**Smlouva o nájmu prostor č.2/2023**

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Pronajímatel : Domov pro seniory Severní Terasa, p.o.

Zastoupen : Ing. Bc. Petrem Boťanským, ředitelem

Adresa : V Klidu 3133/12, Ústí nad Labem, 400 11

Bankovní spojení : Komerční banka, a. s. , pobočka Ústí n.L. č. účtu 3783550247/0100

IČ : 44555326

DIČ : CZ44555326

Zřízená usnesením Zastupitelstva města Ústí nad Labem č. VI.A) 2.c) ze dne 15.09.1994 a č. 18/06 ze dne 14.12.2006

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemce : Jiří Doubek

Adresa /Sídlo : Na Svahu 309, Ústí nad Labem – Skorotice 403 40

IČ : 65092660

DIČ :

Zapsán v registru živnostenského podnikání vedeném magistrátem města Ústí nad Labem, Č.J.ŽO/1920/2021/Mon/3

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

**uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostor v souladu s ustanovením § 2201 a násl. občanského zákoníku**

**(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. Úvodní ustanovení, předmět Smlouvy**

1. Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem pozemku parc. č. 4829/2, jehož součástí je stavba č.p. 3133/12 v katastrálním území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, zapsaného na LV č. 15778 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen jako „**nemovitost**“).
2. Domov pro seniory Severní Terasa, p.o., je příspěvkovou organizací zřízenou Statutárním městem Ústí nad Labem a provozovatelem domova pro seniory a spravuje jí svěřený majetek, včetně nemovitosti (dále jen „**Domov pro seniory**“).
3. 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 a přenechat předmět nájmu nájemní smlouvou nájemci do nájmu ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Předmětem této Smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do nájmu předmět nájmu, jak je tento pojem vymezen níže v článku II této Smlouvy a závazek nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné, popř. další platby spojené s nájmem či užíváním předmětu nájmu.
5. Nájemce bude využívat předmět nájmu k podnikání, a to pouze ke sjednanému účelu a způsobem sjednaným touto Smlouvou.
6. Činnost nájemce v předmětu nájmu představuje umístění automatu na teplé nápoje a následný prodej nápojů ve vstupní hale nemovitosti vpravo vedle dveří ke schodišti do kancelářských prostor***,*** není-li v této smlouvě uvedeno jinak. Pokud by nájemce měl v úmyslu využívat předmět nájmu i k jinému podnikatelskému účelu, pak je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

**II. Předmět a účel nájmu**

1. Touto Smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu, kterým je:

**prostor o výměře 1,5 m2** ve vstupní hale vpravo vedle dveří ke schodišti do kancelářských prostor budovy č.p. 3133/12, která je součástí pozemku p.č. 4829/2, kat. území Ústí nad Labem (dále též jen jako „**nebytové prostory**“).

Grafické vymezení prostor a jejich umístění v areálu Domova pro seniory je znázorněno v nákresu, který je **přílohou č. 1** této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást (dále společně jen jako „**předmět nájmu**“).

1. Předmět nájmu bude nájemce užívat k následujícímu účelu:
* umístění automatu na teplé nápoje a následný prodej nápojů.
1. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

**III. Doba nájmu**

1. Tato Smlouva se uzavírá od 1.1.2023 na **dobu neurčitou.**
2. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z důvodů uvedených v této Smlouvě.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:
4. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem;
5. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, kauce nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem či užíváním předmětu nájmu;
6. zřídil užívací právo k předmětu nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
7. nájemce opakovaně porušil některou z povinností této Smlouvy i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele obsahující výzvu k nápravě;
8. nájemce, včetně osob, které pro něj pracují či s ním spolupracují i přes písemné upozornění pronajímatele svým chováním podstatně a opakovaně obtěžují zejména pronajímatele, návštěvníky Domova pro seniory nebo osoby využívající služeb Domova pro seniory, nebo ostatní nájemce;
9. provádí na předmětu nájmu úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele;
10. či z důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě.

V případě výpovědi pronajímatele z důvodů výše uvedených činí výpovědní lhůta 1 (jeden) měsíc a běží od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

1. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez udání důvodu. V takovém případě činí výpovědní lhůta 1 (jeden) měsíc a běží od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
2. Skončí-li nájem, je nájemce povinen prostor vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, a to do 7 (sedmi) dnů ode dne zániku nájmu. O vrácení předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli v termínu a ve stavu požadovaném touto Smlouvou:
3. je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku nájemného podle této Smlouvy, který připadá na jeden den za každý den prodlení, přičemž nárok pronajímatele na náhradu škody není tímto ujednáním dotčen;
4. pronajímatel je oprávněn uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce.

