**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve
znění pozdějších předpisů (dále jen **„občanský zákoník")**

Dětské centrum Paprsek

**Šestajovická 580/19,198 00 Praha 9**

IČ 70875413

zastoupené ředitelem PhDr. Jaroslavem Sturmou
Bankovní spojení: PPF banka, a.s.

Č.účtu: 2001420006/6000

*(dále též jen* ***„pronajímatel“)***

a

**Vývojové poruchy s.r.o.,
Ferlesova 144, Sedlčánky
250 88 Čelákovice**

IČ 02093910

Zastoupené Mgr. Alenou Polívkovou
*(dále též jen „* ***nájemce “)***

*(společně dále také jako „* ***smluvní strany “*** *nebo jednotlivě jako „* ***smluvní strana “)***

1.

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor za podmínek stanovených touto smlouvou, tj. závazek pronajímatele přenechat nájemci níže specifikované prostory k dočasnému užívání a závazek nájemce zaplatit pronajímateli nájemné.
2.

**Předmět nájmu**

1. Hlavní město Praha, Praha 1, Staré Město, Mariánské náměstí 2/2, PSČ 110 00 je vlastníkem pozemku pare. č. 628/52, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Prosek č.p. 517, na adrese Bílinská č.p. 517, zapsaných na LV č. 565 pro k.ú. Prosek, obec Praha, vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen **„nemovitosti ").** Dle Zřizovací listiny příspěvkové organizace Dětské centrum Paprsek ze dne 30.3.2015, byl pronajímateli vymezen majetek, který byl příspěvkové organizaci předán k hospodaření. Součástí tohoto majetku je i pozemek parc.č. 628/52 a budova č.p. 517 v k.ú. Prosek, ul. Bílinská.
2. Součástí budovy Bílinská č.p. 517, bytový dům - budova denního stacionáře, která je součástí pozemku pare. č. 628/52, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaných na LV č. 565 pro k.ú. Prosek, obec Praha, vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, jsou prostory sloužící pro poskytování zdravotních služeb - fyzioterapie nacházející se v přízemí uvedené budovy Bílinská č.p. 517, která je budovou denního stacionáře Dětského centra Paprsek.
3. Celková výměra prostor k pronájmu umístěných v budově č.p. 517 a specifikovaných v předchozím odstavci tohoto ělánku smlouvy, je 18,64 m2, přičemž se skládá z následujících místností:
* Pracovna fyzioterapeuta 10,56 m2,
* Část společně užívaných prostor-čekáma 5,00 m2,
* WC 3,08 m2.

(dále jen **„předmět nájmu")**

1. Nájemce prohlašuje, že uzavření této smlouvy je plně v souladu s jeho zájmem a předmětem podnikání.
2.

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu předmět nájmu specifikovaný v čl. II. této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně užívat v souladu s jeho určením, a to pouze v souladu se svým předmětem činnosti, tj. pro účely - poskytování zdravotních služeb - fýzioterapie, masérské, rekondiční a regenerační služby (dále jen **„účel nájmu'4)** a platit pronajímateli sjednané nájemné a poplatky za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob a podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
3.

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební změny nebo úpravy předmětu nájmu. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
2. Nájemce se zavazuje, že umožní Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do předmětu nájmu, za účelem prohlídky předmětu nájmu, popř. za účelem provedení kontroly stavu předmětu nájmu a způsobu jeho užívání nájemcem. Pronajímatel oznámí nájemci prohlídku předmětu nájmu předem.
3. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
4. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provést úpravy předmětu nájmu, kterými nebude zasahováno do jeho stavebnětechnického charakteru, přičemž tyto úpravy podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatelem. Nájemce nemá při skončení nájmu nárok na náhradu takto vynaložených nákladů ani nárok na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
5. Nájemce odpovídá v plném rozsahu zajím způsobené škody způsobené na předmětu nájmu či budově Bílinská, č.p. 517, Prosek. Za veškeré škody vzniklé z provozu nájemce včetně škod na jeho majetku nebo jemu svěřenému majetku třetích osob v plném rozsahu odpovídá nájemce, s výjimkou případů, kdy bude prokázána odpovědnost třetí osoby.
6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s řádnou péčí a při výkonu svých práv dbát, aby nerušil výkon práv třetích osob.
7. Nájemce byl seznámen s technickým stavem předmětu nájmu a zavazuje se dodržovat provozní řád a další pokyny pronajímatele, týkající se provozu a správy předmětu nájmu. Nájemce se dále zavazuje dodržovat předpisy protipožární ochrany, hygienické předpisy a ostatní bezpečnostní předpisy platné pro budovu Bílinská, č.p. 517, Prosek, ve které se nachází předmět nájmu.
8. Nájemce provádí po dobu trvání nájmu dle této smlouvy běžnou i ostatní údržbu předmětu nájmu.
9.

**Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Nájemní vztah se touto smlouvou sjednává dle čl. IX, odst. Id) Zřizovací listiny Dětského centra Paprsek na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce, bez omezení výpovědních důvodů a to počínaje dnem 1.7.2015.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí a to bez omezení výpovědních důvodů. Výpovědní doba je v takovém případě tříměsíční.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době, a to bez omezení výpovědních důvodů.
4. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť hrubým způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu výpovědí. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť hrubým způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a poplatky za služby za dobu alespoň dvou měsíců, poškozuje-li předmět nájmu či budovu Bílinská, Prosek, č.p. 517 závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které budovu rovněž užívají nebo užívá-li předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu nájmu, než bylo sjednáno. Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést, v čemž spatřuje nájemcovo zvlášť závažné porušení povinnosti.
6. Nájem končí uplynutím výpovědní doby nebo v případě dohody smluvních stran o ukončení této smlouvy, resp. nájmu, končí nájem ke dni stanovenému touto dohodou.
7.

**Nájemné a úhrada za služby**

1. Nájemné za předmět nájmu bylo dohodnuto ve výši 1.400,- Kč (slovy: jeden tisíc čtyři sta korun českých) za m2 a kalendářní rok (dále též **„nájemné“),** tj **26.096,- Kč** (slovy: dvacet šest tisíc devadesát šest korun českých) **za rok** a **2.175,- Kč** (slovy: dva tisíce jedno sto sedmdesát pět korun českých) **za měsíc .** Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude rovněž hradit měsíční paušál na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu ve výši **2.030,- Kč** (slovy: dva tisíce třicet korun českých) **za kalendářní měsíc** (dále též **„poplatky za služby“)** - vodné, stočné - 250,- Kč, plyn - 1.500,- Kč, elektřina - 250,- Kč a odvoz odpadu 30,- Kč měsíčně.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné spolu s poplatky za služby ve sjednané výši **4.205,- Kč (** slovy čtyři tisíce dvě sta pět korun českých) vždy měsíčně nejpozději do 15. dne příslušného měsíce, za které nájemné a poplatky za služby přísluší, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem 311517.
3. Za den úhrady nájemného a poplatků za služby se pro účely této smlouvy považuje den připsání platby na bankovní účet pronajímatele.
4. V případě, že průměrná míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců proti průměru 12-ti předchozích měsíců dledoloženého zjištění ČSÚ bude 2% a více, je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné o zjištěnou míru inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku.
5.

**Předání a vrácení předmětu nájmu**

1. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání.
2. Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z klíčů. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.
3. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Před předáním zajistí nájemce na své náklady základní výmalbu předmětu nájmu bílou barvou Primalex standard včetně úklidu.
4. V případě, že nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu déle než 15 dní ode dne skončení nájmu, uděluje podpisem této smlouvy pronajímateli **plnou moc** ke vstupu do předmětu nájmu za účasti nezávislého svědka a k vyklizení předmětu nájmu na náklady nájemce, přičemž v takovém případě pronajímatel uschová nájemci věci v úschově na náklad nájemce. V případě, že nájemce přes písemnou výzvu doručenou na jeho poslední známou adresu si věci uložené v úschově nevyzvedne nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je pronajímatel nájemcem zplnomocněn uschované věci dle své úvahy zlikvidovat. Nájemce výslovně s uvedeným postupem souhlasí a svým podpisem na této smlouvě potvrzuje, že pronajímatele k výše uvedenému postupu zplnomocňuje.
5.

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouvaje vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými a podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Nájemce předá pronajímateli 1 ks klíče od pronajatých prostor. Klíč bude uložen v zapečetěné obálce na bezpečném místě v prostorách pronajímatele tak, aby nebylo možné jeho zneužití třetí osobou. Klíč může pronajímatel použít pouze pro případ odvrácení hrozící škody velkého rozsahu na pronajímané nemovitosti, majetku třetích osob či ohrožení života a zdraví (např. rozsáhlý únik vody, únik plynu, požár apod.)
5. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Praze dne 19.5.2015