

Smlouva o nájmu nebytových prostor
a o pronájmu movitých věcí

uzavřená v souladu s ustanovením § 663 a násl.zákona č.40/1964 Sb., Občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, mezi těmito smluvními stranami:

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

nájemce: **REHAFYZ s.r.o.** IČ 278 54 574
Štěpánovská 74/11, 779 00 Olomouc – Chomoutov
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, dle projektové dokumentace (PD) domova místnosti č. 139, 143, 144 a 145 o celkové výměře **96,00 m²**. Pronajímatel přenechává prostor k užívání nájemci.

Popis místností: č. 140	vyšetřovna	rozloha 11,85 m ²
137 (dle PD 144)	vodoléčba	rozloha 58,45 m ²
	předěleno příčkou pro část LTV a pro vodoléčbu	
132 (dle PD 143)	chodba	rozloha 12,70 m ²
	aliquotní část čekárny a WC pro klienty	
136	masáže	rozloha 13,00 m ²

2. Pronajímatel prohlašuje, že prostor je způsobilý k účelu nájmu uvedenému v článku III. této smlouvy.
3. Pronajímatel touto smlouvou dále pronajímá movitý majetek a drobný movitý majetek:
 - a) movitý majetek: vana medicínální, čtyřkomorová lázeň
 - b) drobný movitý majetek: box na toaletní papír, box na papírové ručníky, žaluzie, závěsný věšák dřevěný, nástěnka, lehátko rehabilitační (jen do 28.2.2009), stůl s nerezovou deskou (jen do 28.2.2009), sedačka terapeutická, dávkovač mýdla, poličkaCenová kalkulace pronájmu výše uvedeného majetku je uvedena v příloze k této smlouvě (př.č. 1 – Roční nájem rehabilitace).
4. Pronajímatel se dále zavazuje poskytovat nájemci připojení k internetu. Cena za poskytnutí internetu je uvedena v příloze k této smlouvě (př.č. 1 – Roční nájem rehabilitace).

**čl. III.
Účel nájmu**

1. Účelem nájmu prostor je poskytování zdravotní péče v oboru fyzioterapie. Fyzioterapie bude poskytována veřejnosti, obyvatelům a zaměstnancům domova.
2. Mobilní i částečně mobilní obyvatelé domova budou ošetřeni v prostoru fyzioterapie. Terapie obyvatelům domova bude prováděna v předem dohodnutém čase.

**čl. IV.
Výše a splatnost nájemného, způsob úhrady**

1. Nájemné je stanoveno smluvními stranami dohodou podle ceny v místě obvyklé.
2. Zálohy na režijní náklady (voda, topení, el.energie) spojené s provozem pronajatých prostor (kromě úklidu a telefonních poplatků) budou hrazeny dle cenové kalkulace vypočítané dle skutečných nákladů předchozího roku.
Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději do 31.1. předloží nájemci vyúčtování ročních režijních nákladů za předcházející období (k 31.12.), na základě kterého bude provedeno konečné vyúčtování podle skutečných režijních nákladů.
3. Úhrada nákladů na provoz telefonní linky číslo 30 bude provedena dle uskutečněných hovorů na základě vystavené faktury.
4. Zálohy na nájemné jsou splatné měsíčně vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 27328831/0100 vedený u Komerční banky Přerov. 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.

**článek 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 dvouměsíční výpovědní doby počínající plynout od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně
 - c) v případech uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Sb.
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) 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. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů, 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 1.1.2009 a nahrazuje smlouvu o nájmu ze dne 21.2.2006 a jejich dodatků č. 1 ze dne 29.9.2006, dodatku č. 2 ze dne 2.1.2008 a dodatku č. 3 ze dne 3.9.2008.
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 6.1.2009

Domov pro seniory Tovačov,
příspěvková organizace
Tovačov, Nádražní č. 6, PSČ 751 01
IČ: 619 85 872 -1-
.....
pronajímatel

REHAFYZ s.r.o.
Štěpánovská 74/11
779 00 OLOMOUČ - CHOMOUTOV
tel. 775 755 015, IČ 27854574

.....
nájemce