**Smlouva o nájmu č. 1/2024**

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 Orlická a Azylový dům pro matky s dětmi, p.o.**

Zastoupen : Bc. Jarmilou Novákovou, ředitelkou

Adresa : Orlická 2893/1, Ústí nad Labem, 400 11

Bankovní spojení : Komerční banka, a. s., pobočka Ústí n.L. č. účtu 3783420207/0100

IČ : 44555270

DIČ : CZ44555270

Zřízená usnesením Zastupitelstva města Ústí nad Labem č. VI.A) 2.f) ze dne 15.09.1994

**Právní nástupce**

**pronajímatele : 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

Kontaktní E-mail : [ddst@ddst.cz](mailto:ddst@ddst.cz)

ID datové schránky : f4cgyiu

Zřízená usnesením Zastupitelstva města Ústí nad Labem č. VI.A) 2.c) ze dne 15.09.1994

(dále jen pronajímatel i právní nástupce pronajímatele označováni jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

**Nájemce : Charita Ústí nad Labem, církevní organizace**

Zastoupená : Bc. Martinou Jonášovou, MBA, ředitelka

Sídlo : 400 01 Ústí nad Labem, Štefánikova 246/1

Bankovní spojení : ČSOB, a.s., pobočka Ústí nad Labem, č.ú. 267681271/0300.

IČ : 442 25 512

DIČ : není plátcem DPH

Kontaktní E-mail : [charita@charita.cz](mailto:charita@charita.cz)

ID datové schránky : 5cmq5wy

Zapsaná v Rejstříku evidovaných právnických osob MK ČR, č.ev. 8/1-05-729/2000 ze dne 29.3.2000

(dále jen "nájemce“) na straně druhé

**uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu 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. 4400/8 v katastrálním území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, jak zapsaného na LV č. 13520 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen jako „**Pozemek**“ nebo „nemovitost“).
2. Domov pro seniory Orlická, p.o., je příspěvkovou organizací zřízenou Statutárním městem Ústí nad Labem a spravuje jí svěřený majetek, včetně Pozemků (dále jen „DS Orlická“).
3. Domov pro seniory Severní Terasa, p.o., je příspěvkovou organizací zřízenou Statutárním městem Ústí nad Labem a spravuje jí svěřený majetek, včetně Pozemků (dále jen „**Domov pro seniory**“).
4. Zřizovatel dne 5.6.2023 rozhodl usnesením zastupitelstva města Ústí nad Labem č. 85/6Z/23 o sloučení DS Orlická s Domovem pro seniory s účinností od 1. 1. 2024. Domov pro seniory s účinností od 1. 1. 2024 vstoupí jako právní nástupce pronajímatele DS Orlická do všech práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy. Usnesení zastupitelstva města Ústí nad Labem č. 85/6Z/23 tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy.
5. 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, ve znění pozdějších předpisů.
6. 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 a další platby spojené s nájmem či užíváním předmětu nájmu.
7. Nájemce bude využívat předmět nájmu k bydlení či zajištění bydlení v rámci své poskytované sociální služby „azylový dům pro matky s dětmi“, a to pouze ke sjednanému účelu a způsobem sjednaným touto Smlouvou. Pokud by nájemce měl v úmyslu využívat předmět nájmu i k jinému účelu v jiném oboru činnosti, pak je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

**II. Předmět a účel nájmu**

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

* **bytové prostory – místnosti o celkové výměře 335 m2 v 12. NP,** na adrese Orlickáč.p. 2894/3, která je součástí pozemku p.č. 4400/8, kat. území Ústí nad Labem;
* **bytové prostory – místnosti o celkové výměře 337,8 m2 ve 13. NP,** na adrese Orlickáč.p. 2894/3, která je součástí pozemku p.č. 4400/8, kat. území Ústí nad Labem;
* **nebytové prostory – místnost o celkové výměře 6 m2 v 7. NP,** na adrese Orlickáč.p. 2894/3, která je součástí pozemku p.č. 4400/8, kat. území Ústí nad Labem;
* **nebytové prostory – místnost o celkové výměře 6 m2 v 9. NP,** na adrese Orlickáč.p. 2894/3, která je součástí pozemku p.č. 4400/8, kat. území Ústí nad Labem;
* **nebytové prostory – místnost o celkové výměře 6 m2 v 10. NP,** na adrese Orlickáč.p. 2894/3, která je součástí pozemku p.č. 4400/8, kat. území Ústí nad Labem;
* **nebytové prostory – místnost o celkové výměře 6 m2 v 11. NP,** na adrese Orlickáč.p. 2894/3, která je součástí pozemku p.č. 4400/8, kat. území Ústí nad Labem;
* **nebytové prostory – místnost o celkové výměře 20,5 m2 v 1. NP,** na adrese Orlickáč.p. 2894/3, která je součástí pozemku p.č. 4400/8, kat. území Ústí nad Labem;

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

Součástí předmětu nájmu je i **hmotný majetek**, jehož soupis je uveden v příloze č. 3 této Smlouvy a je její nedílnou součástí.

1. Předmět nájmu bude nájemce užívat k následujícímu účelu:

* Zajištění bydlení pro fyzické osoby dle vymezené činnosti uvedené v článku I. odst. 7. této smlouvy s maximální kapacitou 16 matek a 35 dětí.

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 na **dobu určitou, tj. od 01.01.2024 do 31.12.2028.**
2. Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby určité. Před uplynutím sjednané doby určité může být nájem ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z důvodů uvedených v této Smlouvě či zákoně.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu i před uplynutím doby nájmu sjednané v čl. III odst. 1 této Smlouvy 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 nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem či užíváním předmětu nájmu;
6. nájemce 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, nebo které ubytovává, i přes písemné upozornění pronajímatele svým chováním podstatně a opakovaně obtěžují zejména zaměstnance pronajímatele, návštěvníky Domova pro seniory nebo osoby využívající služeb Domova pro seniory, nebo ostatní nájemce bytových a nebytových prostor v objektu na adrese Orlická č.p. 2893/1 nebo Orlická č.p. 2894/3;
9. nájemce provádí na předmětu nájmu úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele;
10. či z důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě, popř. zákoně.

V případě výpovědi pronajímatele z důvodů výše uvedených činí výpovědní lhůta 3 (tři) měsíce a běží od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

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. Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby v případě, pokud se v průběhu trvání nájmu ukáže, že předmět nájmu je bez zavinění pronajímatele nezpůsobilý k užívání pro sjednaný účel užívání po dobu delší než 3 (tři) měsíce, a tento stav nelze ani plněním povinností pronajímatele v přiměřené lhůtě napravit.
3. