

Smlouva č. 2/2021
o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání

Pronajímatel: Domov pro seniory Bukov, příspěvková organizace
Zastoupené: ředitelkou Mgr. Věrou Vonkovou
Adresa: Za Vozovnou 783/1, 400 01 Ústí nad Labem
Bankovní spojení: Komerční banka Ústí n.L. č. účtu 3783890217/100
IČO: 44555661
na straně jedné

Nájemce: BPSPOL s.r.o.
Adresa: Chuderov 62, 400 02 Chuderov
IČO: ██████████
Zapsán obchodním rejstříkem vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 34388 na straně druhé

Nebo též společně jako **smluvní strany**

uzavírají dle § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

smlouvu o nájmu nebytových prostor

Nájemní smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem dne 24.4. 2019, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy se souhlasem zřizovatele dle ustanovení čl. VI./9.2 Zřizovací listiny.

I. Předmět nájmu a nájemní podmínky

Nájem se sjednává v 1. Nadzemním podlaží objektu – Domov pro seniory Bukov, příspěvková organizace, Za Vozovnou 783/1, 400 01 Ústí nad Labem – za účelem provozování : **balení potravin.**

Pronajímatel se zavazuje:

1. Nájemci dát do nájmu v objektu č. p. 783/1, Domov pro seniory Bukov, příspěvková organizace, na parcele č. 139/5, katastrální území Bukov, obec Ústí nad Labem, tyto nebytové prostory: varna, sklad, chodba, úklidová komora, sociální zařízení, chlazený sklad. Celková podlahová plocha činí 70,62 m².
2. Předat nebytové prostory, které jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání , t.j. na balení potravin.

Nájemce se zavazuje:

Využívat prostory dané do nájmu dle této smlouvy a v souladu s jejich stavebně technickým stavem v rozsahu daném předmětem podnikání nájemce podle Živnostenského listu, který je přílohou této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

a) Plně dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní a požární předpisy v předmětu nájmu. Předkládat 1x ročně revize elektro a revize spotřebičů, které budou hrazeny z vlastních nákladů nájemce.

b) Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v předmětu nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob.

c) Na své náklady udržovat předmět nájmu ke smluvenému účelu a hradit náklady spojené s jejich obvyklým udržováním. To znamená provádění běžné údržby, vymalování pronajatých prostor 1x ročně, úklid v provozovně i před provozovnou. Dále provádět mytí přilehlých oken. V zimních měsících úklid sněhu a ošetření chodníků, aby nedošlo k úrazu. V letních měsících je nutné provádění zametání okolo provozovny. Veškeré tyto činnosti budou hrazeny z vlastních prostředků nájemce.

d) V případě znečištění kanalizace v prostorách provozovny zajistit vyčištění a uhradit finanční náklady s tím spojené.

e) Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení **jen s předchozím** písemným souhlasem pronajímatele.

f) Umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu.

g) V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

h) Při změně užívání účelu předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době uzavření této smlouvy, s přihlédnutím k jeho opotřebení, vzniklému jeho obvyklému užívání. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.

ch) Plně respektovat provozní řád „Domova pro seniory Bukov“ a dodržovat noční klid od 22.00 do 6.00 hodin. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s provozním řádem.

II. Skončení nájmu

Nájemní vztah je možno ukončit dohodou smluvních stran.

Nájem lze ukončit výpovědí i před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán.

Nájemce má právo takto vypovědět nájem:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, ke které byl nájem sjednán, tedy balení potravin,
- b) přestane-li být pronajatý prostor způsobilý k výkonu činnosti nájemce,
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti k nájemci, zjm. Neodstraní-li závady na prostoru nájmu, které brání zcela činnosti nájemce.

Pronajímatel má právo vypovědět nájem:

- a) má-li být prostor nájmu odstraněn nebo přestavován a nelze v důsledku toho prostor užívat,
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přes výzvu k nápravě se chová v rozporu s povinnostmi uvedenými v čl. I./a-h.,
- c) porušuje-li hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním po dobu delší než jeden měsíc.

Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem následujícího po doručení výpovědi.

Výpověď musí být odůvodněna, jinak je neplatná. Důvod výpovědi dodatečně nelze měnit, lze podat výpověď novou s vymezením jiných důvodů.

Smluvní strany vylučují opakované prodloužení nájmu. Po skončení nájmu musí být uzavřena písemně nová smlouva.

III. Finanční vypořádání

1. Po dobu nájmu bude nájemce hradit pronajímateli nájemné za užívání těchto prostor:

plocha 70,62 m²

Výše úhrady za užívání nebytových prostor je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 1. Ke změně výpočtového listu není zapotřebí změny smlouvy, pokud tato změna vyplynula ze změny příslušných předpisů.

2. Po dobu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel bude poskytovat nájemci tyto služby, které budou hrazeny zálohově:

dodávka tepla a TUV
vodné, stočné

Výše úhrady za poskytované služby je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce má uzavřenou vlastní smlouvu s dodavatelem elektrické energie.

Na základě požadavku odboru životního prostředí si nájemce zajistí uzavření smlouvy na odvoz odpadu. To znamená, že bude mít nájemce vlastní kontejner pro likvidaci odpadu z důvodu dodržování všech hygienických norem.

Vyúčtování záloh za služby provede pronajímatel do 3 měsíců po dodání závěrečných faktur od dodavatelů energií, nebo do 30 dnů po ukončení nájemní smlouvy.

3. Nájemce uhradí celkovou měsíční částku za nájem a služby podle č. č. II/1 a II/2 vždy do 15. dne v měsíci na daný měsíc, na účet Domova pro seniory Bukov, příspěvkové organizace, který je uveden v záhlaví této smlouvy.

4. Pokud nebude úhrada za pronájem zaplacená vždy do 15. dne v měsíci (tyto finanční prostředky již musí být na našem účtu), bude účtováno „smluvní“ penále a to ve výši 1% za každý den z prodlení.

IV. Další ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2021 do 31.12. 2021

2. Všechny změny a doplňky k této smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.

3. 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.

4. V případě, že nájemce poruší své povinnosti sjednané v č. II. této smlouvy a bude s placením úhrady za nájem a úhrady za služby s tím spojené v prodlení delším 10 dnů, činí výpovědní doba 1 měsíc. Výpovědní doba běží od 1. dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.

5. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 101/2000 Sb., v platném znění za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen jen na dobu určitou do 31.12.2021.

V. Závěrečná ustanovení

1. Skutečnosti, touto smlouvou neprojednané, které se ukáží jako podstatné pro plnění smluvního vztahu, budou smluvními stranami projednány a v souladu s článkem III.2. zformulovány do dodatku této smlouvy.

2. Práva a povinnosti smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními (Zákon 89/2012 Sb. je občanský zákon), zejména zvláštní ustanovení o nájmu prostor sloužících k podnikání dle občanského zákoníku.

3. Tato smlouva je projevem svobodné vůle obou smluvních stran, je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s tím, že každá strana obdrží jedno vyhotovení.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v Registru smluv.

V Ústí nad Labem dne 31.12.2020

Přílohy

Výpočtový list
Výpis z obchodního rejstříku

pronajímatel :

nájemce :

.....
Mgr. Věra Vonková
ředitelka Domova pro seniory Bukov,
příspěvkové organizace
Za vozovnou 783/1
Ústí nad Labem

.....
BPSPOL s.r.o.
zastoupený : Pavlem Kotenem
Chudarov 62, Chudarov

Souhlas zřizovatele pronajímatele:

.....
Mgr. Tomáš Vlach
náměstek primátora