

Smlouva o nájmu nebytových prostor a o pronájmu movitých věcí

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

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

nájemce: **REHAFYZ s.r.o.**
IČ 278 54 574
Tomkova 420/48, 779 00 Olomouc
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 domova, místnosti č. 136, 137, 137a, 140, 140a, 140b, o celkové výměře **89,00 m²**. Pronajímatel přenechává prostor k užívání nájemci.

Popis místností:

<i>číslo místnosti</i>	<i>popis místnosti</i>	<i>rozloha</i>
136	pracovna, vyšetřovna	12,94 m ²
137, 137 a	vyšetřovna, vodoléčba	57,39 m ²
140a	čekárna	11,84 m ²
140, 140b	WC a předsínka	6,83 m ²

2. Pronajímatel prohlašuje, že prostor je způsobilý k účelu nájmu uvedenému v článku III.
3. Pronajímatel touto smlouvou dále pronajímá stávající inventář (drobný movitý majetek): box na toaletní papír, box na papírové ručníky, žaluzie, závěsný věšák dřevěný, nástěnka, sedačka terapeutická, dávkovač mýdla, polička.
4. Pronajímatel se dále zavazuje poskytovat nájemci připojení k internetu. Cena za poskytnutí internetu je uvedena v článku VI této smlouvy.

čl. III

Účel nájmu

1. Účelem nájmu prostor je poskytování zdravotní péče v oboru fyzioterapie. Fyzioterapie bude poskytována veřejnosti, uživatelům služby a zaměstnancům domova.

čl. IV

Výše a splatnost nájemného, způsob úhrady

1. Nájemné je stanoveno smluvními stranami dohodou podle ceny v místě obvyklé na 600,- Kč/1m² ročně. Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 89,00 m². Roční nájemné ve výši **53 400,- Kč** bude splatné v pravidelných měsíčních platbách ve výši **4 450,- Kč**.

2. Zálohy na energie (voda, topení, el. energie), spojené s provozem pronajatých prostor, budou hrazeny dle dohody účastníků takto:

zálohy za energie ročně **70 800,- Kč**
zálohy za energie měsíčně **5 900,- Kč**

Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději do 15. 1. předloží nájemci vyúčtování nákladů na energie (zjištěný stav k datu 31. 12.), na základě kterého bude provedeno konečné vyúčtování podle skutečných režijních nákladů.

3. Paušální režijní náklady (praní prádla, služby vrátnice, úklid společných prostor aj.), poskytnutí internetu a pronájem drobného movitého majetku dle článku II této smlouvy, jsou stanoveny ve výši **1 150,- 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.

čl. 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 tříměsíční výpovědní doby počínající plynout od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně.
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. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, 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. 3. 2023 a nahrazuje předchozí smlouvu o nájmu ze dne 6. 1. 2009.
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 22. 2. 2023

.....
pronajímatel

.....
nájemce