



# SMLOUVA č. O2021067

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

**Pronajímatel:** Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace  
zastoupený: Ing. Tomáš Vohryzka, ředitel  
sídlo: Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem  
IČ: 71238301  
DIČ: CZ71238301  
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Ústí nad Labem  
č. účtu:  
Organizace zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, spisová značka Pr 739

## *na straně jedné*

**Nájemce:** Michaela AIGERMANOVÁ  
sídlo: Zlatá stezka 63, 403 21 Ústí nad Labem - Brná  
IČ: 68291370  
DIČ: není plátce DPH  
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Ústí nad Labem  
č. účtu:  
kontakt:

## *na straně druhé*

**uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor v objektu Městských lázní v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“)**

**Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:**

### **I. Účel smlouvy**

1. Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem objektu Městských lázní, Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem, který je součástí pozemku parc. č. 121/1 katastrální území Ústí nad Labem.
2. Nájemní 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.
3. Účelem této smlouvy je upravit vzájemný vztah vlastníka objektu (zastoupený správcem jako pronajímatel) a nájemce, který v objektu Městských lázní v prostorech umístěných v 1.NP budovy o výměře **121,70 m<sup>2</sup>** bude provozovat relaxační centrum.
4. Nájemce bude místnosti používat pouze ke sjednanému účelu uvedeném v tomto článku.
5. Nájemce přejímá předmět nájmu do nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a prohlašuje, že je jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

### **II. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k dočasnému užívání prostory v 1. NP objektu Městských lázní, Panská č.p. 1700, 400 01 Ústí nad Labem, který je součástí pozemku **parc. č. 121/1**, zapsáno na LV č. 15972 pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, o celkové výměře **121,70 m<sup>2</sup>**, za účelem provozování relaxačního centra.
2. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran. Předání se uskuteční v čase určeném pronajímatelem přímo v objektu Městských lázní v Ústí nad Labem.

### III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 16. 12. 2021 do 30. 9. 2022.**
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. V. B) 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 doručenou, 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., o zpracování osobních údajů, v platném znění, za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen na dobu určitou do **30. 9. 2022.**
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. Nájemné

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 30.9.2022.
- 5. Nájemné zpětně za dobu bez smluvního ujednání od 1. 10. 2021 do 15. 12. 2021 ve výši **12.500,00 Kč** (osvobozeno od DPH dle § 56 a) zákona o DPH v platném znění) a energie v souladu s odst. 2, 3 a 4 tohoto článku, zpětně za dobu bez smluvního ujednání od 1. 10. 2021 do 15. 12. 2021, se nájemce zavazuje uhradit na základě zvláštní faktury, vystavené pronajímatelem nejpozději do 31.1.2022.
- 6. Nájemce uhradí celkovou měsíční částku za nájem a služby podle odst. 1.až 5. 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.
- 7. Smluvní strany se dohodly, že faktury budou zasílány pouze elektronicky, a to na emailovou adresu:

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

### **A) Pronajímatel se zavazuje:**

1. Nájemci přenechat do dočasného užívání předmětnou místnost.
2. Předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci na základě předávacího protokolu.
3. Zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.
4. Udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání, ke kterému byl pronajat.

### **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 opotřebení, 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.

#### **VI. Další ustanovení**

1. Všechny změny a doplňky k této smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen jen po dobu účinnosti této smlouvy.
3. 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.
4. Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu označit prostor štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikání pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze podle pokynů pronajímatele uvedených v písemném souhlasu.

#### **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
3. 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.
4. Tato smlouva je vypracována v jednom stejnopise pro každou smluvní stranu. Všechny mají platnost originálu.
5. Dodatky a změny této smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.
6. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha č. 1 – výpis ze živnostenského rejstříku

V Ústí nad Labem dne 3.12.2021

V Ústí nad Labem dne 3.12.2021

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
Ing. Tomáš Vohryzka, ředitel  
Městské služby Ústí nad Labem,  
příspěvková organizace

.....  
Michaela Aigermannová

Souhlas zřizovatele pronajímatele:

.....  
Ing. Pavel Tošovský  
náměstek primátora