

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými smluvními stranami

Článek 1 Strany smlouvy

1. Pronajímatel

Město Ústí nad Orlicí, se sídlem Sychrova č. p. 16 v Ústí nad Orlicí, PSČ 562 24, IČ 00279 676, DIČ CZ 00279676, zastoupené při sjednávání nájemní smlouvy a této smlouvy správcem bytového a nebytového fondu Města Ústí nad Orlicí (dle plné moci ze dne 12.06.2023), společností **TEPVOS, spol. s r. o.** se sídlem Královéhradecká 1566, Ústí nad Orlicí, PSČ 562 01, zastoupenou jednatelem Ing. Václavem Knejpem, IČO: 25945793, společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 16762

a

2. Nájemce

Centrum sociální péče města Ústí nad Orlicí, příspěvková organizace, se sídlem Na Pláni 1343, Ústí nad Orlicí, PSČ 562 06, IČO: 70857156, zastoupená ředitelkou Mgr. Radkou Vaškovou, organizace je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou Pr 935/KSHK.

Článek 2 Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek 3 Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je prostor sloužící k podnikání, nacházející se v Ústí nad Orlicí, v ulici **Na Pláni**, objektu **č.p. 1343** na st.p.č. 2844 zapsané na listu vlastnictví č. 10001 Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí. Předmět nájmu je přesně specifikován v příloze č. 1 - Identifikace pronajímaných prostor sloužících podnikání, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v 1. a 2. nadzemním podlaží výše uvedeného objektu o celkové podlahové ploše **806,04 m²**. Nájemci se umožňuje užívat vnitřní část společných prostor budovy.

Článek 4 Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemcem užíván za účelem provozování sociálních a pečovatelských služeb.
2. Porušením povinnosti nájemce, uvedené v předchozím odstavci, tj. využitím pronajatého nebytového prostoru k jinému než shora uvedenému účelu, vzniká pronajímateli právo

- písemně vypovědět tuto smlouvu. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta jeden měsíc, která počíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Pronajímatel pronajímá, v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, předmět nájmu nájemci ve stavu, se kterým je nájemce obeznámen, který je způsobilý k užívání stanoveným způsobem. Nájemce najímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu od pronajímatele.

Článek 5

Výše a splatnost nájemného

1. Cena nájmu pronajímaných prostor se sjednává dohodou a činí 60,00 Kč/m²/měsíc bez DPH krát 806,04 m², to se rovná **48 362,40 Kč/měsíc**.
Výpočet ceny za kalendářní rok: 60,00 Kč krát 806,04 m² krát 12 měsíců se rovná **580 348,80 Kč/rok bez DPH**.
2. V roce 2023 bude nájemné činit: 6 x 48 362,40 Kč = 290 174,40 Kč bez DPH.
3. Nájemné se platí 1krát za měsíc po vystavení dokladu pronajímatelem se splatností 14 dní od vystavení dokladu.
4. Pronajímatel se dle § 56 a, odst. 3, zák. 235/2004 Sb., v platném znění (zákon o DPH) rozhodl, že nájemci, který není plátcem DPH, nájemné od daně z přidané hodnoty osvobodí.
5. Pokud se nájemce v průběhu platnosti smlouvy stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost bezodkladně písemně sdělit pronajímateli. Jestliže se tak nestane, nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli všechny vícenáklady a sankce, které objednatel bude muset uhradit z důvodu nenahlášení výše uvedené skutečnosti.
6. Dnem úhrady nájemného je den, kdy jsou prostředky připsány na účet pronajímatele nebo složeny do pokladny pronajímatele.
7. Při nedodržení termínu splatnosti ceny nájmu včetně služeb poskytovaných s nájmem má pronajímatel právo účtovat nájemci zákonný úrok z prodlení dle platného právního předpisu.
8. Výše nájemného bude každoročně upravována o oficiální míru inflace v ČR vyhlášenou Českým statistickým úřadem podle indexu spotřebitelských cen za předcházející rok. Toto zvýšení bude poprvé uplatněno v roce 2024. Zvýšení nájemného oznámí správce nájmem formou vystavení dokladu na příslušný kalendářní měsíc s platností (pro měsíční plátce) zvýšení od 1. února běžného roku.
9. Pronajímatel poskytuje nájemci s nájmem **služby**: dodávku elektrické energie, topení, vodné a stočné a služby spojené s provozem výtahu. Služby budou vyúčtovány minimálně jedenkrát za rok. Vodné a stočné v části „přístavba“ jedenkrát za měsíc dle odečtu podružných měřidel, 1krát za rok bude zúčtováno s poměrem k hlavnímu měřidlu. Některé služby budou vyúčtovány poměrově k pronajatým plochám. Pokud umožní situace v budově, vyúčtování služeb se provede v první řadě dle nainstalovaných měřidel. Rozdíl mezi součtem stavů měřidel podružných a hlavních bude rozdělen poměrově mezi nájemce (měřítko - m² pronajaté plochy). Nájemce hradí zálohy za dodávku energií dle vystaveného platebního kalendáře, daňový doklad obdrží po úhradě příslušné výše zálohy na účet pronajímatele. Zálohy na služby pronajímatel vyúčtuje nájemci minimálně jedenkrát za rok vystavením daňového dokladu se splatností 14 dní.
Nájemce se podílí 13,2 % na úhradě ročních nákladů na služby ve společných částech budovy.
10. Nájemce souhlasí se zasíláním daňových dokladů pronajímatelem na e-mailovou adresu: ekonom@csp-uo.cz.
11. Odvoz a likvidaci odpadu, úklid pronajatého prostoru si nájemce zabezpečuje a hradí sám.

