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavřely níže uvedeného dne podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání

(dále jen „**smlouva**“)

# Čl. I

# Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že má svěřen do správy majetek hlavního města Prahy, a to pozemek parc. č. 1223/4, jehož součástí je budova č.p. 734, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 793 pro katastrální území Háje, přičemž budova má adresu K Milíčovu 734/1, 149 00 Praha 11 – Háje (dále jen „**budova**“). Výpis z katastru nemovitostí předloží pronajímatel nájemci na vyžádání.

# Čl. II

# Předmět nájmu

* 1. Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou prostory o celkové výměře 98,46 m2, které se nachází v suterénu části budovy označené jako „Objekt A1“ (dále jen „**prostory**“). Zakreslení prostor je vyznačeno v **příloze č. 1** této smlouvy.
	2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn prostory pronajmout za podmínek a pro účel uvedený v této smlouvě. Smluvní strany konstatují, že pronajímatel v souvislosti s přestavbou budovy v prostorech vybudoval na své náklady moderní centrum pro poskytování rehabilitační péče pro klienty Domova.

# Čl. III

# Účel nájmu

* 1. Nájemce je oprávněn užívat prostory pro účely podnikání jako prostory pro **poskytování rehabilitačních služeb (fyzioterapie)**, a to v budově ubytovaným klientům pronajímatele jakož i zaměstnancům pronajímatele. Nájemce má potřebné oprávnění i kvalifikaci k provozování činnosti, která je vymezena jako účel nájmu, což na vyzvání pronajímatele doloží kopií patřičného dokladu.

###### Čl. IV

# Práva a povinnosti pronajímatele

* 1. Pronajímatel je povinen prostory předat nájemci **ve lhůtě 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy**. O předání bude sepsán předávací protokol, který bude tvořit **přílohu č. 2** této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
	2. Pronajímatel je povinen od data účinnosti smlouvy po celou dobu nájemního vztahu zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání prostor podle této smlouvy.
	3. Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem vstoupit do prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má pronajímatel za povinnost provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně-technické instalace. V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor i mimo pracovní dobu nájemce.
	4. Pronajímatel je povinen odstranit neprodleně veškeré vady prostor, které má za povinnost odstranit, tak, aby nájemce mohl prostory nerušeně a v plném rozsahu užívat. Pronajímatel nese náklady na opravy prostor, vyjma těch, ke kterým je povinen podle této smlouvy nájemce, a dále nese veškeré náklady na provoz, úklid a údržbu budovy.

# Čl. V

# Práva a povinnosti nájemce

* 1. Nájemce je oprávněn užívat prostory v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Jakékoliv změny ve způsobu užívání prostor je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
	2. Nájemce je povinen užívat prostory s péčí řádného hospodáře, a provádět jejich úklid. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel za povinnost provést a současně mu umožnit jejich provedení v rámci svých možností tak a v té míře, aby to co nejméně narušilo provoz nájemce v předmětu nájmu. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré závady a poruchy, které nastaly na prostorech, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
	3. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu zahájit v plném rozsahu svojí činnost, která je blíže specifikována v čl. III. odst. 3.1 této smlouvy, **nejpozději dne 1. 6. 2019**.
	4. Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad údržbu a drobné opravy prostor, a to analogicky v rozsahu Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., bez ohledu na to, zda je toto nařízení v rozhodné době účinné či nikoli, a pokud zároveň opravy nevyžadují náklad větší než 5.000,- Kč za kalendářní měsíc. Ostatní údržbu a opravy prostor a veškerou údržbu budovy provádí pronajímatel na své náklady. Jakékoliv škody vzniklé na prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním.
	5. Podnájem prostor je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele, a to i v částečném rozsahu. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí učinit žádný právní úkon ani jakýkoliv jiný krok či postup, kterým by došlo ke změně v osobě nájemce. Za změnu nájemce se nepovažuje změna právní formy nebo přeměna společnosti nájemce.
	6. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu pronájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.
	7. Nájemce je oprávněn instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce, propagující nájemce a účel nájmu podle této smlouvy. Konkrétní umístění takových označení podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Označení zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit.
	8. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu prostory vyklidit a předat je pronajímateli nově vymalované, ve stavu odpovídajícím opotřebení v závislosti na délce nájmu. O předání bude sepsán předávací protokol.
	9. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek v předmětu nájmu a na odpovědnost za škody způsobené svou činností v předmětu nájmu a na zařízení a vybavení předmětu nájmu a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu.
	10. Na základě žádosti pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli doklad o existenci pojištění citovaných v odst. 5.9 tohoto článku a doklad o zaplacení pojistného anebo prohlášení od pojišťovacího makléře toto potvrzující.
	11. Nájemce se zavazuje neskladovat v předmětu nájmu jakékoli nebezpečné odpady nebo látky schopné ohrozit činnost pronajímatele v budově, jakož i zdraví osob v budově se nacházejících.
	12. Nájemce je povinen dodržovat v přiměřeném rozsahu ve vztahu k jeho činnosti hygienicko-epidemiologický řád Domova pro seniory Háje, se kterým byl seznámen před podpisem této smlouvy. Nájemce i jeho zaměstnanci a klienti jsou povinni dodržovat domovní a organizační řád Domova pro seniory Háje, zejména pokud jde o dodržování nočního klidu. Při pohybu v budově jsou Nájemce i jeho zaměstnanci, zákazníci a obchodní partneři povinni se chovat způsobem, který lze rozumně vyžadovat s ohledem na věk, zdravotní stav a práva klientů domova pro seniory. Nájemce odpovídá za dodržování uvedených povinností ze strany jeho zaměstnanců, zákazníků a obchodních partnerů.
	13. Nájemce je povinen zabezpečit pronajatý prostor tak, aby zabránil nekontrolovanému pohybu cizích osob, přičemž klienti nájemce nejsou v žádném případě oprávněni se pohybovat jinde než v pronajatém prostoru a na přístupových cestách k němu.
	14. Nájemce odpovídá za jakékoli škody, které v budově Domova pro seniory nebo klientům Domova nebo jakýmkoli jiným třetím osobám způsobí zaměstnanec nájemce nebo návštěvník nebo zákazník provozovny nájemce, přičemž uplatní-li v takové situaci kdokoli nárok na náhradu škody vůči pronajímateli, zavazuje se nájemce takový nárok uspokojit.