Toto ustanovení zůstává v platnosti i po ukončení Smlouvy.

1. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají, že v případě, že si nájemce poštovní zásilku nevyzvedne nebo odmítne převzít, pokud mu byla zaslána na adresu (sídlo) uvedenou v této Smlouvě, a pokud pronajímateli nesdělí prokazatelně písemně změnu své adresy (sídla) uvedené v této Smlouvě, poštovní zásilka se považuje za doručenou třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této Smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.

**IV. Nájemné**

1. Smluvní strany ujednaly nájemné za užívání plochy, jehož výše je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako příloha č. 2. Ke změně výpočtového listu není zapotřebí změny Smlouvy, pokud tato změna vyplynula ze změny příslušných právních předpisů.
2. Nájemce uhradí jednorázově roční nájemné za užívání předmětu nájmu podle odst. 1 tohoto článku vždy nejpozději do 31. 1. příslušného roku. Nájemce bude hradit úplatu za nájem na základě faktury vystavené pronajímatelem v hotovosti v pokladně Domova pro seniory. V případě ukončení této Smlouvy vrátí pronajímatel nájemci poměrnou část uhrazeného nájmu.
3. Po dobu nájmu bude pronajímatel poskytovat nájemci tyto služby:
* **dodávka studené vody**
* **dodávka elektrické energie**

Nájemce se zavazuje hradit měsíčně za spotřebu studené vody a spotřebu elektrické energie úhradu uvedenou ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako příloha č. 2. Ve snaze předejít případným nesrovnalostem nájemce prohlašuje, že si je vědom, že je povinen zaplatit pronajímateli za poskytovaná plnění (dodávky komodit) cenu dle platného ceníku dodavatelů komodit, vč. daně a ostatních poplatků či cen za související služby či další regulované platby vyúčtovávané dodavateli pronajímateli.

1. Nájemce uhradí roční zálohu za služby podle odst. 3 tohoto článku vždy nejpozději do 31.1. příslušného roku v hotovosti do pokladny pronajímatele.
2. Vyúčtování záloh za služby provede pronajímatel 1x ročně (do 25. ledna následujícího roku) po dodání závěrečných faktur od dodavatelů energií nebo do 30 dnů po ukončení této Smlouvy. Vyúčtování se provede podle skutečné spotřeby. Přeplatky a nedoplatky se budou vyúčtovávat poměrně k délce trvání nájmu za příslušné zúčtovací období.
3. V případě ukončení této Smlouvy vrátí pronajímatel nájemci poměrnou část uhrazeného nájmu.
4. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý dne prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Toto ustanovení zůstává v platnosti i po ukončení Smlouvy.

**V. Práva a povinnosti smluvních stran**

* + - 1. **Pronajímatel se zavazuje**:
1. Poskytnout nájemci součinnost v záležitostech, které souvisí s užíváním předmětu nájmu ke sjednanému účelu.
2. Předat předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
3. Nájemce informovat o platných provozních předpisech Domova pro seniory a dalších interních předpisech souvisejících s předmětem nájmu nájemce a všech změnách.
4. Umožnit oprávněným pracovníkům nájemce, či oprávněným třetím subjektům přístup do předmětu nájmu kdykoliv, podle aktuální potřeby zajišťování provozu automatu na teplé nápoje. Seznam oprávněných osob je uveden v příloze č. 4 k této Smlouvě, případné změny budou doručeny pronajímateli písemně.
5. Upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemci.
	* + 1. **Nájemce se zavazuje**:
6. Využívat předmět nájmu dle této Smlouvy v souladu s jejím stavebně technickým stavem v rozsahu daném předmětem podnikání nájemce podle výpisu z živnostenského rejstříku*,* který je přílohou č. 3 této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
7. 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.
8. Na své náklady udržovat předmět nájmu daný do nájmu ke smluvenému účelu a hradit náklady spojené s jejich obvyklým udržováním. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné jeho úpravy.
9. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele
10. Po skončení nájmu předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu
ve stavu v jakém byl v době uzavření této nájemní Smlouvy, s přihlédnutím k jeho opotřebení vzniklému jeho obvyklým užíváním. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.
11. Plně respektovat domácí řád pronajímatele a dodržovat noční klid od 22.00 do 6.00 hodin. Nájemce prohlašuje, že se s tímto domácím řádem seznámil.
12. V předmětu nájmu plně dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní a požární předpisy a v případě porušení zjednat bezodkladnou nápravu. Nájemce bere na vědomí, že přebírá zodpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných na předmětu nájmu.
13. Stavební a jiné úpravy, včetně zhodnocení na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že by nájemce provedl stavební a jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč za každé jednotlivé porušení. Současně se má za to, že nájemce stavební a jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provedl na vlastní náklad a pronajímatel není povinen k úhradě těchto nákladů; po skončení nájmu nebude nájemce po pronajímateli požadovat vypořádání nákladů a investic do předmětu nájmu.
14. Naléhavé (havarijní) opravy předmětu nájmu může pronajímatel provést i bez předchozího uvědomění nájemce.
15. V předmětu nájmu zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných předpisů a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností. Zařízení je majetkem nájemce a nájemce v termínech daných platnou legislativou na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění. Nájemce se zavazuje nepoužívat v Domově pro seniory zařízení bez platné revize či servisní prohlídky.
16. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení tohoto závazku je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý jednotlivý případ takového porušení. Pronajímatel je současně oprávněn Smlouvu vypovědět. Rovněž platnost převodu práv a závazků nájemce na nájem předmětu nájmu jako celku nebo jeho části na třetí osobu je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
17. Plně respektovat a dodržovat platné provozní předpisy Domova pro seniory a další interní předpisy souvisejících s předmětem podnikání nájemce, vč. jejich změn. Nájemce výslovně prohlašuje, že se s těmito předpisy Domova pro seniory seznámil.

**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 sjednávají, že uhrazením smluvních pokut není dotčen nárok na náhradu škody. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu do dvou týdnů od doručení výzvy pronajímatele.

**VII. Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je vázán zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, že pronajímatel zajistí zveřejnění celého textu Smlouvy v registru smluv. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této Smlouvy v plném rozsahu včetně osobních údajů ve Smlouvě obsažených a s poskytnutím informace třetím osobám o této Smlouvě za podmínek vymezených zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění Smlouvy v registru smluv.
4. Tato Smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, kdy po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a zřizovatel pronajímatele Statutární město Ústí nad Labem.
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.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Nákres vymezené části nemovitosti

Příloha č. 2 – Výpočtový list

Příloha č. 3 – Výpis z živnostenského rejstříku

Příloha č. 4 – Seznam oprávněných osob

V Ústí nad Labem, dne …………………………… V Ústí nad Labem, dne ……………………

Pronajímatel: Nájemce:

……………………………………………………………. ………………………………………………………….

Domov pro seniory Severní Terasa, p.o. Jiří Doubek

Ing. Bc. Petr Boťanský – ředitel

Souhlas zřizovatele pronajímatele:

Statutární město Ústí nad Labem

…………………………………………………………….

Mgr. Tomáš Vlach, náměstek primátora

 Příloha č.2 smlouvy č.2/2023 o nájmu prostor

**Výpočtový list**

**Úhrada za užívání nájemní plochy od 1.1.2023 do 31.12.2023**

Uživatel: Jiří Doubek

Adresa /Sídlo Na Svahu 309, Ústí nad Labem, 403 40

IČ: 65092660

DIČ:

Údaje o užívání nájemní plochy:

Objekt: Domov pro seniory Severní Terasa, V Klidu 3133/12, Ústí nad Labem, 400 11

Plocha: 1,5 m2

Účel nájmu:umístění automatu na teplé nápoje

Druh a rozměry místností nebytových prostor a výpočet úhrady za jejich užívání:

místnost plocha sazba za m2/rok nájemné/rok

plocha ve vestibulu 1,5m2 5 400,- Kč 8 100,-Kč

---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Roční úhrada za užívání plochy 8 100,- Kč**

Osvobozeno od daně bez nároku na odpočet daně

**Úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor:**

Spotřeba vody (vodné, stočné) 1 450,- Kč, vč. DPH

spotřeba elektřiny 6 000,- Kč, vč. DPH

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Celková roční úhrada za služby 7 450,- Kč, vč. DPH**

**Celková roční úhrada za služby + nájemné 15 550,- Kč, vč. DPH**

V Ústí nad Labem dne:

..……………………………. ………………………………..

Domov pro seniory Severní Terasa, p.o. Jiří Doubek

Ing. Bc. Petr Boťanský – ředitel

 V Klidu 3133/12, Ústí nad Labem

Příloha č.4 ke Smlouvě č.2/2023 o nájmu prostor

**Seznam oprávněných osob**

Oprávněné osoby s přístupem k předmětu nájmu na straně nájemce:

Jiří Doubek 602 521 755

Osoby uvedené jako kontaktní na straně pronajímatele:

Ing. Bc. Petr Boťanský 472 775 577, 602 427 795

Libor Kušnír 472 775 577, 731 610 558