

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor a přilehlých pozemků číslo: Náj/nebyt/0755/2021

1. Smluvní strany

1.1. Pronajímatel:

Statutární město Ústí nad Labem, Městský obvod Ústí nad Labem – Severní Terasa

zastoupen: starostou Městského obvodu ÚL – Severní Terasa panem Jaroslavem Šimanovským

adresa: ÚMO ÚL – Severní Terasa, Stavbařů 2823/2, 400 11 Ústí nad Labem

bank. spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. 6714240011/2700

IČO: 00081531

DIČ: CZ00081531

(dále jen pronajímatel)

1.2. Nájemce: Oblastní charita Ústí nad Labem

se sídlem: Štefánikova 1, 400 01 Ústí nad Labem

zastoupen: ředitelem Ing. Rostislavem Domorákem

bank. spojení: ČSOB, a.s., č.ú. 267681271/0300

IČO: 442 25 512

DIČ: CZ 44225512

(dále jen nájemce)

2. Předmět smlouvy

2.1. Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb., **vlastníkem budovy Poláčkova č.p. 3236/2 na p.p.č. 5173/16 o výměře 998 m² a přilehlých pozemkových parcel č. 5173/19 o výměře 237 m², č. 5173/20 o výměře 166 m², č. 5173/21 o výměře 368 m² a č. 5173/22 o výměře 1.082 m² zapsaných na listu vlastnickém číslo 1 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ústí nad Labem pro k.ú. Ústí nad Labem** (dále jen objekt a pozemky), oprávněn disponovat objektem a pozemky a uzavírat vlastním jménem a na svůj účet nájemní smlouvy se třetími osobami.

2.2. Pronajímatel přenechává výše uvedený objekt a pozemky označené v odst. 2.1 této smlouvy do nájmu nájemci ve znění zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění a dále ve smyslu ustanovení § 663 - 684 občanského zákoníku. Nájem nebytového prostoru určeného k podnikání schválila usn. č. 434/46R/21 Rada městského obvodu Ústí nad Labem – Severní Terasa dne 24. 03. 2021.

2.3. Předmětem nájmu je následující:

I) nebytové prostory na části p.p.č. 5173/16 v k.ú. Ústí nad Labem

a) Pavilon 1 I.NP celkem 190,98 m²

b) Pavilon 2 I.NP celkem 274,68 m²

II.NP celkem 274,68 m²

*c) Pavilon 3 I.NP celkem 19,95 m²
Výměra nebytových ploch celkem 760,29 m²*

2) pozemky p.č. 5173/19, 5173/20, 5173/21, 5173/22 a na části p.p.č. 5173/16 v k.ú. Ústí nad Labem o výměře 512,39 m² v celkovém rozsahu výměry 2.365,39 m².

2.4. Výše uvedený objekt a pozemky jsou nájemci pronajímány za účelem:

***provozování vzdělávacích, kulturních, sociálních, společenských, rehabilitačních aktivit
a provozování chráněných dílen pro tělesně postižené***

Nájemce není oprávněn provozovat v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností nájemce s tím, že v takovém případě může pronajímatel smlouvu jednostranně vypovědět.

2.5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci nebytový prostor pro podnikatelské účely za nájemné sjednané v čl. 4. této smlouvy. Nájemce tento nebytový prostor včetně vybavení podle odstavce 2.7. této smlouvy do nájmu přijímá.

2.6. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se předmětu nájmu uvedené v čl. 2. této smlouvy, jsou mu dobře známy, když si prostory prohlédl před uzavřením této smlouvy, že výše uvedené skutečnosti mu byly dále osvědčeny, že shora uvedené prostory včetně jejich shora vymezeného příslušenství se v době uzavření této smlouvy nacházejí ve stavu plně způsobilém k užívání pro účel uvedený v odstavci 2.4.

3. Doba nájmu

3.1. **Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.** Výpovědní lhůta je 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Nájemce je povinen předat pronajímateli pronajaté prostory vyklizené nejpozději v den ukončení nájemního vztahu. **Nájemní smlouva nabývá účinnosti ode dne 01. 07. 2021.**

3.2. Jestliže některá ze smluvních stran porušuje hrubým způsobem ujednání této smlouvy nebo ustanovení zákona číslo 89/2012 Sb., sjednává se právo druhé smluvní strany vypovědět tuto smlouvu ve zkrácené výpovědní lhůtě 1 měsíc, a to písemným podáním doručeným té smluvní straně, která porušila smlouvu nebo uvedený zákon. Po doručení výpovědi se zkrácenou výpovědní lhůtou je nájemce povinen opustit pronajaté prostory nejpozději k poslednímu dni výpovědní lhůty.

4. Výše a placení nájemného

4.1. Na základě usnesení č. 434/46R/21 Rady městského obvodu ÚL – ST ze dne 24. 03. 2021 se nájemné za pronajatý nebytový prostor vč. pozemků při celkové výměře 3.125,68 m² stanovuje dohodou na částku ve výši 396.000,- Kč/rok. Nájemné za pronajatý nebytový prostor vč. pozemků je nájemce povinen zaplatit v pravidelných měsíčních částkách ve výši 33.000,- Kč na účet pronajímatele č. 6714240011/2700, v.s. [REDAKCE] vedený UniCredit Bank, a.s. pobočkou v Ústí nad Labem. Nájemce se zavazuje současně s nájemným hradit

pronajímateli zálohy na poskytované služby dle výpočtového listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Splatnost nájemného a záloh na poskytované služby je nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Nájemci budou zálohy vyúčtovány vždy 1x za rok v termínech stanovených platným právním předpisem pro vyúčtování nákladů za poskytované služby.

- 4.2. Běžné náklady spojené s užíváním objektu, tj. spotřeba elektrické energie, plyn, telefony a jiné s tím související platby nese nájemce ze svého.
- 4.3. Vodné a stočné, srážková voda, teplo a TUV a servis vodoměrů bude nájemce hradit v měsíčních zálohách na účet pronajímatele.
- 4.4. Pronajímatel má právo upravit předpis výše nájemného, rozhodne-li o úpravě předpisu usnesením Rada městského obvodu ÚL – Severní Terasa. Pověřený pracovník Odboru správy obecního majetku pronajímateli upraví předpis záloh na poskytované služby vždy na základě výsledku vyúčtování poskytnutých záloh na služby, pokud výsledek vyúčtování bude v nedoplatku.
- 4.5. Pronajímatel má dále právo upravit výši nájemného v případě, že míra inflace dle statistických údajů ČSÚ překročí hodnotu 5% za uplynulý kalendářní rok.
- 4.6. Pronajímatel je povinen každý rok provést vyúčtování záloh na poskytované služby v zákonných lhůtách v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění.
- 4.7. Oba smluvní partneři jsou pak povinni provést vypořádání vzájemných pohledávek a závazků ve stanovených lhůtách.
- 4.8. Pronajímatel je oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit v případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného po dobu delší jak 30 kalendářních dnů. Jedná se o hrubé porušení povinností nájemce.
Nesplní-li nájemce svůj závazek ani v náhradní 15-ti denní lhůtě poskytnuté pronajímatelem, vyměří se úrok z prodlení a podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. K prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu a smluvní pokuta ve výši 10% z dlužné pohledávky evidované k poslednímu dni daného měsíce za každý jednotlivý případ prodlení. Tímto není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

5. Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 5.2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným způsobem obvyklým při výkonu práva vyplývajícího z nájmu předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním předmět nájmu užívají, nebo osobami, jimž umožní do předmětu nájmu přístup, a je povinen bez odkladu odstranit jakékoliv vzniklé závady a poškození.

- 5.3.** Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě, v dobrém a užitelném stavu a umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci, kontrolu a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětu nájmu a patří pronajímateli nebo je k nim přístup pouze přes předmět nájmu.
- 5.4.** Vyskytne-li se na předmětu nájmu vada, porucha či poškození, které má odstranit pronajímatel, je nájemce povinen o tom neprodleně vyrozumět pronajímatele. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních a instalacích je nájemce rovněž povinen bezodkladně zajistit přerušování příslušného přívodu. Nájemce je současně povinen informovat pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy písemně, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla pronajímateli. Strany si ujednaly, že pokud bude plnění podle této smlouvy vadné a vada bude odstranitelná, nemůže nájemce požadovat slevu z ceny, pokud je vada odstranitelná a pronajímatel (a) je připraven takovou vadu odstranit; (b) bez zbytečného odkladu začne vyvíjet činnost směřující k odstranění vady; (c) v takové činnosti řádně pokračuje; a (d) v rozumném čase a řádně vadu odstraní či předmět plnění vymění za bezvadný. Pronajímatel se zavazuje zajistit opravu neprodleně od doručení oznámení nájemcem. K provedení opravy, kterou zajišťuje pronajímatel, poskytne nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže nájemce nebude v době hrozící škody v předmětu nájmu k zastavení, opravňuje tímto pronajímatele, aby zajistil možnost vstupu do předmětu nájmu náhradním přiměřeným způsobem a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody.
- 5.5.** Nájemce je povinen obdobně v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. neprodleně provést a vlastním nákladem hradit tu běžnou údržbu a ty drobné opravy předmětu nájmu, jejichž výčet je uveden v příloze této smlouvy. Ostatní zde nespecifikované opravy zajišťuje nájemce vlastním nákladem do výše 1.000,- Kč. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku rovnající se 100,- Kč/m² podlahové plochy, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Definice běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním nebytového prostoru je přílohou a nedílnou součástí platně uzavřené nájemní smlouvy.
- 5.6.** Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoli stavební změny nebo změny na instalacích nebo zásobovacích vedeních, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemce není oprávněn požadovat slevu z nájmu či služeb v případě provádění rekonstrukce nemovitosti či její opravě, pokud prováděná rekonstrukce či oprava nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, nájemce neomezí v jeho podnikatelských aktivitách realizovaných v předmětu nájmu.