# Čl. VI

# Nájemné

* 1. Nájemné za prostory činí 8.500,- Kč/měsíc. Stanoví-li tak obecně závazné právní předpisy, bude k nájemnému přičítána DPH v odpovídající sazbě.
	2. Úhrada nájemného a záloh na služby bude prováděna měsíčně dopředu bezhotovostním převodem příslušné částky na účet pronajímatele, a to vždy nejpozději patnáctého dne měsíce, na který se nájemné a zálohy platí (tento den je dnem splatnosti). Variabilní symbol je identifikační číslo nájemce.
	3. Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele.

# Čl. VII

# Úhrada služeb souvisejících s nájmem

* 1. Pronajímatel zajišťuje nájemci spolu s nájmem následující služby: teplo, voda, elektrická energie a odvoz běžného odpadu (dále jen „**služby**“). Konkrétní měsíční výše záloh za jednotlivé služby tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy.
	2. Úhrada za služby vymezené v bodu 7.1 ve výši 2.028,- Kč bude uhrazena nájemcem měsíčně předem v korunách českých vždy do 10. dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č vedený . Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
	3. V případě, že bude v rámci periodického vyúčtování zjištěn nedoplatek nebo přeplatek za odebrané služby, bude taková platba příslušnou smluvní stranou uhrazena druhé smluvní straně do 7 pracovních dnů ode dne oznámení předmětné skutečnosti.
	4. Pro účel této nájemní smlouvy nebylo smluvními stranami sjednáno poskytování žádné další služby.

# Čl. VIII

# Úpravy předmětu pronájmu

* 1. Pronajímatel tímto poskytuje nájemci souhlas s provedením drobných nestavebních úprav prostor, které tvoří předmět nájmu, dle potřeb nájemce, s výjimkou případu, že by výsledek takovýchto prací nájemce snížil užitkovou nebo investiční hodnotu prostor.
	2. Nájemce bere na vědomí, že jakékoli stavební úpravy nejsou povoleny bez písemného souhlasu pronajímatele a bez schválení příslušným orgánem či před vydáním souhlasu či stanoviska příslušného úřadu.
	3. Smluvní strany konstatují, že je předmět nájmu na náklady pronajímatele vybaven novým zařízením a vybavením určeným k činnostem ve smyslu účelu nájmu této smlouvy.
	4. Při předání prostor bude nájemci předána sada klíčů k prostorám, jakékoli další klíče budou nájemci opatřeny na základě jeho žádosti a na jeho náklady. Veškeré klíče odevzdá nájemce po skončení nájmu zpět pronajímateli.
	5. Používání prádelny pronajímatele bude zajištěno nájemcem externím dodavatelem.

