

Nájemní smlouva

Dnešního dne, měsíce a roku se smluvní strany:

Městská část Praha 13

se sídlem: Sluneční náměstí 2580/13, Praha 5

zastoupena:

IČO: 00241687

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen "pronajímatel")

a

THERAP-TILIA, s.r.o.

se sídlem: Seydlerova 2451, Praha 5, 158 00

IČO: 25637347

DIČ:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 256920
(dále jen "nájemce")

na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních se dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění, na této:

n á j e m n í s m l o u v ě

Článek I.

Pronajímatel je vlastníkem komplexu budov "Polikliniky LÍPA CENTRUM Nové Butovice" se sídlem Seydlerova ul. č.p. 2451 včetně příslušných pozemků na základě vyhlášky hl. m. Prahy, kterou se doplňuje Statut hl. m. Prahy II. č., schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 34 2 ze dne 16.12.1993.

Článek II.

Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou nebytové prostory v suterénu domu č. p. 2451, ul. Seydlerova, Praha 5.
Celková výměra nebytových prostor činí 567,76 m² a zahrnuje místnosti uvedené v příloze č. 1, dispozičně řešené dle situačního plánu v Příloze č. 2. Výše zmíněné prostory jsou pronajímány nezařízené (dále jen "předmět nájmu").
2. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory a další plochy včetně příslušenství pronajímatelem určených pro společné užívání, tj. které nejsou určeny pro podnájem nebo výlučné užívání třetími osobami včetně chodeb, vnitřních a vnějších schodišť, výtahu, odpočíváren, které nejsou umístěny uvnitř najatých nebytových prostor a další prostory poskytované pronajímatelem pro společné užívání třetími osobami. Pronajímatel je oprávněn provádět změny týkající se rozsahu společných prostor, avšak pouze tak, aby nepřiměřeně nerušil užívání najatých prostor nájemcem.
3. Svým níže uvedeným podpisem nájemce stvrzuje, že si nebytové prostory řádně prohlédl, seznámil se s jejich stavem a tento stav shledal jako způsobilý k užívání za účelem této smlouvy.

Článek IV. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle ustanovení čl. III. této nájemní smlouvy s tím, že tento účel nájmu je v souladu s účelem, ke kterému je stavebně určen kolaudačním rozhodnutím.
2. Předmět nájmu bude užíván výlučně jako:
nestátní zdravotnické zařízení pro lékařskou rehabilitaci, pro lékařské a rekondiční účely, výukovou a školící činnost, dále pro hostinskou a obchodní činnost (a to výhradně pro uzavřený okruh uživatelů rehabilitační péče, případně dalších návštěvníků centra).
3. K jinému účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele a na vlastní náklady zabezpečit rekolaudaci předmětného nebytového prostoru u přísl. orgánu státní správy.

Článek V.

1. Pronajímatel dává do nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
2. Nájemce bere do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět do nájmu.

Článek VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. 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 účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu této smlouvy.

2. Obsahem povinností pronajímatele nebo jím pověřené osoby dle této nájemní smlouvy je zajištění následujících služeb: dodávky elektrické energie, dodávky vody, dodávky tepla, odvodu použité vody, činnosti ostrahy, činnosti recepční služby, úklidu a údržby společných prostor, odvozu komunálního odpadu a zajištění provozu výtahu.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou nájemce či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí a to tak, aby co nejméně narušoval běžný provoz nájemce.
4. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
5. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu a nájemce musí uvědomit pronajímatele o případné výměně zámku a předat klíče. Tyto klíče budou uloženy v zapečetěné obálce a použity pouze v případě havárie.
6. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb a schodiště k najatému prostoru, jakož i přístup do domu vně objektu, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.
7. Pronajímatel se zavazuje zajistit pojištění nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu po dobu trvání této smlouvy dle čl. XII.
8. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 10 pracovních dnů předem nutnost větších oprav (s výjimkou havarijních situací), při nichž by mohlo dojít k omezení práv nájemce vyplývajících z této smlouvy.
9. Pronajímatel se zavazuje zajistit orientační značení.
10. V době trvání posledního měsíce před ukončením nájmu je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu v provozních hodinách nájemce za přítomnosti nájemce nebo osoby jím pověřené, a to v doprovodu osob, které jsou potenciálními zájemci o nájem.

Článek VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímatelů vznikla.
4. Nájemce se zavazuje zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zdrží se jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností a bude se snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen nebo

mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.

5. Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve společných prostorách objektu, na chodníku, na dvorku apod.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v najatém prostoru s výjimkou prostor veřejně přístupných. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo podnájemce.
7. Nájemce je povinen odstranit na své náklady jakoukoli škodu na předmětu nájmu a společných prostorách, které sám způsobil. V případě, že je škoda způsobena třetí osobou se kterou je nájemce v právním vztahu (např. smlouva o dílo nebo o provedení opravy a pod.), pak za škodu způsobenou touto třetí osobou nese odpovědnost nájemce.
8. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále podnájemat s výjimkou odborného zástupu po domluvě v době nutné nepřítomnosti (odborná stáž, nemoc apod.) a s výjimkou podnájmu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce je povinen dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z předpisů o bezpečnosti práce a požární ochrany, a to zejména ve smyslu jím provozované činnosti.

Článek VIII. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. VIII. této smlouvy a násl.
2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu této smlouvy vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce. V takovém případě se nájemce jako stavebník zavazuje splnit veškeré povinnosti vůči stavebnímu úřadu, příp. i další povinnosti, jež stanoví zákon.
3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
4. Nedohodnou-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 a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

Článek IX. Nájemné

1. Úhrada za nájem činí 1,344.515,00 Kč (slovy: jedenmilióntřistačtyřicetčtyřitisícipětset patnáctikorun) za celý předmět nájmu dle této smlouvy za rok.
2. Splatnost úhrady za nájem:
Úhrada za nájem dle ustanovení čl. IX. bod 1 se platí měsíčně a činí: 112.043,00 Kč (slovy: stodvanácttisícčtyřicettřikorun) a to vždy k 10. (desátému) dni příslušného měsíce.