6. Další ujednání

- 6.1.** Záměr pronajímatele pronajmout nebytový prostor uvedený v odstavci 2.3. této smlouvy, byl řádným způsobem zveřejněn a to v souladu s ustanovením § 39 odstavec 1 zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších změn a doplňků, a pronájem shora uvedeného nebytového prostoru ve prospěch nájemce byl schválen v souladu se zněním zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších změn a doplňků, Radou městského obvodu Ústí nad Labem – Severní Terasa usn. č. 434/46R/21 na jejím řádném zasedání dne 24. 03. 2021.

- 6.2.** Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, hygienických předpisů a předpisů o ochraně zdraví a bezpečnosti při práci a tyto předpisy dodržovat. V případě, že nájemce, osoby, které pro něj vykonávají práci na základě pracovního poměru nebo jiných dohod nebo třetí osoby, které do objektu vstupují za účelem návštěvy nájemce, poruší takové předpisy, a přes písemné upozornění pronajímatele s žádostí o odstranění závadného stavu nebude závadný stav odstraněn do tří dnů po doručení upozornění, sjednává se právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.
- 6.3.** Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor.
- 6.4.** Veškeré stavební a jiné úpravy a opravy, které uskuteční nájemce po předchozím souhlasu pronajímatele v pronajatých prostorách v souladu s touto smlouvou, musí odpovídat svým charakterem a kvalitou provedení obecně závazným právním předpisům a závazným normám, platným v den jejich uskutečnění.
- 6.5.** Nájemce se zavazuje, že bude provádět potřebný úklid pronajatých prostor a přiměřenou velikost venkovních prostor v potřebném rozsahu.
- 6.6.** Nájemce se zavazuje provozovat pronajaté nebytové prostory tak, aby jeho činnost nebyla v rozporu se zásadami dobrých mravů a odpovídala úrovni prostředí. Rovněž se zavazuje dodržovat ustanovení domovního řádu, bude-li tento pronajímatelem vydán.
- 6.7.** Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory a přilehlé pozemky do dalšího podnájmu třetím osobám jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce ve své žádosti uvede jméno podnajímcem, popis provozované činnosti a oprávnění k této činnosti, velikost podnajatých ploch a jejich dispoziční umístění, výši předjednaného nájmu (předpokládá se cena v místě obvyklá). Převís ceny podnájmu proti výši nájmu se stává příjmem pronajímatele. Doba sjednaného podnájmu může být sjednána jen na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.
- 6.8.** Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou nájemci nebo podnajímcem v souvislosti s odstraněním škod na tomto majetku nájemce, jsou-li předmětem škodní události. Nájemce si zajistí pojištění proti škodám způsobeným svojí činností pronajímateli. Kopii této smlouvy předloží pronajímateli.
- 6.9.** Pronajímatel předává a nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu způsobitelném k užívání ve smyslu této smlouvy.
- 6.10.** Nedílnou součástí smlouvy je půdorysné zaměření budov s nebytovými prostorami.
- 6.11.** Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění této smlouvy jakož i anonymizaci osobních údajů a dalších ustanovení, která uveřejnění v registru smluv nepodléhají, zajistí strana povinná. Smluvní strany se zavazují, že při uzavření smlouvy si vzájemně písemně odsouhlasí rozsah anonymizace smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv. Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv.

7. Zánik nájmu

- 7.1.** Pronajímatel může okamžitě vypovědět nájem z těchto důvodů:
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, nebo
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, v něm či jeho okolí přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek, nebo
 - má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, nebo
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
 - nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele, nebo
 - nájemce porušil jakoukoliv svoji povinnost stanovenou mu touto smlouvou.
- 7.2.** Nájem zanikne také
- smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu,
 - zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem,
 - dalšími způsoby a za podmínek stanovených zákonem, které tato smlouva neupravuje či nevylučuje.
- 7.3.** Poslední den nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen před předáním provést úklid, tj. zejména *vyčistit a uklidit prostory a předměty, které nájemce od pronajímatele převzal, vyčistit sanitární keramiku, zapravit všechny svíslé a vodorovné konstrukce od jakýchkoliv zásahů do nich (hmoždinky, jakákoliv ukotvení do zdi a jiné zásahy), a předat předmět nájmu nejen řádně vyčištěný a vyklizený, nýbrž též nově vymalovaný na bílo*). Předmět nájmu je pak odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. V případě, že nájemce tyto povinnosti nesplní, je pronajímatel oprávněn zajistit uvedení do požadovaného stavu prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeúčtovat nájemci jako jednorázovou pohledávku do vyúčtování služeb za sledované období. O předání a převzetí předmětu nájmu pořídí smluvní strany zápis formou předávacího protokolu s náležitostmi a popisem stavu, vč. stavu měřidel medií a popisem stavu vybavení a předmětu nájmu, který podepíší vlastnoručně, případně jejich zplnomocnění zástupci a datují. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu a podpisu předávacího protokolu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné a zálohy na poskytované služby až do dne náhradního termínu předání nemovitosti. Nebezpečí škody na předmětu nájmu přechází na pronajímatele až oboustranným podpisem předávacího protokolu.
- 7.4.** Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný v den, který po zjištění takového stavu určí pronajímatel. Nebude-li předmět nájmu ve stavu, jaký pro řádné předání vyžaduje tato smlouva, je pronajímatel oprávněn zajistit jeho uvedení do takového stavu prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeúčtovat nájemci, resp. jednostranně započíst tuto částku proti složené jistotě. Je-li v pronajatých prostorech věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet; to neplatí v případě věci, kterou nájemce zjevně opustil. Nepřevezme-li nájemce věc do 90 dní, vzniká pronajímateli právo věc prodat a výtěžek si ponechat.

7.5. Při skončení nájmu je nájemce povinen nejpozději do 30 dnů od data skončení nájmu provést změnu svého sídla a sídla svého obchodního závodu, pokud se sídlo nachází na adrese předmětu nájmu, na jinou adresu a realizovat provedení této změny v příslušných veřejných rejstřících.

8. Závěrečné ujednání

- 8.1.** V ostatním se řídí smlouva zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.
- 8.2.** Změny této smlouvy lze provést pouze písemnou dohodou smluvních stran, není-li ve smlouvě sjednáno jinak.
- 8.3.** Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží jeden a nájemce druhý stejnopis.
- 8.4.** Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně a musí být podepsány oběma smluvními stranami na jedné listině.
- 8.5.** Kontaktní osobou, která je rovněž osobou pověřenou jednat s druhou stranou v běžných provozních záležitostech vyplývajících z této smlouvy, které však nevyžadují jednání statutárního orgánu, je za pronajímatele [REDACTED]
- 8.6.** Smluvní strany se zavazují si vzájemně písemně ohlásit jakoukoliv změnu ve svém podnikatelském, živnostenském či jiném oprávnění, daňových či jiných povinnostech vyplývajících z předpisů veřejného práva, které podstatným způsobem ovlivní či mohou ovlivnit tento nájemní vztah, do sedmi dnů od takové změny.
- 8.7.** Svými podpisy smluvní strany potvrzují, že tato smlouva je pravým a srozumitelným projevem jejich vůle, že nebyla uzavřena za jednostranně nevýhodných podmínek a ani pod nátlakem nebo v tísní, a že vznikla dohodou o celém jejím obsahu. Současně osoby, které podepisují tuto smlouvu, prohlašují, že jsou oprávněny výše uvedené smluvní partnery zastupovat a tuto smlouvu uzavírají.

V Ústí nad Labem dne: 30. 03. 2021
Pronajímatel

.....
Statutární město Ústí nad Labem
Jaroslav Šimanovský
starosta Městského obvodu Ústí
nad Labem – Severní Terasa

V Ústí nad Labem dne: 06. 04. 2021
Nájemce

.....
Oblastní charita Ústí nad Labem
Ing. Rostislav Domorák
ředitel Oblastní charity Ústí nad Labem