

Městská část Praha Kunratice

a

**THERAP-TILIA spol. s r.o.
Nestátní zdravotnické zařízení**

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

TATO SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR BYLA UZAVŘENA NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU MEZI:

1. Městskou částí Praha – Kunratice

pod adresou Úřadu Městské části, ul. K Libuši 7, 148 23 Praha 4- Kunratice

identifikační číslo: 231 134

jednající starostkou Ing.arch. Ivanou Kabelovou

bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu:

na straně jedné (dále jen "Pronajímatel")

a

2. THERAP-TILIA spol. s r.o.

Nestátní zdravotnické zařízení

Seydlerova 2451, 158 00 Praha 13

IČ: 25637347

jednající prof.. MUDr. Leošem Navrátilém, CSc., bytem Praha 4, Velké Kunratické 1310/10,
jednatelem společnosti

na straně druhé (dále jen "Nájemce")

oba společně označování jako „ Smluvní strany“

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je městskou částí Hlavního města Prahy a v souladu se Statutem Hlavního města Prahy schváleného dne 21.12.2000 byl Pronajímateli svěřen nemovitý majetek – dům označený jako Chráněné byty Kunratice v ul. K Zeleným domkům čp.1435, Praha 4- Kunratice situovaný na pozemku parc.č. 701/3, vše zapsáno v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č.1812.
- (B) V uvedeném objektu čp.1435, a to v 1.NP, je situován nebytový prostor označený jako celek - kadeřnictví, pedikúra, rehabilitace a společné příslušenství, který je pro účely jeho přesné identifikace označen v *Příloze č.1* této smlouvy červeným šrafováním jako celek. Tento nebytový prostor je jako celek určen k provozování kadeřnictví, pedikúry, rehabilitace a společných prostor pro všechny tyto služby. Pronajímatel má zájem za podmínek stanovených touto smlouvou přenechat Nájemci do nájmu část nebytových prostor specifikovanou níže v čl. 1 této smlouvy, a to za účelem provozování rehabilitace/í.
- (C) Pronajímatel měl v souladu se Statutem Hlavního města Prahy zájem na pronájmu výše uvedeného nebytového prostoru jako celku nebo jeho jednotlivých částí, když záměr pronajmout nebytové prostory *zveřejnil* ve smyslu ustanovení § 36 zákona č.131/2000 Sb. o hlavním městě Praze ve znění pozdějších změn a doplňků na úřední desce Úřadu Městské části Praha Kunratice ode dne 23.5. až do dne 8. 6. 2007. Ve smyslu ust. § 43 výše citovaného právního předpisu tuto skutečnost svým podpisem pod touto smlouvou potvrzují dva (2) členové zastupitelstva Městské části Praha Kunratice, když záměr tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její *Příloha č.2*.
- (D) Nájemce má na základě zveřejněného záměru zájem na nájmu části v bodě (A) specifikovaného nebytového prostoru, a to části nebytového prostoru za účelem provozování **rehabilitace** tak, jak je tato část specifikována v této smlouvě, to vše za podmínek specifikovaných v této smlouvě. Nabídka Nájemce jako zájemce o pronájem předmětné části nebytových prostor tvoří *Přílohu č.3* této smlouvy.
- (E) Nájemce je právnickou osobou, způsobilou k právům a povinnostem a k právním úkonům, zapsanou v obchodním rejstříku, a dále je ve smyslu zák. č. 160/1992 Sb. o zdravotní péči

v nestátních zdravotnických zařízeních v platném znění, subjektem, jemuž byla Magistrátem hl.m.Prahy, odborem sociální péče a zdravotnictví vydána dne 11.2.2004 registrace č. SOC/ZD/19884/04/R11/1997/P3, a to pro obory interní lékařství a klinická radiobiologie, obor fyziatrie, balneologie a léčebná rehabilitace, dále pro obor fyzioterapie a pro obor všeobecné lékařství. Předmětná registrace je nedílnou součástí této smlouvy jako její Příloha č. 4.

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Předmětem této smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci část nebytového prostoru specifikovanou v čl. 1.2. a 1.3. této smlouvy (nebytový prostor jako celek specifikován shora v bodě (A) této smlouvy) do nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě, závazek Nájemce tuto část nebytového prostoru včetně zde umístěno vybavení do nájmu převzít, užívat ji pouze způsobem uvedeným v této smlouvě a hradit Pronajímateli nájemné a poplatky za služby dle této smlouvy.