3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše úhrady za nájem je možné každoročně k 1. lednu valorizovat podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. Inflační koeficient bude poprvé započítán v roce následujícím po roce, v němž došlo k podpisu smlouvy.
4. Úhrada za nájem bude hrazena na účet pronajímatele u České spořitelny, a.s. č. účtu 069024 – 2000875359/0800.
5. Při prodlení s placením úhrad za nájem zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
6. V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za služby související s nájemním vztahem uvedeným v čl. VI. bod 2. Výše zálohy za služby bude stanovována pronajímatelem pro každý kalendářní rok na základě skutečných nákladů vynaložených za tyto služby v předcházejícím kalendářním roce následně poté, co tyto náklady za předcházející rok budou komplexně známy. Záloha za služby činí celkem 860,- Kč za jeden metr čtvereční a jeden rok (skutečnost za rok 2002). Záloha bude placena měsíčně vždy k 10. dni příslušného měsíce. Tato záloha bude vyúčtována dle skutečných nákladů za služby v příslušném roce a dle poměru výměry pronajatého nebytového prostoru k celkové výměře pronajatých prostor. S výjimkou nákladů na SV, TUV a tepla, které budou v rámci tohoto vyúčtování rozúčtovány dle poměrových měřidel, v souladu s aktuálně platnou legislativou. Vyúčtování bude vyhotoveno vždy 1x za rok k 31. březnu následujícího roku. Splatnost případných nedoplatků bude stanovena na příslušném účetním dokladu.
7. Veškeré námitky je nájemce povinen sdělit pronajímateli nejpozději do 15 dnu od doručení vyúčtování.

Článek X.

Telefonní linky, poplatky za telefon a jejich splatnost

1. Pronajímatel zajistí nájemci užívání jedné telefonní pobočky přes telefonní ústřednu.
2. Poplatky za telefonní pobočku bude nájemce hradit na základě faktur předložených pronajímatelem nebo jeho pověřeným zástupcem.

Článek XI.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá od 1.1.2004, a to na:
dobu určitou do 5.1.2009
2. Nájem skončí pouze:
 - uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - výpovědí.
3. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemci tuto nájemní smlouvu s okamžitou účinností, jestliže:
 - nájemce bez uvedení vážného důvodu neprovozuje v pronajatých nebytových prostorech činnosti, za jejichž účelem se nebytové prostory pronajímají, po dobu delší než 2 kalendářní měsíce

- nájemci bylo odebráno živnostenské nebo jiné oprávnění k provozování činnosti vyplývající z této smlouvy nebo sídlo či místo podnikání nájemce bylo přesunuto za hranice České republiky
- na nájemce byl prohlášen konkurs a nájemce neplní povinnosti podle této smlouvy
- nastaly účinky prohlášení konkursu na majetek nájemce
- nájemce nesplnil povinnost vyplývající z této smlouvy ani po marné písemné výzvě zaslané pronajímatelem
- nájemce hrubě porušil povinnost vyplývající z této smlouvy či zákona.

V případě vypovězení smlouvy podle tohoto článku je nájemce povinen vyklidit nebytové prostory do 15ti kalendářních dnu ode dne doručení výpovědi nájemci.

5. Oznámení o výpovědi musí být písemné, doručené druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.
6. Nájemce při skončení nájmu nemá nárok na náhradu investic, zhodnocení stavebních úprav, oprav či údržby, pokud se s pronajímatelem nedohodl jinak.
7. Nájemce je povinen předmět nájmu pronajímateli v původním stavu s ohledem na běžné opotřebení nejpozději do 15ti kalendářních dnu od skončení účinnosti této smlouvy. V případě porušení této povinnosti je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
8. O zpětném převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.
9. Pokud nájemce po skončení nájmu ani po opakovaném písemném upozornění, jež bude obsahovat žádost vyklidit převzaté prostory, nevyklidí převzaté prostory, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory vyklidit na náklady nájemce a převzít jeho předměty pro úhradu dluhu s čímž nájemce výslovně souhlasí.
10. Nájemce je povinen oznámit nejpozději do 15ti kalendářních dnu pronajímateli veškeré změny skutečností (sídlo společnosti, účet společnosti, změny statutárních orgánů), které mohou mít vliv na změnu práv a povinností stran této smlouvy (dále jen jako oznamovací povinnost). Nájemce se nemůže dovolávat neplatnosti úkonu pronajímatele v případě porušení oznamovací povinnosti.
11. Veškeré zásilky bude pronajímatel doručovat na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že si nájemce nevyzvedne doporučenou zásilku do 15 dnu ode dne uložení, považuje se poslední den lhůty za den doručení, ačkoliv se nájemce o uložení nedozvěděl.

Článek XII. Pojištění

1. Pronajímatel má pojištěnu nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu po dobu trvání této smlouvy. Jedná se o živelní pojištění, pojištění krádeže a loupeže a pojištění odpovědnosti za škodu.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

Článek XIII.
Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí občanských zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a dalšími obecně právními předpisy.
2. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlepě obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
4. Pronajímatel je oprávněn své pohledávky, svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy převést na třetí osobu.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce jedno vyhotovení.
7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, a že tato smlouva nebyla podepsána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.
8. Tato smlouva byla uzavřena na základě usnesení RMČ Praha 13 č.657 ze dne 1.9.2003.
9. Tato smlouva nahrazuje nájemní smlouvu platnou od 30.5.2000.

V Praze dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce