

Smlouva o nájmu nebytových prostor a o pronájmu movitých věcí

uzavřena v souladu s ustanovením § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, mezi těmito smluvními stranami:

pronajímatel: **Domov pro seniory Tovačov, p.o.**
Nádražní 94, 751 01 Tovačov, IČ 619 85 872
zastoupený ředitelkou Bc. Lenkou Bártovou

nájemce: **REHAFYZ s.r.o.** IČ 278 54 574
Štěpánovská 74/11, 779 00 Olomouc – Chomoutov
zastoupený Monikou Machytkovou

čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je plně oprávněn uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor v sídle Domova pro seniory Tovačov, p.o., který je zapsán na listu vlastnictví č. 1909, vedeném Katastrálním úřadem v Přerově, pro katastrální území Tovačov, obec Tovačov.

čl. II.

Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy o nájmu nebytových prostor je pronájem nebytových prostor, dle projektové dokumentace (PD) domova místnosti č. 139, 143, 144 a 145 o celkové výměře **96,00 m²**. Pronajímatel přenechává prostor k užívání nájemci.

Popis místností: č. 137a (dle PD 139)	vyšetřovna	rozloha 11,84 m ²
137 (dle PD 144)	vodoléčba	rozloha 59,18 m ²
	předěleno příčkou pro část LTV a pro vodoléčbu	
132 (dle PD 143)	chodba	rozloha 19,92 m ²
	aliquotní část čekárny a WC pro klienty	
136	WC	rozloha 5,06 m ²

2. Pronajímatel prohlašuje, že prostor je způsobilý k účelu nájmu uvedenému v článku III. této smlouvy.
3. Pronajímatel touto smlouvou dále pronajímá movitý majetek a drobný movitý majetek:
 - a) movitý majetek: vana medicínální, čtyřkomorová lázeň
 - b) drobný movitý majetek: box na toaletní papír, box na papírové ručníky, žaluzie, závěsný věšák dřevěný, nástěnka, lehátko rehabilitační (jen do 28.2.2009), stůl s nerezovou deskou (jen do 28.2.2009), sedačka terapeutická, dávkovač mýdla, poličkaCenová kalkulace pronájmu výše uvedeného majetku je uvedena v příloze k této smlouvě (př.č. 1 – Roční nájem rehabilitace).
4. Pronajímatel se dále zavazuje poskytovat nájemci připojení k internetu. Cena za poskytnutí internetu je uvedena v příloze k této smlouvě (př.č. 1 – Roční nájem rehabilitace).

čl. III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu prostor je poskytování zdravotní péče v oboru fyzioterapie. Fyzioterapie bude poskytována veřejnosti, obyvatelům a zaměstnancům domova.
2. Mobilní i částečně mobilní obyvatelé domova budou ošetřeni v prostoru fyzioterapie. Terapie u zcela imobilních obyvatel bude provedena na lůžku. Terapie obyvatelům domova bude prováděna v předem dohodnutém čase.

čl. IV. Výše a splatnost nájemného, způsob úhrady

1. Nájemné je stanoveno smluvními stranami dohodou podle ceny v místě obvyklé na 400,- Kč/1m² ročně. Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 96,00 m². Roční nájemné ve výši **38 400,- Kč** bude splatné v pravidelných měsíčních platbách ve výši **3 200,- Kč**.
2. Zálohy na režijní náklady (voda, topení, el.energie, cenová kalkulace uvedena v př.č. 1 – Roční nájem rehabilitace) spojené s provozem pronajatých prostor (kromě úklidu a telefonních poplatků) budou hrazeny dle dohody účastníků takto:
zálohy za energie ročně celkem **55 560,- Kč**
zálohy za energie měsíčně **4 630,- Kč**
Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději k 31.12. kalendářního roku předloží nájemci vyúčtování ročních režijních nákladů, na základě kterého bude provedeno konečné vyúčtování podle skutečných režijních nákladů.
3. Zálohy za pronájem movitého a drobného movitého majetku, vyčíslené v příloze č. 1 – Roční nájem rehabilitace, a za poskytnutí internetu činí celkem **1 253,- Kč** měsíčně.
4. Nájemné je splatné na základě pronajímatelem vystavené a nájemci zaslané faktury, a to měsíčně vždy nejpozději do 20. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele. V tomto termínu musí být platba připsána na účet pronajímatele, jinak je nájemce v prodlení. Pronajímatel je oprávněn si v případě prodlení účtovat úrok z prodlení z nezaplacené částky ve výši o 1% vyšší než je aktuální úroková sazba pro poskytování úvěru bankou.

článek V. Doba nájmu a možnost ukončení

1. Tato smlouva se sjednává ode dne podpisu na dobu neurčitou.
2. Každá smluvní strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět:
 - a) písemnou dohodou
 - b) výpovědí při dodržení dvouměsíční výpovědní doby počínající plynout od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně
 - c) v případech uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Sb.
3. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a předat je pronajímateli ve stavu způsobilém k užívání odpovídajícímu době užívání a běžnému opotřebení.

čl. VI. Povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) předat nebytové prostory uvedené v č. I ve stavu způsobilém k užívání
 - b) pojistit nemovitost ve smyslu platných právních předpisů
 - c) umožnit vstup nájemci do pronajatých prostor

- d) provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce
 - e) hradit opravy movitého majetku převyšující částku 1 000 Kč, a to tak, že částku 1 000 Kč uhradí nájemce, částku nad 1 000 Kč uhradí pronajímatel
2. Nájemce se zavazuje:
- a) užívat poskytnuté nebytové prostory k účelu uvedenému v čl.III. této smlouvy s tím, že nebude měnit charakter pro jiné účely a s tím, že není oprávněn dát je do pronájmu dalšímu nájemci
 - b) hradit nájemné za pronájem nebytových prostor a služby
 - c) udržovat prostory v řádném stavu a hradit náklady spojené s obvyklým užíváním nebytových prostor (př. malování). Pokud dojde jeho vinou k jejich poškození, provede opravy na vlastní náklady.
 - d) hradit opravy movitého majetku do výše 1 000 Kč (v návaznosti na odst. 1, pís. e) čl. VI.)
 - e) pokud je třeba provést nezbytné úpravy v pronajatých prostorách, které jsou nutné k zajištění řádného provozu, učiní tak jen s písemným souhlasem pronajímatele
 - f) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, jejichž náklady nese pronajímatel, a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
 - g) dodržovat bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy
 - h) uhradit pronajímateli náklady spojené s odvozem PDO a ostatního odpadu
 - i) umožnit pronajímateli nebo pověřené osobě vstup do pronajatého prostoru

čl. VII Ostatní ujednání

1. Nájemce je po předchozím souhlasu pronajímatele oprávněn umístit na pronajatých nebytových prostorách a na své náklady firemní označení.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude jednat proti zájmu pronajímatele a nebude poškozovat jeho jméno a nebude poskytovat dalším osobám informace získané v rámci nájemního vztahu.
3. Práva a povinnosti obou smluvních stran z této smlouvy vyplývající se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů, pokud není v této smlouvě výslovně stanoveno jinak.

čl. VII Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o nájmu je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajímatel a dvě nájemce.
2. Případné změny či doplňky této smlouvy o nájmu nebytových prostor mohou být provedeny pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 1.1.2009 a nahrazuje smlouvu o nájmu ze dne 21.2.2006 a jejích dodatků č. 1 ze dne 29.9.2006, dodatku č. 2 ze dne 2.1.2008 a dodatku č. 3 ze dne 3.9.2008.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle, na čehož důkaz připojují své podpisy.

V Tovačově dne 6.1.2009

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Dodatek č. 1
ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a pronájmu movitých věcí

uzavřené dne 6. 1. 2009 mezi smluvními stranami:

Pronajímatel: Domov pro seniory Tovačov, p. o. IČ 619 85 872
Nádražní 94, 751 01 Tovačov
zastoupený ředitelkou: Mgr. Lenka Olivová

Nájemce: REHAFYZ s.r.o. IČ 278 54 574
Kosinova 876/3
779 00 Olomouc

Na základě ceny v místě obvyklé se mění znění článku IV. Výše **a splatnost nájemného, způsob úhrady, bod č. 1, a to takto:** Nájemné je stanoveno smluvními stranami dohodou podle ceny v místě obvyklé na 600,- Kč/1m² ročně. Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 96,00 m². Roční nájemné ve výši **57 600,- Kč** bude splatné v pravidelných měsíčních platbách ve výši **4 800,- Kč**.

Dodatek č. 1 nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2020.

V Tovačově dne 27. 1. 2020

.....
Mgr. Lenka Olivová

.....
Monika Machytková