

Smlouva č. 6/2021
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
IČ: 44555661
na straně jedné

Nájemce: Thi Tuyen Nguyen
Adresa: Neštěmická 726/27, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno
Zastoupena: Thi Tuyen Nguyen
IČ: XXXXXXXXXX
zapsán v živnostenském rejstříku podle § 71, odst. 2, Magistrát města Ústí nad Labem
na straně druhé

uzavírají dle § 2302 a následující 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 **prodejna potravin**

Pronajímatel se zavazuje:

1. Nájemci dát do nájmu v objektu č. p. 783/1, Domov pro seniory Bukov, příspěvková organizace Ústí nad Labem tyto nebytové prostory :

prodejna potravin č. 1, sklady, chodby, sociální zařízení
a prodejna potravin č. 2.

Celková plocha místností daných do nájmu a jejich vymezení je uvedeno na výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Předat nebytové prostory, které jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, tj. k prodeji 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 výlohy, přilehlých oken. V zimních měsících úklid sněhu a ošetření chodníků, aby nedošlo k úrazu. V letních měsících je nutné provádět zametání okolo provozovny. Veškeré tyto činnosti budou hrazeny z vlastních prostředků nájemce.

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

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

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

g) Po skončení nájmu 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.

h) Plně respektovat provozní řád „Domova pro seniory Bukov“ a dodržovat noční klid od 22.00 hod. 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 prodej 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 okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být odůvodněna, jinak je neplatná. Důvod výpovědi dodatečně nelze měnit, lze poslat výpověď novou s vymezení jiných důvodů.

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

III. Finanční vypořádání

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

prodejna potravin č. 1a	prodejna potravin č. 2	52,58 m ²
vytápěná plocha		28,67 m ²
nevytápěná plocha		16,88 m ²

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. 110/2019 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 zákona č. 89/2012 Sb. je občanský zákoník, zejména zvláštní ustanovení o nájmu prostor sloužících k podnikání.
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 účinností zveřejněním v Registru smluv.

V Ústí nad Labem dne 31.12.2020.

Přílohy

Výpočtový list
Výpis z živnostenského rejstříku

pronajímatel

nájemce

.....
Domov pro seniory Bukov, p.o.
Mgr. Věra Vonková-ředitelka
příspěvkové organizace
Za Vozovnou 783/1
400 01 Ústí nad Labem

.....
Thi Tuyen Nguyen
Neštěmická 726/27
400 07 Ústí nad Labem

Souhlas zřizovatele pronajímatele :

.....
Mgr. Tomáš Vlach
náměstek primátora