



Smlouva o nájmu prostoru nesloužícího podnikání

č.j.: 01/SMP/14

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění, takto:

1. Účastníci

- 1.1. **Městská část Praha 14, a.s.**, se sídlem Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9, identifikační číslo: 00231312, zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.** se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo: 25622684, zastoupená ředitelkou **Ing. Evou Bažilovou** dále jen „pronajímatel“
- 1.2. **REHAFIT, o.p.s.**, se sídlem Generála Janouška 902/17, 198 00 Praha 9 identifikační číslo: 22872159 společnost zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka 1285 dále jen „nájemce“

2. Preambule

- 2.1. Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území Městské části Praha 14, jehož součástí je dům číslo popisné 902, ul. Gen. Janouška, zapsaný u Katastrálního úřadu Praha-město pro katastrální území Černý Most (dále jen “objekt”).
- 2.2. Pronajímatel pověřil správou pronajímaného majetku obchodní společnost Správa majetku Praha 14, a.s. se sídlem Metujská ul. 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 25622684, mandátní smlouvou č.j. 2007/SMP/01 ze dne 2.1.2007.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává prostor nesloužící podnikání, a to v objektu č.p. 902, ul. Gen. Janouška, Praha 9 – Černý Most II., prostory ve 4. nadzemním podlaží určené k užívání jako Rehabilitační centrum pro tělesně postižené, m.č. 401, 416, 419, 435, spojené místnosti č. 417-418 včetně příslušenství o celkové výměře 124,55 m² a společné WC m.č. 402, 403, 405, 406, 408, které tvoří podílem výměru 4,90 m², k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho činnosti uvedené v zakladatelském dokumentu nájemce v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně činnosti nájemce (dále jen „prostor“ nebo „prostory“), a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné. Přístup do prostor je z ul. Gen. Janouška č.p. 902 hlavním vchodem do objektu polikliniky. Specifikace jednotlivých místností pronajatých prostor je uvedena v příloženém plánu, který je součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2).

- 3.2. Účelem nájmu je provozování Rehabilitačního centra pro tělesně postižené v pronajatém prostoru, nesloužícím podnikání, již výše specifikovaném.
- 3.3. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
- 3.4. Účastníci se výslovně dohodli na tom, že není-li v této smlouvě výslovně uvedeno něco jiného, řídí se její poměry účastníků ujednáním § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění, přestože se nejedná o nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem je provozování podnikatelské činnosti.

4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.1.2014.
- 4.2. S ohledem na to, že uzavření této nájemní smlouvy navazuje na předcházející nájemní smlouvu ze dne 20.12.2012 (ve znění případných pozdějších dodatků), která se touto smlouvou nahrazuje v celém rozsahu, se účastníci dohodli na tom, že prostor nebude nájemci předán, když jej ke dni podpisu této smlouvy nájemce užívá.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 13.500,- Kč (slovy třinácttisícpětset korun českých) za jeden měsíc. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 25. (dvacátéhopátého) dne předcházejícího měsíce na účet vedený u PPF banky, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, číslo účtu [REDAKCE] variabilní symbol: 902405. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy za služby dle výpočtového listu, který je součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1). Služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, odvádění odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, servis výtahu a ostraha objektu.
- 5.2. Sjednaná výše nájemného se počínaje rokem 2014 každoročně k 1. březnu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem ze předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé koruny, bude platit od 1. března daného roku do 28. února následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce. Tyto změny budou uvedeny ve výpočtovém listu.
- 5.3. Výše měsíčních plateb za služby může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu, či změnu cen dodávaných médií, eventuálně souvisejících právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude také uvedena ve výpočtovém listu. Pronajímatel se zavazuje vždy po skončení kalendářního roku vyúčtovat přijaté zálohy za služby po té, co obdrží od dodavatelů jednotlivých služeb podklady pro toto vyúčtování, a to nejpozději do konce prvního pololetí následujícího roku.
- 5.4. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví právní předpis. Účastníci se výslovně dohodli na tom, že rozúčtování cen a úhrady služeb bude prováděno dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním

bytů a nebytových prostor v domě s byty, a to i tehdy, pokud se v objektu žádné byty nenalézají.

- 5.5. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Práva a povinnosti účastníků

6.1. Pronajímatel je povinen:

- 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- 6.1.2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- 6.1.3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- 6.1.4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- 6.1.5. sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození
- 6.1.6. provádět revize vyhrazených technických zařízení, nainstalovaných pronajímatelem.

- 6.2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostoru. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.

6.3. Nájemce je povinen:

- 6.3.1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- 6.3.2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a zajištění úklidu předmětu nájmu
- 6.3.3. seznámit se s provozním řádem polikliniky Generála Janouška 902, který je přílohou č. 3) této smlouvy včetně „Požárního řádu pro polikliniku“ a „Požárních poplachových směrnic pro polikliniku“
- 6.3.4. užívat pouze pronajatý prostor s výjimkou běžného užívání společných prostor pro přístup a zásobování
- 6.3.5. provádět drobné opravy předmětu nájmu, provozovny se zázemím o celkové výměře 124,55 m²; za drobné opravy se považují zejména:
 - 6.3.5.1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, malování provozovny se zázemím, opravy podlahových krytin do 2 m² a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
 - 6.3.5.2. výměny vypínačů, zásuvek, zvonků, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, mísících baterií, sprch, umyvadel
 - 6.3.5.3. výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech
- 6.3.6. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání prostoru zjistit mohl

- 6.3.7. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostoru
- 6.3.8. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostoru, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostoru. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného
- 6.3.9. předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s připojištěním věcí užívaných
- 6.3.10. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- 6.3.11. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- 6.3.12. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu
- 6.4. Účastníci sjednali pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:
 - 6.4.1. kontaktní osoba pronajímatele: paní Eva Sítařová – referentka nebytových prostor, tel.: [REDAKCE] pan Václav Ledvina – technik, tel.: [REDAKCE]
 - 6.4.2. kontaktní osoba nájemce: Mgr. Pavlína Zvelebilová – ředitelka obecně prospěšné společnosti REHAFIT, o.p.s., tel [REDAKCE]
- 6.5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.6. Nájemce je oprávněn:
 - 6.6.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu prostoru, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může prostor užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného,
 - 6.6.2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání prostoru nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
 - 6.6.3. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám
 - 6.6.4. nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou prostoru k jeho zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného

souhlasu pronajímatele provádět v pronajatém prostoru jakékoliv stavební úpravy. Provede-li však nájemce změnu prostor bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a požadovat veškeré náklady na uvedení prostoru do původního stavu.

7. Podnájem

- 7.1. Nájemce může zřídit třetí osobě k prostoru užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu; v důsledku toho pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu prostoru.
- 7.2. Umožní-li nájemce užívat prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby prostor užíval sám.

8. Skončení nájmu

- 8.1. Při odevzdání prostoru nesloužícího podnikání je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do prostoru vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostoru nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání.
- 8.2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 8.3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.4. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhému účastníkovi.
- 8.5. Nájemce může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Výpovědní lhůta činí v těchto případech tři měsíce.
- 8.6. Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Výpovědní lhůta činí v těchto případech tři měsíce.
- 8.7. Účastníci mohou rovněž vypovědět nájem i z dalších důvodů, nebo bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Pokud je na straně vypovídajícího účastníka vážný důvod k výpovědi, který byl uveden jako důvod výpovědi, zároveň nájem trvá méně než pět let a druhý účastník není v situaci, v níž by tuto výpověď nemohl předpokládat, činí výpovědní lhůta tři měsíce.
- 8.8. Vypovídáný účastník má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídáný účastník námitky včas, ale vypovídající účastník do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídáný účastník právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi

- 8.9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 8.10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 8.11. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 8.12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 8.13. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 8.14. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% z poslední stanovené měsíční platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 8.15. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřeveze-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
- 8.16. Vyklidí-li nájemce prostor nesloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

9. Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

- 9.1. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud
 - 9.1.1. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - 9.1.2. poškozuje-li prostor nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - 9.1.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo v něm užívají nebytové prostory,
 - 9.1.4. je tak ujednáno v této smlouvě.
- 9.2. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

10. Převod nájmu prostoru nesloužícího podnikání

- 10.1. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem své činnosti uvedené v zakladatelském dokumentu, již bude prostor specifikovaný v čl. 3.2. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajatý prostor nesloužící podnikání do původního stavu nájemce.

11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tisni ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 11.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky a účinnosti dnem 1.1.2014.
- 11.3. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 11.4. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 11.5. Účastníci výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 14, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního vztahu. Účastníci prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 11.6. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, dvě vyhotovení Správa majetku Praha 14, a.s. a jedno vyhotovení Městská část Praha 14 – odbor správy majetku a investic.

V Praze dne:

za pronajímatele:

Ing. Éva Bažilová
ředitelka SMP-14, a.s.

Mgr. Pavlína Zvelebilová
ředitelka REHAFIT, o.p.s.

Příloha č. 1) – výpočtový list

č. 2) – pláněk prostor ve 4. N.P.

č. 3) – provozní řád, požární řád a požární poplachové směrnice

DOLOŽKA

Potvrzujeme, že ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb.,
byly splněny podmínky pro platnost
tohoto právního úkonu.

Pověření členové Zastupitelstva městské části Praha 14

MUDr. Jan Kaufman

V Praze dne: 26. 02. 2014

Vladimíra Petzoldová