# Čl. IX

# Doba nájmu

* 1. Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností **od 1. 6. 2019 do 31. 5. 2020**. Pokud nebude Smlouva ve sjednané době vypovězena, automaticky je považována za prolongovanou.
	2. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu i před uplynutím ujednané doby výlučně za následujících podmínek:

### Nájemce užívá prostory v hrubém rozporu se smlouvou nebo hrubě poruší svoje povinnosti vyplývající z této smlouvy a neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu pronajímatele, v dodatečné lhůtě poskytnuté pronajímatelem nájemci ke splnění povinnosti, která nesmí být kratší než 15 dnů;

### Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem; nebo

### Nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele.

* 1. Nájemce může vypovědět tuto Smlouvu i před uplynutím ujednané doby výlučně z následujících důvodů:

### Pronajímatel porušuje hrubým způsobem své povinnosti vyplývající z této smlouvy,

a neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu nájemce, v dodatečné lhůtě poskytnuté nájemcem pronajímateli ke splnění povinnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů; nebo

### Prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání po dobu delší než dvacet dnů, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.

* 1. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
	2. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude strana zvlášť závažným způsobem porušovat své povinnosti, a tím působit značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

### Čl. X

## Doručování

* 1. Všechna vzájemná oznámení mezi smluvními stranami se budou zasílat na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen „**adresa pro doručování**“), musí být písemná a musí se zasílat doporučeným dopisem, kurýrní službou nebo předávat osobně. Pokud by některý z účastníků změnil svou adresu pro doručování, vyrozumí druhého účastníka do deseti dnů po takové změně.
	2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě, že některá ze smluvních stran nepřebírá z jakéhokoliv důvodu poštu na adrese pro doručování či odmítá převzít poštu, považuje se listina adresovaná této smluvní straně prostřednictvím doporučeného dopisu za doručenou se všemi účinky a právními následky doručení 3. den po jejím odeslání formou doporučeného dopisu na adresu pro doručování.

# Čl. XI

## Ustanovení závěrečná

* 1. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání smluvních stran.
	2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo býti neplatné či neúčinné, nahradí jej do 30 dnů ode dne zjištění této skutečnosti (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým byla neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení konstatována) ustanovením, které bude obchodně nejbližší ustanovení, které bylo shledáno neplatným či neúčinným.
	3. Nájemce je srozuměn s tím, že údaje, které se týkají tohoto smluvního vztahu, budou v rámci správy předmětu nájmu a finančního výkaznictví uloženy pronajímatelem na nosičích dat a případně zpracovávány v databázích pronajímatele a/nebo jeho zřizovatele. Pronajímatel se zavazuje dodržovat při zpracování dat ustanovení zákona o ochraně osobních údajů v informačních systémech a mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dověděl v souvislosti s touto nájemní smlouvou o nájemci, a to i po skončení této nájemní smlouvy, jejíž obsah i okolnosti při jejím uzavírání považují smluvní strany za důvěrné. Stejné právo a povinnost má i nájemce.
	4. Při plnění smluvních závazků z této smlouvy vyplývajících se nájemce zavazuje postupovat tak, aby v žádném případě nedošlo k poškození dobrého jména pronajímatele.
	5. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.
	6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou číslovaných dodatků k této smlouvě.
	7. Nájemce není ve vztahu k pronajímateli slabší stranou, nájemce konzultoval v procesu vyjednávání a uzavírání této smlouvy svůj postup s právními, daňovými, účetními, technickými a jinými poradci, rozumí plně obsahu této smlouvy a plně se všemi riziky, včetně rizika změny poměrů, akceptuje závazky v této smlouvě sjednané a nepovažuje vzájemná práva a povinnosti za nedůvodně nerovnovážné.
	8. Veškerá práva pronajímatele vůči nájemci, která se dle příslušných právních předpisů promlčují, se promlčují ve smluvně prodloužené promlčecí lhůtě v délce trvání 5 let.
	9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálů, přičemž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
	10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující **přílohy:**

Příloha č. 1 - zakreslení prostor v plánu budovy

Příloha č. 2 - předávací protokol, obsahující popis stávajícího stavu prostoru

Příloha č. 3 - výše záloh na služby (propočty nákladů na energii)

Příloha č. 4 - propočet nákladů (vložená investice za přístroje) –

##### Za pronajímatele: Za nájemce:

##### Místo: Praha Místo: Praha

##### Datum: 28. 5. 2019 Datum: 28. 5. 2019

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 *ředitelka DS Háje jednatelka*