1.2. Specifikace pronajaté části nebytového prostoru:

(i)	místnost pro rehabilitaci	o výměře 25,3 m ²
(ii)	denní místnost	o výměře 5,9 m ²
(iii)	šatna	o výměře 4,1 m ²
(iv)	úklidová místnost	o výměře 0,9 m ²
(v)	sprcha, toaleta	o výměře 3,5 m ²
(vi)	chodba	o výměře 13,1 m ²

Nájemce bere uzavřením této smlouvy na vědomí, že části nebytového prostoru, a to části označené v čl.1.2. pod písm.(ii) až (vi), jsou prostory ve společném užívání i dalších nájemců nebytového prostoru – a to nájemců části nebytového prostoru určených pro provozování kadeřnictví a pedikúry.

Nákres části nebytového prostoru přenechávaného touto smlouvou Nájemci do nájmu je obsažen v Příloze č. 5 této smlouvy s barevným odlišením části nebytového prostoru uvedené v čl.1.2.(i), která je ve výlučném užívání Nájemce pro provoz rehabilitace od společných prostor nebytového prostoru uvedených v čl.1.2.(ii) až (vi), které budou užívány i nájemci provozujícími služby kadeřnictví a pedikúry a jejich pracovníky.

1.3. Pronajatá část nebytového prostoru je Nájemci přenechávána spolu s následujícím vybavením:

- (i) místnost pro rehabilitaci – vybavení : 1 ks termohlavice, 2 vodov.baterie, 1 sprchový kout
- (ii) denní místnost – vybavení: kuchyňská linka, zabudovaný el. dvouvařič, digestoř, 1 termohlavice
- (iii) šatna – vybavení: 1 termohlavice, bez skříní
- (iv) úklidová místnost – vybavení: 1 termohlavice, bez skříní
- (v) sprcha, toaleta – vybavení: 2 vodovodní baterie, 1 termohlavice
- (vi) chodba – vybavení: 0

2. ÚČEL NÁJMU

5.1. Smluvní strany se dohodly, že část nebytového prostoru specifikovanou shora v čl.1.2.(i) je Nájemce oprávněn na základě této smlouvy užívat výlučně pro provoz rehabilitace, kdy budou Nájemcem poskytovány rehabilitační služby (péče) na základě smluv uzavřených se zdravotními pojišťovnami, tj. bez přímé úhrady od osob, jímž budou služby rehabilitace (péče) poskytovány, a společné části nebytového prostoru uvedené v čl. 1.2. (ii) až (vi) je Nájemce oprávněn užívat jako prostory určené pro Nájemce a zaměstnance provozovny rehabilitace

jako zázemí (v souladu s účelem užití jednotlivých místností tak, jak jsou popsány v čl.1.2. (ii) až (vi)) a pro zákazníky rehabilitace (místnost sprchy a toalety).

- 2.1. Pronajatou část nebytového prostoru je Nájemce povinen užívat za podmínek stanovených touto smlouvou v souladu se stavebnětechnickým určením jednotlivých místností specifikovaným v čl.1.2. této smlouvy. Nájemce je na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn pronajatou část nebytového prostoru užívat k dalším aktivitám, jejichž provoz nesmí narušovat obytnou funkci objektu, musí být v souladu s kolaudačním rozhodnutím týkajícího se pronajaté části nebytového prostoru a musí zohledňovat tu skutečnost, že nájemci budovy čp. 1435, v níž je pronajata část nebytového prostoru umístěna, jsou senioři a handicapované osoby. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je v případě porušení tohoto článku smlouvy povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý jednotlivý případ porušení.

3. PODMÍNKY NÁJMU

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn pronajatou část nebytového prostoru užívat pouze při dodržení níže uvedených podmínek:

- (i) užívat pronajatou část nebytového prostoru pouze ke sjednanému účelu uvedenému v čl.2.1. této smlouvy,
- (ii) Nájemce je povinen pronajatou část nebytového prostoru včetně všech součástí a příslušenství výlučně na vlastní náklady udržovat, provádět veškeré opravy či úpravy tak, aby nedošlo ke znehodnocení či poškození pronajaté části nebytového prostoru či jejich částí,
- (iii) Nájemce je povinen pronajatou část nebytového prostoru a okolí, které by mohlo být činností Nájemce jakkoli dotčeno, udržovat výlučně na vlastní náklady v řádném stavu,
- (iv) Nájemce je povinen hradit dohodnuté nájemné a další platby dle této smlouvy,
- (v) Nájemce je povinen dodržet všechny další zákonné či touto smlouvou převzaté povinnosti (uvedené zejména v čl. 4 této smlouvy);
- (vi) Nájemce je povinen při užívání Pronajaté části nebytových prostor respektovat povinnosti a omezení plynoucí ze společného užívání společných částí nebytového prostoru uvedených v čl.1.2.(ii) až (vi) ze strany provozovatelů kadeřnictví a pedikúry;
- (vii) Nájemce je povinen nabízet své služby v oblasti rehabilitace pro obyvatele domu čp.1435 za podmínek uvedených níže v této smlouvě;

- 3.2. Budou-li ze strany Nájemce porušeny výše v článku 3.1. této smlouvy specifikované podmínky a/nebo jakékoli další povinnosti vyplývající z této smlouvy (zejména z článku 4 této smlouvy), je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit s účinky ke dni doručení takového odstoupení Nájemci. Ve lhůtě 5-ti pracovních dnů od doručení takového odstoupení je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli pronajatou část nebytového prostoru vyklizenou, v řádném stavu tak, jak ji převzal, s přihlédnutím pouze k obvyklému opotřebení vzniklému za dobu trvání této smlouvy.

4. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci pronajatou část nebytového prostoru v řádném stavu odpovídajícímu výše uvedenému účelu užívání, když Nájemce prohlašuje, že si pronajatou část nebytového prostoru před uzavřením této smlouvy prohlédl, je mu znám její stav, v tomto stavu ji přijímá a prohlašuje, že v tomto stavu je pronajata část nebytového prostoru plně způsobilá k jejich užití ke sjednanému účelu uvedenému v této smlouvě, a to včetně omezení plynoucího ze společného užívání společných částí nebytového prostoru uvedených v čl.1.2.(ii) až (vi) ze strany provozovatelů kadeřnictví a pedikúry. Obě Smluvní strany dále prohlašují, že předání pronajaté části nebytového prostoru Nájemci bude uskutečněno nejpozději ve lhůtě do 15. 8. 2007. Nedojde-li k tomuto předání tak, jak je uvedeno v tomto článku smlouvy, mají obě Smluvní strany za to, že se tato smlouva od počátku ruší. Při

předání pronajaté části nebytového prostoru Nájemci bude proveden odečet stavu měřidel umístěných v nebytovém prostoru.

- 4.2. Pronajímatel je oprávněn kdykoli kontrolovat způsob užívání pronajaté části nebytového prostoru Nájemcem a za tímto účelem je oprávněn do pronajaté části nebytového prostoru v rámci provozní doby Nájemce vstupovat. Pronajímatel se zavazuje, že výkonem tohoto svého práva nebude Nájemce zatěžovat nad míru přiměřenou poměrům. Nájemce je povinen předat Pronajímateli v zalepené obálce klíče od nebytového prostoru (tj. od vchodových dveří do budovy, klíč do nebytového prostoru jako celku a od vchodových dveří do místnosti rehabilitace), když Pronajímatel je oprávněn tyto využít v případě havárie v nebytovém prostoru či nemovitosti či za účelem odvracení hrozící škody.
- 4.3. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatou část nebytového prostoru, ať už v celku či z části, do nájmu či jakémukoli jinému užívání, ať už úplatnému či bezúplatnému, kterémukoli třetímu subjektu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 4.4. Nájemce je povinen zajistit svoji činnost v pronajaté části nebytového prostoru plně na vlastní náklady a na vlastní účet a Pronajímatel uzavřením této smlouvy nepřebírá žádné závazky Nájemce vůči třetím subjektům vyplývající z činnosti Nájemce, ani se touto smlouvou nevytváří žádné sdružení či jakýkoli jiný subjekt, a to zejména ve smyslu ustanovení § 829 a násl. Občanského zákoníku, který by sloužil ke sdružení finančních či jiných prostředků či k jakékoli odpovědnosti Pronajímatele za závazky Nájemce vůči třetím subjektům.
- 4.5. Nájemce je povinen zajistit si plně na vlastní náklady vybavení pronajaté části nebytových prostor pro účely provozování rehabilitace, a to tak, aby toto vybavení a zařízení splňovalo požadavky na ně kladené právními předpisy.
- 4.6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět v pronajaté části nebytového prostoru jakékoli stavební úpravy, a to zejména ty, které podléhají stavebnímu povolení či ohlášení dle příslušných právních předpisů.
- 4.7. Nájemce je povinen při své činnosti v pronajaté části nebytového prostoru a při jejich užívání dle této smlouvy, počínat si tak, aby nedošlo či nedocházelo k poškození či znehodnocení pronajaté části nebytového prostoru a/nebo jiných částí nemovitosti čp.1435, jakož i k nadměrnému či nepřiměřenému obtěžování či zatěžování vlastníků sousedních pozemků a/nebo staveb a/nebo uživatelů (nájemců i podnájemců) dalších bytových nebo nebytových prostor umístěných v nemovitosti čp.1453 a stejně tak je povinen dbát na ochranu dobrého jména Pronajímatele a dodržovat veškeré právní předpisy k jeho činnosti se vztahující. Nájemce se zavazuje zejména dodržovat právní předpisy v oblasti protipožární ochrany, revize používaných el.strojů a přístrojů a předpisy v oblasti hygieny.
- 4.8. Nájemce je při provozování činnosti dle této smlouvy, tedy při poskytování služeb rehabilitace, povinen postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy upravující poskytování zdravotní péče, tj. zejména zák. č. 160/1992 Sb. o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních v platném znění, zák. č. 20/1966 Sb. o péči o zdraví lidu v platném znění, hygienické předpisy a normy, aj..
- 4.9. Nájemce se zavazuje poskytovat služby rehabilitace obyvatelům domu čp.1435 Chráněné byty Kunratice tak, aby byly pro obyvatele domu čp.1435 co nejlépe dostupné.
- 4.10. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli veškeré škody, které by svoji činností a/nebo činností jiných právnických či fyzických osob užitých ke své činnosti na základě kteréhokoli právního titulu způsobil Pronajímateli či třetím subjektům, ať už úmyslně či z nedbalosti. V případě, že by z jakéhokoli titulu byl povinen k jakémukoli finančnímu či jinému plnění ve vztahu k takovému 3.subjektu Pronajímatel, ačkoli porušení právní, smluvní či jiné povinnosti, nedbalost nebo opomenutí nastalo na straně Nájemce a/nebo jeho osob užitých k činnosti Nájemce či jeho činností, je Nájemce povinen neprodleně Pronajímateli uhradit veškeré takto vynaložené náklady, včetně vzniklé škody.

- 4.11. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen plně na vlastní náklady hradit veškeré případné náklady spojené s užíváním, opravami a údržbou a vyklizením pronajaté části nebytového prostoru a jejím uvedením do řádného původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemci při vyklizení pronajaté části nebytového prostoru nenáleží náhrada za jakékoli případné zhodnocení (provedené opravy či úpravy) pronajaté části nebytového prostoru, ledaže by mezi Smluvními stranami byla písemně dohoda o jiném.
- 4.12. Nájemce je povinen Pronajímatele vždy povinen předem písemně upozornit na potřebu provedení jakýchkoli oprav a údržby pronajaté části nebytového prostoru za účelem zjištění, zda-li provedení takovýchto prací nepodléhá záruce vztahující se na nemovitost čp.1435 jako celek. V případě, že se nejedná o provedení záruční opravy nebí údržby, je Nájemce povinen všechny takovéto potřebné opravy a údržby provádět sám na vlastní náklady, po předchozím souhlasu Pronajímatele. Při porušení povinnosti této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou.

5. NÁJEMNÉ, ZÁLOHY NA SLUŽBY

5.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemné činí

(i) místnost pro rehabilitaci 70,- Kč/ 1m2 měsíčně, tj. při výměře 25,3 m2 celkem **1.771,- Kč**

a nájemné za užívání společných prostor nebytového prostoru, na němž se bude Nájemce podílet spolu s dalšími uživateli, a to dle dohody Smluvních stran v rozsahu 1/3 nákladů ze společných částí nebytového prostoru:

(ii) denní místnost – 70,- Kč/ 1m2 měsíčně, tj. při výměře 5,9 m2 celkem 413,-Kč

(iii) šatna – 70,- Kč/ 1m2 měsíčně, tj. při výměře 4,1 m2 celkem 287,-Kč

(iv) úklidová místnost – 70,- Kč/ 1m2 měsíčně, tj. při výměře 0,9 m2 celkem 63,-Kč

(v) sprcha, toaleta – 70,- Kč/ 1m2 měsíčně, tj. při výměře 3,5 m2 celkem 245,-Kč

(vi) chodba – 70,- Kč/ 1m2 měsíčně, tj. při výměře 13,1 m2 celkem 917,-Kč, tj. celkem

1925,-, z toho 1/3 nákladů činí **641,- Kč**

Měsíční platba za pronájem pronajaté části nebytového prostoru tak činí celkem **2.412,-Kč** měsíčně.

- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné specifikované v čl. 6.1. bude ze strany Nájemce hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele, a to vždy k 15.dni kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, na který je nájemné hrazeno. Při uzavření této smlouvy je Nájemce povinen uhradit první nájemné za období za první (resp. jeho část, nezačíná-li nájem k prvnímu dni v měsíci) a druhý měsíc nájmu.

Za den platby se považuje den, ve kterém bylo nájemné připsáno ve prospěch účtu Pronajímatele.

- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že za každý den prodlení s úhradou nájemného či jeho části je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05% denně z dlužné částky do dne zaplacení.
- 5.4. Nájemce se dále zavazuje Pronajímateli hradit náklady na služby uvedené v evidenčním listu, který je Přílohou č. 6 této smlouvy. Termín úhrady je totožný s termínem úhrady nájemného, tj. vždy k 15. dni kalendářního měsíce. Vyúčtování zálohových plateb bude provedeno 1x ročně dle skutečné spotřeby. Výše zálohy může být po ročním vyúčtování upravena.
- 5.5. Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranným písemným právním úkonem měnit vždy k 31.3. každého kalendářního roku, a to o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

6. DOBA NÁJMU, UKONČENÍ SMLOUVY

6.1 Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavírána na dobu neurčitou jdoucí ode dne uzavření této smlouvy poslední ze Smluvních stran.

6.2 Tato smlouva může být ukončena některým z níže uvedených způsobů:

- (i) písemnou dohodu Smluvních stran k datu uvedenému v této dohodě, jinak k datu podpisu takové dohody;
- (ii) písemnou výpověď této smlouvy kteroukoli ze Smluvních stran, výpovědní lhůta činí 6 kalendářních měsíců a její běh počíná 1.dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé Smluvní straně doručena;
- (iii) písemným odstoupením do této smlouvy ze strany Pronajímatele dle článku 3.2. této smlouvy;

6.3 Ke dni ukončení této smlouvy (popř. ke dni uvedenému v čl.3.2., končí-li tato smlouva odstoupením ze strany Pronajímatele) je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli pronajatou část nebytového prostoru vyklizenou (tj. včetně vybavení a zařízení instalovaného Nájemcem), v řádném stavu tak, jak ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vzniklému za dobu trvání této smlouvy.

7. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1. Práva a povinnosti z této smlouvy nelze platně postoupit na 3.subjekt bez předchozího písemného souhlasu Smluvních stran.

7.2. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména ustanovením § 1 a násl. zák.č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků a ust. § 663 a násl. zák.č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník ve znění pozdějších změn a doplňků.

7.3. Veškerá korespondence, jež má být dle této smlouvy nebo v její souvislosti učiněna, bude učiněna na tyto adresy uvedené v záhlaví této smlouvy a to buď osobním doručením, kurýrní službou, zásilkou, doporučenou listovní zásilkou nebo telefaxem s následným neprodleným doručením originálu předmětné písemnosti některou z předchozích forem doručení. Odepře-li adresát převzetí zásilky, má se za to, že zásilka byla doručena v okamžiku odepření, byl-li adresát vyrozuměn o uložení zásilky, považuje se zásilka za doručenou ve 12.00 hod třetího dne po jejím uložení, telefaxová zpráva se považuje za doručenou okamžikem vystavení potvrzení přístroje odesílatele o řádném odeslání zprávy.

7.4. Veškeré změny, doplňky a dodatky k této smlouvě musí být učiněny písemnou formou a musí být podepsány Smluvními stranami, jinak jsou neplatné.

7.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 prvopisech s platností originálu; každé ze Smluvních stran náleží jedno vyhotovení.

7.6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.

7.7. Smluvní strany prohlašují, že tuto Nájemní smlouvu uzavřely na základě vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy, když tuto Nájemní smlouvu pročetly a jejímu obsahu plně porozuměly.

V Praze dne

V Praze dne