



# **S M L O U V A č. O2020079**

*o nájmu nebytových prostor Městských lázní pro provoz  
relaxačního centra*

---

**Pronajímatel:** Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace  
Zastoupený Ing. Martin Mata, MBA, ředitel  
Sídlo Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem  
Bankovní spojení Komerční banka, a. s., pobočka Ústí nad Labem

IČ 71238301  
DIČ CZ71238301  
Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka č. 739  
*na straně jedné*

**a**  
**Nájemce:** **Michaela AIGERMANOVÁ**  
Bydliště Zlatá stezka 63, 403 21 Ústí nad Labem - Brná  
IČ 68291370  
DIČ není plátce  
Bankovní spojení:  
Kontakt:

*na straně druhé*

uzavírají smlouvu o nájmu nebytových prostor v objektu Městských lázní, Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem, který je ve správě Městských služeb Ústí nad Labem, příspěvkové organizace, Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem, za účelem provozování  
**relaxačního centra**

Smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka.

## ***I. Práva a povinnosti smluvních stran***

### **A) Pronajímatel se zavazuje:**

1. Nájemci dát do nájmu nebytový prostor – relaxační prostor – v 1. nadzemním podlaží objektu Městských lázní, Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem, LV č. 15972 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, v k. ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, st. p. č. 121/1, o výměře celkem **121,70 m<sup>2</sup>** za účelem provozování relaxačního centra. Detailní vymezení nebytového prostoru je znázorněno v nákresu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Nebytové prostory jsou pronajímány nezařízené.
2. Předat uvedený nebytový prostor, který je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, tj. k provozování relaxačního centra. O předání bude sepsán smluvními stranami Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.
3. Nebytové prostory dle této smlouvy, budou nadále označovány též jako „prostor“ a „předmět nájmu“.

### **B) Nájemce se zavazuje:**

1. Využívat prostor daný do nájmu dle této smlouvy, v souladu s jeho stavebně technickým stavem a v rozsahu sjednaném touto smlouvou.
2. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu ho přebírá jako způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

3. V nebytovém prostoru daném do nájmu plně dodržovat všechny hygienické, zdravotní, bezpečnostní a požární předpisy stanovené obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami města.
4. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostoru daném do nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob.
5. Provádět běžnou údržbu pronajatých a využívaných prostor a hradit náklady spojené s touto běžnou údržbou pronajatých a využívaných prostor a to do výše 5.000,- Kč bez DPH za každý jednotlivý náklad na opravu. Běžnou údržbou se rozumí zejména opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků, výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy vodovodních výtoků, umyvadel, vodovodních baterií, a zejména opravy poškozených věcí činností vykonávanou nájemcem.
6. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Umožnit pronajímateli přístup do prostoru daného do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu, na základě předchozího upozornění pronajímatele.
8. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Po skončení nájmu předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době uzavření této nájemní smlouvy, s přihlédnutím ke schváleným stavebním úpravám, změnám zhodnocení a jeho opotřebením, vzniklému jeho obvyklým užíváním. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.
10. Plně respektovat provozní řád Městských lázní, Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem, především tu část, která stanovuje příchod a odchod pracovníků všech firem, které se podílejí na provozu Městských lázní.
11. Plně zabezpečovat kvalitní služby pro návštěvníky Městských lázní a vybavit pronajatý prostor potřebným inventářem a vybavením pro zabezpečení kvalitních služeb.
12. Nájemce má možnost využívat informační systém pronajímatele, v takovém případě si hradí náklady spojené s výrobou odpovídající části nájemce. Nájemce se zavazuje respektovat jednotný informační systém.

## ***II. Finanční vypořádání***

1. Po dobu nájmu bude nájemce měsíčně hradit pronajímateli nájemné ve výši **5.000,00 Kč** (osvobozeno od DPH dle § 56 a) zákona o DPH v platném znění)
2. Po dobu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel umožní nájemci prostřednictvím svého napojení na inženýrské sítě odebírat elektrickou energii a vodu, tyto služby bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně na základě skutečné spotřeby dle nainstalovaných podružných měřidel na základě fakturace přímého dodavatele služeb. Stavby měřidel budou řádně zaznamenány v Předávacím protokolu při předání prostor nájemci.
3. Po dobu nájmu bylo dále dohodnuto, že pronajímatel poskytne nájemci následující služby, které bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně, paušálně takto:
  - likvidace odpadu ve výši **200,00 Kč** + DPH dle zákona o DPH v platném znění
  - zajištění objektu (alarm) ve výši **100,00 Kč** + DPH dle zákona o DPH v platném znění
4. Po dobu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne nájemci službu – dodávku tepelné energie. Smluvní strany se dohodly, že bude hrazena záloha na tepelnou energii a to měsíčně ve výši **2.400,- Kč** + DPH dle zákona o DPH v platném znění. Náklady za dodávku a spotřebu tepla bude nájemce hradit dle skutečné spotřeby tepla za plochu pronajatého prostoru vypočítané poměrně k celkovým nákladům na vytápění budovy. Vyúčtování bude provedeno po ukončení platnosti této smlouvy tj. k 30.9.2021.
5. Nájemce uhradí celkovou měsíční částku za nájem a služby podle odst. 1.až 4. tohoto článku na základě faktury pronajímatele splatné do 15 dnů ode dne jejího vystavení a nájemce se zavazuje uhradit ji na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že faktury budou zasílány pouze elektronicky, a to na emailovou adresu:

### **III. Další ustanovení**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 10. 2020 do 30. 9. 2021.**
2. Smluvní strany sjednávají, že užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí určité nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, nedochází ve smyslu ustanovení § 2230 občanského zákoníku ke znovu uzavření nájemní smlouvy za původních podmínek a ke znovu ujednání nájmu (prodloužení) nedojde.
3. Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby určité. Před uplynutím sjednané doby určité může být nájem ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Dohoda či výpověď musí být podána písemnou formou na adresu pronajímatele uvedenou v záhlaví této smlouvy a doručena nejpozději 10 pracovních dní před požadovaným dnem ukončením smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem dle této smlouvy před uplynutím sjednané doby určité v následujících případech:
  - a) nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného, záloh na služby nebo jiných plateb vzniklých na základě této smlouvy delším než 10 dnů ode dne jejich splatnosti
  - b) nájemce poruší své povinnosti uvedené v čl. I. B) odst. 1. 2. 4. až 7. 9. až 11. této smlouvy
  - c) má-li být na pronajaté části pozemku, zřízena stavba nebo stavební úpravy či provedeny technické úpravy pozemku tak, že to brání dalšímu užívání prostoruSmluvní strany sjednávají, že v případech uvedených v tomto odstavci 4 písm. a) až c) je výpovědní doba 7 denní a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi nájemci.
5. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají, že v případě, že si nájemce poštovní zásilku nevyzvedne nebo odmítne převzít, pokud mu byla zaslána na korespondenční adresu uvedenou v této smlouvě a pokud pronajímateli nesdělí prokazatelně písemně změnu své adresy uvedené v této smlouvě, poštovní zásilka se považuje za doručenu, třetí den po jejím odeslání na korespondenční adresu uvedenou v této smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.
6. Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu zvýšených nákladů na jím poskytované služby, které mu vzniknou v souvislosti s růstem cen v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen doplatit takto zvýšené náklady na služby zpětně ode dne jejich zvýšení přímými dodavateli těchto služeb.
7. Ocitne-li se nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby, má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den svého prodlení. Smluvní strany sjednávají, že věřitel má právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti ke, kterému se smluvní pokuta vztahuje i po jejím zaplacení. Smluvní pokuta je splatná do 5 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejímu uhrazení nájemci.
8. Všechny změny a doplňky k této smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
9. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., v platném znění za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen na dobu určitou do **30. 9. 2021.**
10. Smluvní strany sjednávají, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
11. Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu označit stavbu, ve které je umístěn předmět nájmu, štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikání pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze podle pokynů pronajímatele uvedených v písemném souhlasu.

### **IV. Závěrečná ustanovení**

1. Skutečnosti, touto smlouvou neprojednané, které se ukáží jako podstatné pro plnění smluvního vztahu, budou smluvními stranami projednány a zformulovány do dodatku této smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv.

3. Strany smlouvy prohlašují, že stav předmětu nájmu je jim znám, a je způsobilý k účelu, k jakému se pronajímá.
4. Práva a povinnosti smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění, provede uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
6. Tato smlouva je určitým a vážným projevem svobodné vůle obou smluvních stran, je vyhotovena v jednom stejnopise pro každou smluvní stranu a jednom pro zřizovatele pronajímatel, všechny tři mají platnost originálu.

Přílohy

č. 1 - Nákres

V Ústí nad Labem dne 9.10.2020

V Ústí nad Labem dne 8.10.2020

.....  
Ing. Martin Mata, MBA, ředitel  
Městské služby Ústí nad Labem  
příspěvková organizace

.....  
Michaela Aigermanová

Souhlas zřizovatele pronajímatele: 19.11.2020

.....  
Ing. Věra Nechybová  
1. náměstkyně primátora



označení místnosti	název	plocha m <sup>2</sup>
1	šatna	14,5
2	relaxační místnost	80,3
3	chodba	9,55
4	wc ženy	5,4
5	wc muži	4,48
6	wc zamlstnanci	1,62
7	chodba	2,36
8	chodba	2,04
9	wc	1,35