

S M L O U V A

o nájmu prostor určených k podnikání číslo: Náj/nebyt/0781/2021

1. Smluvní strany

1.1. Pronajímatel:

Statutární město Ústí nad Labem, Městský obvod Ústí nad Labem – Severní Terasa
zastoupen: starostou MO ÚL – Severní Terasa Jaroslavem Šimanovským
adresa: ÚMO ÚL – Severní Terasa, Stavbařů 2823/2, 400 11 Ústí nad Labem
bank. spojení: UniCredit Bank, č.ú. 6714240011/2700
IČO: 000 81 531
DIČ: CZ00081531

(dále jen pronajímatel)

1.2. Nájemce:

Rodinné centrum Pohádková chaloupka, z. s.
Zastoupen: předsedkyní spolku Mgr. Jitkou Klezlovou Rydvalovou
sídlo: Ke Koňskému trhu 115/5, 400 04 Trmice
provozovna: Pražská 166/47, 400 01 Ústí nad Labem
IČ: 030 46 958

(dále jen nájemce)

2. Předmět smlouvy

- 2.1.** Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb., vlastníkem budovy Stříbrnická č.p.3030/2 na p.p.č.4400/97 o výměře 1.354 m² zapsaném na listu vlastnickém číslo 1 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ústí nad Labem pro k.ú. Ústí nad Labem (dále jen objekt), oprávněn disponovat objektem a pozemky a uzavírat vlastním jménem a na svůj účet nájemní smlouvy se třetími osobami.
- 2.2.** Pronajímatel přenechává ve výše uvedeném objektu nebytový prostor do nájmu nájemci k podnikání sloužící k poskytování služeb ve smyslu zákona číslo 89/2012 Sb. v souladu s § 2302 a další. Nájem nebytového prostoru určeného k podnikání **schválila usn. č. 541/53R/21 RMO ÚL – ST dne 11. 08. 2021.**
- 2.3** Předmětem nájmu je následující:
- nebytové prostory – viz půdorysný výkres – příloha č. 1*
- a) Pávilon 1 I.NP celkem 177,64 m²*
 - b) venkovní terasa celkem 77,00 m²*
- Výměra nebytových ploch celkem 254,64 m²***
- 2.4.** Nájemce obdržel sadu klíčů od tří samostatných vchodů do nebytového prostoru a klíč od hlavního vchodu do objektu.
- 2.5.** Výše uvedené nebytové prostory jsou nájemci pronajímány za účelem:
- provozování komunitního centra pro celou rodinu***

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.

- 2.6. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor pro podnikatelské účely uvedené v čl. 2.5 v obvyklé provozní době za nájemné sjednané v čl. 4. této smlouvy. Nájemce tento nebytový prostor včetně vybavení podle odstavce 2.7. této smlouvy do nájmu přijímá.
- 2.7. Nebytový prostor se skládá z provozní místnosti a z prostor technického a hygienického zázemí. Topná tělesa jsou vybavena termoregulačními ventily a digitálními rozdělovači topných nákladů. Technické a hygienické prostory jsou kompletně vybaveny zařizovacími předměty (umyvadla, vodovodní baterie, WC mísy combi, pisoáry, sprchovým koutem). Nebytový prostor je dále vybaven 1 ks PHP 6kg práškový a 1 ks PHP 5 kg sněhový a 1 ks nástěnný hydrant D 25 kompletně vybavený.
- 2.8. 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 2.5.

3. Doba nájmu

- 3.1. **Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou ode dne 01. 09. 2021** s možností písemné výpovědi obou smluvních stran i bez udání výpovědního důvodu se sjednanou tříměsíční výpovědní lhůtou, která 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.

4. Výše a placení nájemného

- 4.1. Na základě usnesení RMO ÚL – ST č. 96/11 ze dne 01. 06. 2011 se za pronajaté nebytové prostory stanovuje částka 600,- Kč/m²/rok, tj. při celkové výměře 177,64 m² částka 106.584,- Kč/rok a 1,- Kč/m²/den venkovní terasa při výměře 77 m² a provozu v měsících květen až září (tj. 5 měsíců) částka 11.781,- Kč. **Celkové nájemné je nájemce povinen zaplatit v pravidelných měsíčních částkách ve výši 9.864,- Kč na účet pronajímatele č.6714240011/2700 vedený UniCredit Bank pobočkou v Ústí nad Labem, v.s. 07812021.** Dále je nájemce povinen hradit platby za poskytované služby, na základě předloženého výpočtového listu předpisu nájmu a záloh na poskytované služby, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. **Nájemné a zálohy na poskytované služby jsou splatné vždy do 15. dne v daném měsíci.** Nájemci budou zálohy vyúčtovány vždy 1x za rok v termínech stanovených platným právním předpisem pro vyúčtování nákladů za poskytované služby.

- 4.2.** Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby: teplo, TUV, vodné a stočné, servis vodoměrů, svoz odpadu, elektřinu a srážkovou vodu.
V případě, že nájemce nebude mít právo užívat předmět nájmu po dobu celého měsíce, např. proto, že tato smlouva nebyla podepsána k 1. dni v měsíci, nebo že nebyla dohodou smluvních stran rozvázána k poslednímu dni v měsíci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli jen alikvotní část měsíčního nájemného k době, po kterou byl nájemce oprávněn předmět nájmu užívat.
- 4.3.** Pronajímatel má právo upravit předpis výše nájemného, rozhodne-li o úpravě předpisu usnesením Rada městského obvodu ÚL – Severní Terasa. Pověřený pracovník Odboru správy majetku pronajímatele upraví předpis záloh na poskytované služby vždy na základě výsledku vyúčtování poskytnutých záloh na služby, pokud výsledek vyúčtování bude v nedoplatku.
- 4.4.** Pronajímatel má dále právo upravit výši nájemného v případě, že míra inflace dle statistických údajů ČSÚ překročí hodnotu 5% za uplynulý kalendářní rok.
- 4.5.** Pronajímatel je povinen každý rok provést vyúčtování záloh na poskytované služby v zákonných lhůtách v souladu se zák. č. 67/2013 Sb..
- 4.6.** Oba smluvní partneři jsou pak povinni provést vypořádání vzájemných pohledávek a závazků ve stanovených lhůtách.
- 4.7.** 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 přerušení 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 zastížení, 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 nespécifikované 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. a pozdějších změn a doplňků a pronájem shora uvedeného nebytového prostoru ve prospěch nájemce byl schválen v souladu se zněním zákona číslo 128/2000 Sb. a pozdějších změn a doplňků Radou městského obvodu Ústí nad Labem – Severní Terasa usn. č. 522/52R/21 na jejím řádném zasedání dne 19. 07. 2021.
- 6.2.** Nájemce bude na své náklady zajišťovat periodické revize el. zařízení a jedno vyhotovení revize bude předávat k archivaci pronajímateli.
- 6.3.** 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.

- 6.4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor.
- 6.5. 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.
- 6.6. Nájemce se zavazuje, že bude provádět potřebný úklid pronajatých prostor a přiměřenou velikost venkovních prostor v potřebném rozsahu.
- 6.7. 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.
- 6.8. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory do dalšího podnájmu. Stane – li se takováto situace, jedná se o hrubé porušení nájemního vztahu.

7. Zánik nájmu

- 7.1. Pronajímatel může okamžitě vypovědět nájem z těchto důvodů:
 - a. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, nebo
 - b. nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, v něm či jeho okolí přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek, nebo
 - c. má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, nebo
 - d. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
 - e. nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele, nebo
 - f. nájemce porušil jakoukoliv svoji povinnost stanovenou mu touto smlouvou.
- 7.2. Nájem zanikne také
 - a. smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu,
 - b. zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem,
 - c. 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 svislé a vodorovné konstrukce od jakýchkoliv zásahů do nich (hmoždinky, jakákoliv ukotvení do zdí 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 přeučtovat 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 médií 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 přeučtovat 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.** 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.
- 8.2.** Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží jeden a nájemce druhý stejnopis.
- 8.3.** Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně a musí být podepsány oběma smluvními stranami na jedné listině.
- 8.4.** 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 [REDAKCE]
- 8.5.** 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.

- 8.6.** 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: 23. 08. 2021

V Ústí nad Labem dne: 01. 09. 2021

.....
pronajímatel
Jaroslav Šimanovský
starosta MO ÚL – ST

.....
nájemce
Mgr. Jitka Klezlová Rydvalová