



SMLOUVA O VÝPŮJČCE NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle § 2193 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Č. j. MUCH 86914/2022/MaP

číslo smlouvy MaP/4481/2022-NP

Půjčitel:

město Cheb

IČO: 00253979

se sídlem: nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb

zastoupeno: Ing. Vlastimilem Habětínkem, vedoucím odboru majetkoprávního Městského úřadu v Chebu, na základě plné moci dané přílohou č. 1 Organizačního řádu MěÚ Cheb, Směrnice č. 10/2014 ve znění pozdějších změn - pracovní náplň odboru majetkoprávního

bankovní spojení: č. účtu 10006-528331/0100, vedený u Komerční banky, a. s.
(dále jen „půjčitel“)

a

Vypůjčitel:

Správa zdravotních a sociálních služeb Cheb, příspěvková organizace

se sídlem: Pastýřská 771/4, 350 02 Cheb

IČO: 70887985

zastoupena: Bc. Petrou Tomkovou DiS, ředitelkou

(dále jen „vypůjčitel“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

smlouvu o výpůjčce nebytových prostor.

Článek I

Předmět smlouvy

1. Půjčitel je výlučným vlastníkem nebytových prostor situovaných ve stavbě určené k bydlení, č. p. 2272, v ulici Dragounská č. o. 12, Cheb, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 6576, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 572 m², vše v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb.
2. Předmětem této smlouvy je výpůjčka nebytových prostor lokalizovaných v 1. a 2. nadzemním podlaží o celkové výměře 755,04 m², v budově v Chebu, č. p. 2272, Dragounská č. o. 12, na pozemku parcelní číslo st. 6576, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 572 m², vše v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb (dále jen „nemovitosti“ nebo „předmět výpůjčky“).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu č. 510/13/2022 ze dne 25.08.2022 přenechává půjčitel vypůjčitelu předmět výpůjčky uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezatížený jakýmkoliv

faktickými a právními vadami, tak jak leží a stojí, ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního a zavazuje se vypůjčitelu umožnit mu jeho bezplatné dočasné užívání **za účelem poskytování ambulantní a terénní formy sociální služby**.

4. Vypůjčitel prohlašuje, že je mu znám stav předmětu výpůjčky, a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených tak jak leží a stojí, na základě zpracovaného přebírajícího protokolu od pronajímatele do výpůjčky přejímá.
5. Seznam vybavení, zařízení a inventáře a veškerý stav majetku předmětu výpůjčky je součástí předávacího protokolu, který sepsali a podepsali oprávnění zástupci půjčitele a vypůjčitele, a který bude přiložen k této smlouvě o výpůjčce jako její příloha.

Článek II Účel výpůjčky

1. Půjčitel přenechává vypůjčitelu do užívání předmět výpůjčky výhradně k užívání pro jeho činnost uvedenou v Článku II, odst. 2 této smlouvy (dále jen „účel výpůjčky“), která musí být v souladu s předloženou žádostí o výpůjčku předmětu výpůjčky schválenou Radou města Chebu dne 25.08.2022, a to v souladu s příslušnými oprávněními vypůjčitele.
2. Předmětem činnosti vypůjčitele ve vypůjčeném nebytovém prostoru uvedeném v Článku 1, odst. 2, bude výhradně **poskytování ambulantní a terénní formy sociální služby**.
3. Vypůjčitel se zavazuje, že užívání předmětu výpůjčky bude po celou dobu výpůjčky v souladu s výše uvedeným účelem výpůjčky.
4. Způsob užívání předmětu výpůjčky musí být v souladu zejména se stavebně technickými, protipožárními, bezpečnostními, hygienickými, ekologickými a případně i dalšími předpisy.
5. Předmět výpůjčky je při předání způsobilý k užívání dle účelu viz odst. 1 a odst. 2 tohoto článku. Vypůjčitel se zavazuje v případě potřeby upravit vlastním nákladem předmět výpůjčky tak, aby byl jeho stav způsobilý pro účel výpůjčky, v souladu s jeho předmětem činnosti uvedeným v Článku II, odst. 2 této smlouvy.

Článek III Doba výpůjčky a výpovědní doba

1. Půjčitel touto smlouvou přenechává vypůjčitelu do užívání předmět výpůjčky uvedený v Článku I, odst. 2 na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců za podmínek uvedených v této smlouvě.
2. Půjčitel s vypůjčitelem uzavírají dohodu, že půjčitel může vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou 1 měsíce jestliže:
 - a) vypůjčitel užívá předmět výpůjčky v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající;
 - b) vypůjčitel nebo osoby, které s ním užívají předmět výpůjčky, přes písemné upozornění půjčitelem hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - c) vypůjčitel přenechá předmět výpůjčky nebo jeho část třetí osobě bez souhlasu půjčitele;
 - d) vypůjčitel změnil ve vypůjčeném nebytovém prostoru předmět činnosti bez předchozího souhlasu půjčitele;
 - e) vypůjčitel nezískal v případě potřeby, pro provedení nutných stavebních úprav předmětu výpůjčky k v této smlouvě sjednanému účelu výpůjčky, potřebné povolení a souhlasy příslušných správních orgánů a institucí ke dni zahájení užívání předmětu výpůjčky;
 - f) bylo příslušným stavebním úřadem rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu výpůjčky.
3. Dále půjčitel s vypůjčitelem uzavírají dohodu, že vypůjčitel může vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou 1 měsíce jestliže:
 - a) vypůjčitel ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět výpůjčky od půjčitele vypůjčil;
 - b) předmět výpůjčky se stane bez zavinění vypůjčitele nezpůsobilý ke smluvenému užívání;

- c) půjčitel hrubě svou vinou porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy o výpůjčce nebytových prostor zejména tím, že nezabezpečuje řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu výpůjčky spojeno, a dále neumožňuje vypůjčitelovi plný a nerušený výkon práv spojených s výpůjčkou.
4. Při zaviněném prodlení vypůjčitele s placením předepsaných měsíčních záloh na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu výpůjčky (dále jen také „zálohy za služby“) a jejich vyúčtování nejpozději do 10. dne měsíce následujícího po termínu sjednané splatnosti měsíčního předpisu úhrad za služby nebo termínu stanoveného pro úhradu případného nedoplatku vyúčtování nákladů za služby příslušného zúčtovacího období, bude toto prodlení důvodem k okamžitému zrušení výpůjčky. V takovém případě výpůjčka zanikne dnem doručení výpovědi vypůjčitelovi, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice vypůjčitele.
 5. Smlouva o výpůjčce může být dále zrušena dohodou smluvních stran bez uvedení důvodu.
 6. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se předmět výpůjčky nachází, je vypůjčitel i půjčitel oprávněn z tohoto důvodu výpůjčku vypovědět, pokud nebude dohodnuto jinak.
 7. Není-li výslovně dohodnuto jinak, platí pro tuto výpůjčku sjednanou touto smlouvou a jeho skončení příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Článek IV

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu výpůjčky

Vypůjčitel je povinen hradit vlastním nákladem na základě vystaveného předpisu (platebního kalendáře) úhrady za tyto níže uvedené plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu výpůjčky (zálohy za služby)

- teplo,
- dodávku vody a odvádění odpadních vod,
- výtah,
- servis a odečty poměrových měřidel a rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním prostoru a společných prostor domu za dané zúčtovací období,
- popřípadě další služby, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatel poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z důvodu řádného zabezpečení užívání společných prostor domu užívaných vypůjčitelem.

Povinnost platit výše uvedené úhrady za nezbytné služby zajištěné půjčitelem spojené s užíváním předmětu výpůjčky předepsané platným „Výpočetním listem prostoru“ v termínech, které jsou stanoveny vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce na účet půjčitele vedený u **Komerční banky a.s. pobočky v Chebu, čís. účtu 10006-528331/0100, VS 3151022317.**