Článek 6

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**. Nájemní poměr začíná dnem **1. 7. 2023**

2. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě tří měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. V případě neplacení nájemného nebo služeb spojených s nájmem po dobu delší než jeden měsíc po lhůtě splatnosti dle čl. 5 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 30 dní, která počíná běžet prvním dnem po doručení písemné výpovědi. Nájemce se zavazuje uhradit měsíční nájemné za každý i započatý měsíc.
4. Nájemce je povinen předat předmět nájmu v den ukončení nájemní smlouvy pronajímateli. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán zápis.

Článek 7

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, bude popsáno ve zvláštním zápise, který podepíší pronajímatel a nájemce. Za poškození pronajatého majetku bude pronajímatel požadovat po nájemci odpovídající náhradu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba a správce jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem za účelem zjištění nebo odstranění závad na objektu, zjištění odpočtu měřidel.

Článek 8

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a služby spojené s nájmem dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, včetně vybavení, tj. takové opravy a běžnou údržbu, u nichž hodnota nepřekročí v základu daně částku 5.000 Kč za každou z nich.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru v době užívání nájemních prostor. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář.
7. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení Občanského zákoníku týkající se občanského soužití a dobrých mravů.
8. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu dle této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí je i výslovná specifikace těchto úprav. V případě, že pronajímatel povolí nájemci provádění stavebních prací na náklady nájemce a pronajatý nebytový prostor bude technicky zhodnocen, budou smluvní strany ve věci odpisů postupovat v souladu s ust. 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění.
9. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit pronajatý prostor pronajímateli ve stavu v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, respektive úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen pronajímateli uhradit za každý den prodlení z předání pronajatých prostor po skončení nájmu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo

pronajímatele náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

Článek 9 Podnájem a užívání

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu nebo užívání na dobu delší než 2 dny jiné osobě, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný souhlas pronajímatele.
2. Porušením povinnosti nájemce uvedené v předchozím odstavci vzniká pronajímateli právo písemně vypovědět tuto smlouvu ve výpovědní lhůtě 30 dní, která počíná běžet prvním dnem po doručení písemné výpovědi. Nájemce se zavazuje uhradit měsíční nájemné za každý i započatý měsíc.

Článek 10 Souhlas vlastníka

1. Tato smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání byla schválena Radou města Ústí nad Orlicí, podle ustanovení § 102 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů dne 26. 6. 2023 usnesením č. 605/24/RM/2023.

Článek 11 Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 7. 2023.
2. Tato smlouva může být změněna pouze písemnými oboustranně podepsanými a číslovanými dodatky.
3. Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv ve smyslu 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, městem Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, PSČ 562 24 Ústí nad Orlicí, IČ: 00279676.
5. Účastníci smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že byla sepsána na základě jejích pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží nájemce, Město Ústí nad Orlicí a správce bytového a nebytového fondu TEPVOS, spol. s r.o.

28. 06. 2023

V Ústí nad Orlicí dne

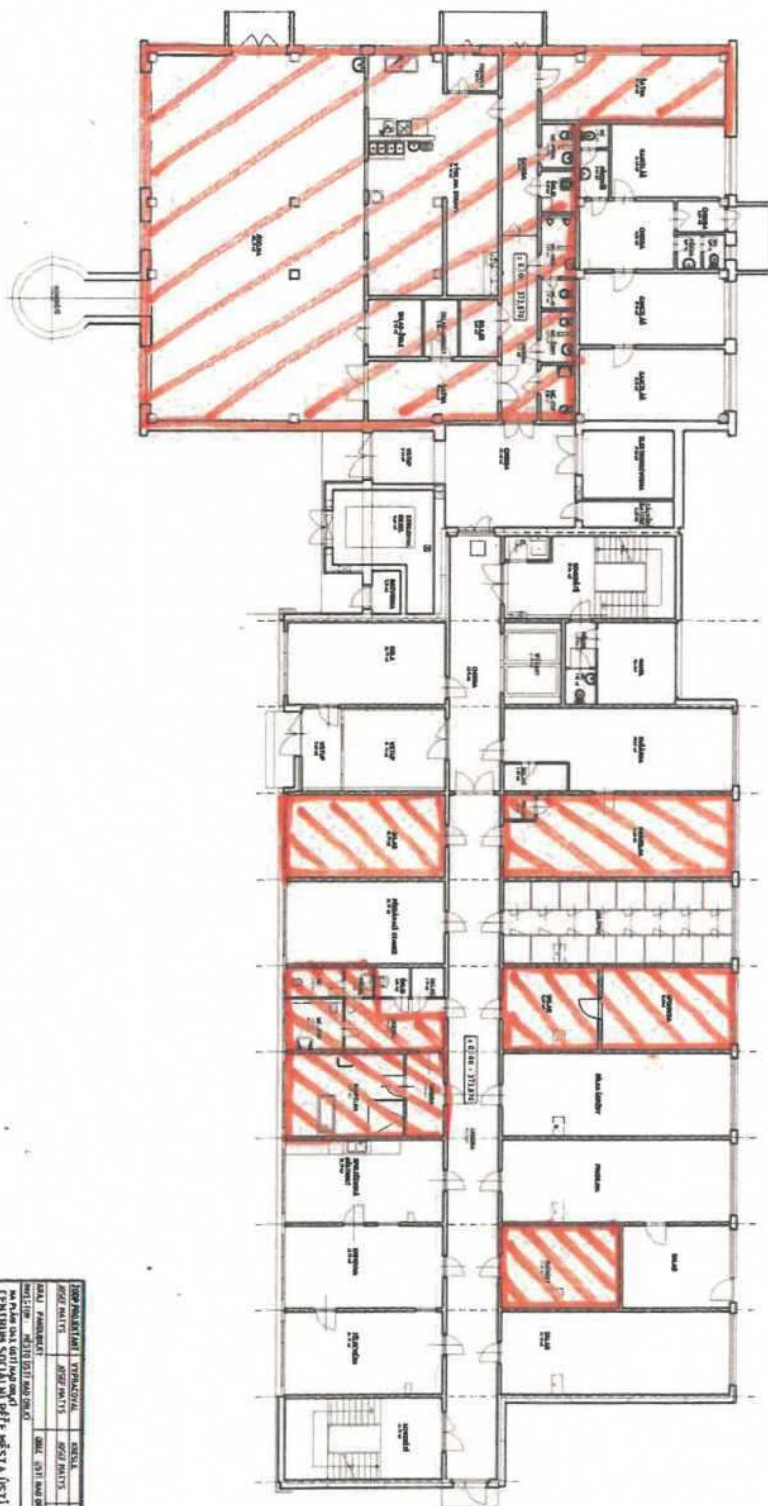


za pronajímatele
Ing. Václav Knejp, jednatel společnosti

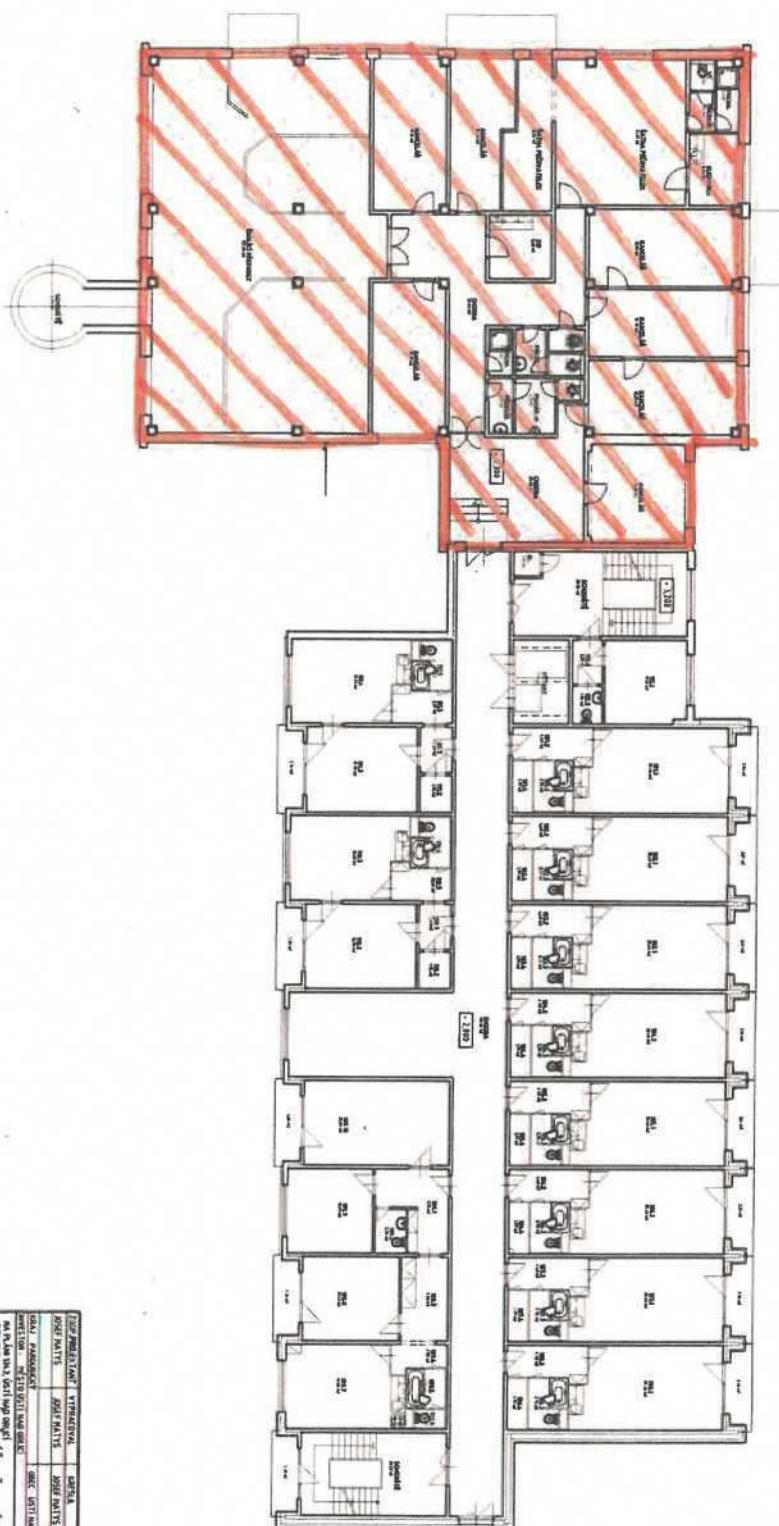
V Ústí nad Orlicí dne 29. 6. 2023



za nájemce

[illegible]

2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

[illegible]

Číslo	Místnost	Plocha	Pl.nájem	Vlastník	Správce
1	jidelna	135,1300	135,1300	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
2	šatna	13,6300	13,6300	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
3	sklad	5,5200	5,5200	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
4	sklad	3,3600	3,3600	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
5	Místnost nebytového prostoru	3,8400	3,8400	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
6	jidelna	50,1800	50,1800	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
7	sklad	3,3000	3,3000	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
8	šatna	20,6000	20,6000	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
9	WC pro zaměstnance	2,6700	2,6700	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
10	úklidová komora	2,2100	2,2100	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
11	WC	3,7300	3,7300	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
12	WC	1,7500	1,7500	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
13	WC	3,0700	3,0700	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
14	WC	3,3600	3,3600	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
15	chodba	11,2000	11,2000	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
16	chodba	11,5500	11,5500	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
17	Prádelna	31,5300	31,5300	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
18	sklad	1,3500	1,3500	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
19	sklad	13,8000	13,8000	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
20	archiv	18,8100	18,8100	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
21	sklad	17,0800	17,0800	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
22	koupelna	16,9700	16,9700	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
23	chodba	5,4600	5,4600	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
24	chodba	5,9900	5,9900	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
25	WC	5,0700	5,0700	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
