

Smlouva o nájmu prostoru nesloužícího podnikání

č.j.: 0705/2020/SMP14/1070

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, takto:

1. Účastníci

- 1.1. **Městská část Praha 14**, 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 _____, předsedou představenstva/_____, členem představenstva, _____ členem představenstva dále jen „pronajímatel“
- 1.2. **REHAFIT o.p.s.** se sídlem Generála Janouška 902/17, Černý Most, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 22872159 zastoupená ředitelem _____ 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, a to pozemek parcelní číslo 232/142, jehož součástí je dům číslo popisné 999, ul. Kpt. Stránského, zapsaný u Katastrálního úřadu Praha-město pro katastrální území Černý Most, obec Praha (dále jen „budova“).
- 2.2. Pronajímatel pověřil správou budovy obchodní společnost Správa majetku Praha 14, a.s. se sídlem Metujská ul. 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 25622684, a to příkazní smlouvou č. 0516/2020/SMP14/1170 ze dne 30. 6. 2020.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci prostor nesloužící podnikání, který se nachází v prvním a druhém nadzemním podlaží budovy o celkové výměře 442,1 m² a který bude sloužit jako rehabilitační středisko a komunitní centrum pro tělesně postižené a seniory (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“ nebo „pronajatá plocha“).

Specifikace nebytových prostor v **prvním** nadzemním podlaží:

podlaží	číslo místnosti	druh místnosti	plocha místnosti [m ²]
1.NP	101	vstupní zádveř	9,5
1.NP	102	úklidová místnost	7,4
1.NP	104	recepce / čekárna	95,1
1.NP	105	WC muži / invalidé	5,4
1.NP	106	WC ženy / invalidé	5,5
1.NP	107	ordinace / kancelář	16,9
1.NP	108	ordinace / kancelář	18,4
Pronajatá plocha celkem [m²]			158,2

Specifikace nebytových prostor ve **druhém** nadzemním podlaží:

podlaží	číslo místnosti	druh místnosti	plocha místnosti [m ²]
2.NP	200	chodba / čekárna	81,3
2.NP	201	recepce	11,2
2.NP	203	WC invalidé	8,1
2.NP	204	umývárna	7,2
2.NP	205	úklidová komora + sklad zdrav. prádla	1,9
2.NP	206	umývárna	4,8
2.NP	207	WC personál	1,2
2.NP	208	WC personál	1,3
2.NP	209	WC personál	1,3
2.NP	210	pracoviště fyzioterapeuta	19,4
2.NP	211	pracoviště fyzioterapeuta	19,1
2.NP	212	pracoviště fyzioterapeuta	17,6
2.NP	213	pracoviště fyzioterapeuta	18,6
2.NP	214	pracoviště fyzioterapeuta	16,7
2.NP	215	pracoviště fyzioterapeuta	18,8
2.NP	216	šatna personál	17,7
2.NP	217	denní místnost	17,5
Pronajatá plocha celkem [m²]			263,7

3.2. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu 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 budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy.

3.3. Situační plánek předmětu nájmu a jeho umístění v budově tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu pěti let, počínaje dnem **1. 12. 2020**.
- 4.2. Tato smlouva se dle dohody smluvních stran automaticky prodlužuje za stejných podmínek na dalších 5 let, v případě, že nejpozději 6 měsíců před skončením doby nájmu nebude ze strany pronajímatele písemně sděleno nájemci, že na ukončení nájemní smlouvy k 1. 12. 2025 trvá.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 1 380,-Kč za jeden m²/rok plochy nájmu. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 25. dne předcházejícího měsíce na účet vedený u PPF banky, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, číslo účtu 49023-9800050998/6000 variabilní symbol: **XY**. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel, dle evidenčního listu, který je součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2. Těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, odvádění odpadních vod, elektřiny a provoz výtahu.
- 5.2. Sjednaná výše nájemného se počínaje rokem 2022 každoročně k 1. dubnu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za 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. dubna daného roku do 31. března následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce.
- 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 v evidenčním 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 budově žádné byty nenalézají. Náklady na spotřebu elektrické energie pronajímaných a společných prostor a užívání výtahu bude nájemce hradit na základě skutečných stavů měřidel podle počtu osob. Náklady na spotřebu studené a teplé užitkové vody pronajímaných prostor bude nájemce hradit podle skutečného stavu poměrových měřidel a náklady na spotřebu studené a teplé užitkové vody ze společných prostor bude nájemce hradit podle stavu poměrových měřidel ¼.
- 5.5. Nájemce hradí samostatně odvoz komunálního odpadu. Tyto úhrady nejsou zahrnuty v evidenčním listu.
- 5.6. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Práva a povinnosti účastníků

- 6.1. Práva a povinnosti účastníků neupravených touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem. Účastníci výslovně vylučují použití ustanovení § 2285, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku.
- 6.2. Pronajímatel je povinen:

- 6.2.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- 6.2.2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- 6.2.3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- 6.2.4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a nezbytné opravy
- 6.2.5. sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění
- 6.2.6. provádět revize vyhrazených technických zařízení, nainstalovaných pronajímatelem.
- 6.3. 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.
- 6.4. Pronajímatel zajistil na své náklady instalaci a v případě potřeby zajistí výměnu vodoměrů pro odběry studené a teplé užitkové vody a poměrových měřičů tepla na tělesech ústředního topení. Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem pronajímatele a nájemce je povinen umožnit přístup k nim v době provádění odečtů. Při zjištění závady na měřidlech je nájemce povinen tuto skutečnost ihned ohlásit pronajímateli. Nájemce nesmí manipulovat s poměrovými měřidly. Pokud tento zákaz poruší, řídí se výpočet nákladů
 - 6.4.1. na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. ve znění pozdějších platných předpisů
 - 6.4.2. u měřidla pro studenou vodu průměrnou spotřebou v daném účtovacím období zvýšenou o 60%
 - 6.4.3. za pronajímatelem instalovaná měřidla, související s předmětem nájmu, je nájemce povinen hradit pronájem.
- 6.5. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce měl umístěné sídlo v předmětu nájmu po dobu trvání této nájemní smlouvy.
- 6.6. Nájemce je povinen:
 - 6.6.1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
 - 6.6.2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a zajištění úklidu předmětu nájmu,
 - 6.6.3. provádět drobné opravy předmětu nájmu; za drobné opravy se považují zejména:
 - 6.6.3.1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - 6.6.3.2. výměny vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles,
 - 6.6.3.3. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, umyvadel, výlevky, splachovače, WC kombi, pisoáru,
 - 6.6.3.4. výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech.
 - 6.6.4. 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,

- 6.6.5. 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,
- 6.6.6. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostoru, jakož i přístup k němu nebo do něj, 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 nájmného,
- 6.6.7. předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s připojištěním věcí užívaných,
- 6.6.8. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
- 6.6.9. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
- 6.6.10. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu,
- 6.6.11. uzavřít smlouvu o zajištění odvozu pevných domovních odpadů a předložit ji pronajímateli (Správě majetku Praha 14, a.s.).
- 6.7. Účastníci sjednali pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:
 - kontaktní osoba pronajímatele: Ing. Petr Stříbrnský, tel: 281 021 470, email: p.stribrnsky@spravamaj14.cz a jím pověřené osoby
 - kontaktní osoba nájemce: Mgr. Pavlína Zvelebilová, tel.: 602 692 868, email: zvelebilova@rehafit.cz
- 6.7.1. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby, kterým umožnil nájemce do předmětu nájmu přístup. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.8. Nájemce může převést nájem jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajatý prostor do původního stavu vyjma stavebních úprav provedených se souhlasem pronajímatele.
- 6.9. Nájemce je oprávněn:
 - 6.9.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu prostoru, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájmného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele,
 - 6.9.2. 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 nájmného podle doby opravy a jejího rozsahu,
 - 6.9.3. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájmním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájmního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,

- 6.9.4. 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. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.
- 8.2. Pronajímatel i nájemce mohou vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu s dvanáctiměsíční výpovědní dobou.
- 8.3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou v těchto případech:
- a) Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou
 - b) Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, s úhradou záloh na služby nebo jiných plateb, a to více než 30 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě těchto dlužných částek
 - c) Nájemce nebo osoby, které s nájemcem užívají předmět nájmu, i přes písemné upozornění, hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu či v budově.
 - d) Bylo rozhodnuto příslušným orgánem státní správy o odstranění (nebo změně) budovy nebo předmětu nájmu, a taková změna neumožňuje další užívání budovy nebo předmětu nájmu
 - e) Nájemce přenechá předmět nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
- 8.4. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu s dvouměsíční výpovědní dobou v těchto případech:
- a) Ztratí způsobilost k provozování činnosti, po kterou má v užívání předmět nájmu
 - b) Předmět nájmu (bez zavinění nájemce) ztratí způsobilost ke sjednanému účelu užívání
 - c) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a tento stav nenapraví ani bez zbytečného odkladu poté, co jej na to nájemcem písemně upozorněn
- 8.5. Při odevzdání předmětu nájmu 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 a jen s předchozím souhlasem pronajímatele.

- 8.6. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 8.7. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhému účastníkovi.
- 8.8. Vypovídáná strana má právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to nejpozději do 30 dní ode dne, kdy byla výpověď doručena. Pokud tato lhůta marně uplyne, právo vypovídáné strany na přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- 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.
- 8.13. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-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 0,05 % z posledně stanovené měsíční platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 8.14. 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. Nepřevezme-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.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. 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 tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 9.2. Nájemce bere na vědomí, že část předmětu nájmu (nebytový prostor v prvním nadzemním podlaží budovy o celkové výměře 127 m²) užívá ke dni podpisu této smlouvy společnost VetGoby s.r.o., IČ: 241 43 235, což je bývalý nájemce, kterému skončil nájem uplynutím výpovědní doby ke dni 30. 9. 2020. Tento bývalý nájemce dobrovolně předmět nájmu nevyklidil a pronajímateli nepředal. Nájemce bere na vědomí, že celý předmět nájmu dle této smlouvy bude moci užívat až tehdy, co dojde k vyklizení této části předmětu nájmu. Do doby, než bude nájemce užívat předmět nájmu v celém rozsahu, bude platit nájemné v poměrné výši. Nájemce s tímto bez výhrad souhlasí.
- 9.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky a účinnosti od 1. 12. 2020.
- 9.4. 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.
- 9.5. Tato smlouva se zveřejňuje v registru smluv, což oba účastníci berou na vědomí.

- 9.6. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 9.7. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení pronajímatel.

V Praze dne _____

Nájemce:

Pronajímatel:

REHAFIT o.p.s.

Správa majetku Praha 14, a.s.

Příloha: č. 1 – Situační plánek
č. 2 – Evidenční list