Článek V

Práva a povinnosti vypůjčitele

1. Vypůjčitel se zavazuje, že předmět výpůjčky bude užívat výhradně k účelu výpůjčky uvedenému v Článku II, odst. 1. Odlišný účel využití předmětu výpůjčky, může vypůjčitel provést jedině po odsouhlasení jeho písemné žádosti o změnu účelu užívání Radou města Chebu. Tento závazek je platný pro vypůjčitele i pro dalšího případného právního nástupce vypůjčitele a může být zrušen nebo změněn jedině usnesením Rady města Chebu. Výše uvedené omezení týkající se odlišného účelu výpůjčky pro využití předmětu výpůjčky a nutnosti jeho odsouhlasení Radou města Chebu platí po celou dobu trvání výpůjčky ode dne nabytí účinnosti této smlouvy
2. Vypůjčitel se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy, bude předmět výpůjčky udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho obvyklému užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu, a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář.
3. Vypůjčitel je oprávněn na své náklady, **výhradně po vydání předchozího souhlasu půjčitele,** umístit na vstupních dveřích, fasádách a jiných svislých plochách, náležejících k předmětu výpůjčky vhodná informační a reklamní označení, výhradně sloužící k propagaci jeho činnosti. Pokud k tomuto umístění bude potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej vyžádat.

4. Vypůjčitel je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu (určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav je přílohou této smlouvy).
5. Veškeré stavební změny, úpravy nebo rekonstrukce je oprávněn vypůjčitel provádět **pouze po předchozím písemném souhlasu půjčitele**. Vypůjčitel je povinen na svůj náklad provést stavební práce či technologické změny, úpravy či rekonstrukce, jejichž provedení souvisí s účelem výpůjčky. V případě, že bude k realizaci výše popsaných činností potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je vypůjčitel povinen si jej zajistit.
6. Vypůjčitel je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k předmětu výpůjčky, účelu výpůjčky a jeho provozu.
7. V případě, že způsobí vypůjčitel sám či jeho zaměstnanci nebo podnájemci, návštěvníci a další uživatelé škodu na předmětu výpůjčky, je povinen vypůjčitel provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Vypůjčitel nese odpovědnost za majetek vnesený do uzavřených prostor předmětu výpůjčky.
8. Předmět výpůjčky je pojištěn půjčitelem. Vypůjčitel se zavazuje plnit podmínky pojistných smluv uzavřených pro předmět výpůjčky půjčitelem a dávat půjčiteli podněty k uplatnění pojistných nároků z nich. Vypůjčitel je povinen uzavřít pojištění své podnikatelské činnosti a na všechna pojistná rizika související s užíváním předmětu výpůjčky, včetně odpovědnosti za způsobení možné škody půjčiteli ve spojitosti s užíváním a provozováním předmětu výpůjčky a svého movitého vybavení.
9. Vypůjčitel je povinen zajistit na svůj náklad ostrahu a zabezpečení užívaného předmětu výpůjčky před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění věcí a zařízení ve vlastnictví vypůjčitele umístěné v prostorách předmětu výpůjčky jde k tíži vypůjčitele.
10. Vypůjčitel je zejména povinen:
 - a) provádět pravidelnou kontrolu stavu předmětu výpůjčky z hlediska stavební, požární, bezpečnostní, hygienické a ekologické prevence a při své veškeré činnosti spojené s předmětem výpůjčky dodržovat příslušné obecně závazné právní předpisy;
 - b) na své náklady chránit předmět výpůjčky před poškozením a zničením;
 - c) v zákonných lhůtách zajistit na své náklady provádění předepsaných pravidelných revizí a kontrol všech revizí a kontrolám podléhajících zařízení a oblastí předmětu výpůjčky, jak to ukládají příslušné obecně závazné předpisy a technické normy;
 - d) svým nákladem neprodleně ve stanovených termínech odstraňovat závady zjištěné v předešlém odstavci uvedenými revizemi a kontrolami, včetně provádění uložených nápravných opatření;
 - e) platit včas, ve sjednané výši a sjednaným způsobem úhrady sjednané mezi ním a půjčitelem;
 - f) hradit včas a v plné výši všechny předepsané náklady spojené s užíváním a provozem předmětu výpůjčky, včetně úhrad za energie, média a služby dodávané na základě dodavatelsko odběratelských smluv externími dodavateli;
 - g) hradit případné sankce, vyměřené správními orgány, spojené s nesplněním svých povinností uvedenými v této smlouvě o výpůjčce nebo v obecně právních předpisech vztahujících se k účelu užívání předmětu výpůjčky.
11. Vypůjčitel je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu výpůjčky vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
12. Vypůjčitel je povinen vykonávat činnost podle této smlouvy osobně, současně však je oprávněn pověřit či využít za účelem provozování předmětu výpůjčky třetí osoby; za činnost těchto osob je však odpovědný vypůjčitel.
13. Vypůjčitel je povinen do 1 měsíce ode dne účinnosti této smlouvy svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvy na odvoz směsného komunálního a jiného odpadu. Skutečnost, že vypůjčitel nemá uzavřenu smlouvu o odvozu odpadu dle tohoto odstavce, může být důvodem okamžitého zrušení této smlouvy ze strany půjčitele. V takovém případě smlouvy o výpůjčce zanikne dnem doručení výpovědi vypůjčiteli nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice vypůjčitele.

14. Vypůjčitel je povinen do jednoho měsíce ode dne účinnosti této smlouvy svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvu na dodávku elektrické energie.
15. Vypůjčitel je povinen zahájit nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne účinnosti této smlouvy úhradu zálohových plateb stanovených půjčitelem, a to za teplo, dodávku vody a odvádění odpadních vod a výtah.
16. Způsob rozúčtování, odečtů z poměrových měřidel, výši paušálních zálohových plateb a periodické vyúčtování stanovuje a zabezpečuje půjčitel, přičemž tento způsob úhrady nákladů spojených s užíváním předmětu výpůjčky vypůjčitel bez výhrad akceptuje.
17. Vypůjčitel je povinen vyklidit užívaný předmět výpůjčky ke dni skončení výpůjčky a na základě zpracovaného protokolu jej předat půjčiteli v řádném stavu odpovídajícím běžnému užívání a opotřebení z užívání, s ohledem na účelně provedené úpravy, oprostěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této smlouvě.

Článek VI

Práva a povinnosti půjčitele

1. Půjčitel má právo provádět kontrolu užívání a stavu předmětu výpůjčky, který je uveden v této smlouvě, po předchozím upozornění vypůjčitele ústně nebo písemně minimálně jeden den před zamýšlenou kontrolou. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době vypůjčitele, za předpokladu, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Půjčitel se zavazuje předat vypůjčiteli na základě předávacího protokolu předmět výpůjčky ve stavu, umožňujícím jeho užívání v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou.
3. Půjčitel se zavazuje pojistit na svůj náklad předmět výpůjčky proti živelným událostem a škodám z vodovodního i kanalizačního zařízení.
4. Půjčitel umožní užívání předmětu výpůjčky vypůjčitelem nejpozději následující pracovní den ode dne účinnosti této smlouvy o výpůjčce nebytových prostor, nebude-li dohodnuto jinak.
5. Půjčitel je povinen poskytnout pro případ havárie veškerou součinnost nutnou pro odstranění jejich následků.

Článek VII

Správa nebytového prostoru

1. Správu nebytového prostoru vykonává **oddělení správy nemovitých věcí odboru majetkoprávního Městského úřadu Cheb (dále jen „správce NP“)**. O případné změně pracoviště správy NP během doby výpůjčky bude vypůjčitel písemně informován.
2. Správce NP je zmocněn půjčitelem, za dodržení podmínek daných touto smlouvou, následujícím úkonům a činnostem:
 - a) fyzicky předávat a přebírat nebytový prostor, o čem musí být pořízen písemný protokol podepsaný vypůjčitelem a oprávněným zástupcem správce NP;
 - b) určovat výši záloh na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním nebytového prostoru, provádět jejich vyúčtování podle zásad schválených půjčitelem, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení, úroků z prodlení a smluvních pokut včetně zastupování v soudním řízení v rozsahu odsouhlaseném půjčitelem a uzavřené mandátní smlouvy;
 - c) požadovat a vymáhat na vypůjčiteli, anebo třetích osobách užívajících nebytový prostor spolu s vypůjčitelem odstranění škod a plnění povinností k provádění drobných oprav a běžné údržby;
 - d) vydávat a zasílat písemné výstrahy vypůjčiteli, v případě hrubého porušování dobrých mravů v domě;
 - e) jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající ze smluvního vztahu;
 - f) vyjádřit se k žádosti vypůjčitele o provedení stavebních úprav v nebytovém prostoru nebo k instalaci zařizovacích předmětů a vybavení nebytového prostoru na náklady vypůjčitele včetně vydání souhlasu a uzavírání dohod;

- g) účtovat vypůjčitelovi paušální poštovné ve všech případech, kdy zasílá upomínky k úhradě dluhu na službách spojených s užíváním nebytového prostoru, za zaslání vyúčtování služeb za zúčtovací období (to neplatí v případě zaslání opraveného vyúčtování na základě oprávněné reklamace) a dalších výstrah spojených s neplněním povinností vypůjčitele daných touto smlouvou a obecně závaznými předpisy (paušálním poštovním se rozumí aktuální výše poštovného + obálka 1,50 Kč, papír 1 list 0,20 Kč, tisk 1 strana 0,60 Kč, frankování 1,90 Kč, vždy zaokrouhlo na celé koruny směrem nahoru).
3. Správce NP je dále po vydání rozhodnutí příslušného orgánu města Chebu nebo vedoucího odboru majetkoprávního Městského úřadu Cheb, kterému byla pravomoc orgánem města přenesena, oprávněn:
- dát vypůjčitelovi výpověď z této smlouvy o výpůjčce,
 - uzavírat s vypůjčitelem dohody o zániku výpůjčky nebytového prostoru, dávat návrh na vyklizení nebytového prostoru po skončení výpůjčky uplynutím doby určité nebo uplynutím výpovědní doby podané výpovědi z výpůjčky nebytového prostoru;
 - vydávat rozhodnutí ke stavebním úpravám a podstatným změnám nebytového prostoru, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu.

Článek VIII **Závěrečná ustanovení**

- Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztah mezi půjčitelem a vypůjčitelem zejména ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- Půjčitel si vyhrazuje právo, v souladu s obecně platnými předpisy nebo usneseními samosprávných orgánů města Cheb, provést změny této smlouvy formou písemných dodatků k této smlouvě. Pokud nebudou vypůjčitelem akceptovány změny smlouvy navržené půjčitelem s odvoláním na právní předpisy a na smluvní ujednání, půjčitel smlouvu o výpůjčce vypoví.
- V případě doručování dokumentů se za řádně doručené považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky. Doručuje-li se způsobem podle zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění, ustanovení jiných právních předpisů upravující způsob doručení se nepoužijí. Dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se tato osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Takovéto doručení dokumentu má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.
- Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech.
- Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Město Cheb se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.
- Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou k právnímu jednání zcela svéprávné, že tato smlouva je projevem jejich pravé, určité a svobodné vůle a že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, proti kterému nemají žádných výhrad, uzavírají ji dobrovolně, nikoliv v tísní, pod nátlakem nebo za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek a takto ji podepisují.

Právní doložka:

Uzavření a podmínky této smlouvy o výpůjčce nemovitých věcí schválila Rada města Chebu na své schůzi dne 25.08.2022 svým usnesením RM č. 510/13/2022.

Přílohy:

- č. 1 - Předávací protokol o předání předmětu výpůjčky se seznamem vybavení, zařízení a inventáře
- bude připojen dodatečně po předání předmětu výpůjčky vypůjčitelu,
- č. 2 - Výpis podmínek plynoucích z pojistné smlouvy města Chebu č. 2730325699, vztahující se
k předmětu výpůjčky,
- č. 3 – Zásady rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených
s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb, v platném znění,
- č. 4 – Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru,
- č. 5 – Domovní řád

V Chebu dne

V Chebu dne

město Cheb
Ing. Vlastimil Habětínek
vedoucí odboru majetkoprávního
Městského úřadu Cheb
(půjčitel)

**Správa zdravotních a sociálních služeb
Cheb, p. o.**
Bc. Petra Tomková, DiS., ředitelka
(vypůjčitel)

Pořízeny tři výtisky

Výtisk číslo 1 – pro vypůjčitele převzal dne _____ podpis _____

Výtisk číslo 2 – pro půjčitele

Výtisk číslo 3 – do centrální evidence půjčitele