26	předsíň	1,4600	1,4600	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
27	WC	2,9300	2,9300	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
28	sklad	22,7700	22,7700	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
29	Místnost nebytového prostoru	137,0800	137,0800	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
30	kancelář	18,3100	18,3100	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
34	kancelář	18,3100	18,3100	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
35	kancelář	14,7000	14,7000	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
36	šatna	10,5300	10,5300	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
37	kuchyň	6,6300	6,6300	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
38	chodba	30,4600	30,4600	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
39	šatna	31,4500	31,4500	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
40	kuchyň	5,8000	5,8000	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
41	koupel. sprchový kout	2,5300	2,5300	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
42	předsíň	1,6400	1,6400	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
43	WC	1,2800	1,2800	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
44	kancelář	18,9400	18,9400	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
45	kancelář	16,7800	16,7800	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
46	kancelář	18,2900	18,2900	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
47	kancelář	15,8500	15,8500	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
48	úklidová komora	1,3500	1,3500	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
49	WC	1,3500	1,3500	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
50	předsíň	2,3700	2,3700	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.



Číslo	Místnost	Plocha	Pl.nájem	Vlastník	Správce
51	koupel. sprchový kout	1,9000	1,9000	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
52	předsíň	2,2100	2,2100	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
53	WC	3,7100	3,7100	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
54	WC	0,9900	0,9900	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
55	chodba	25,2600	25,2600	Město Ústí nad Orlicí	TEPVOS, spol. s r.o.
		806,0400			

*

*

Počet vět celkem: 52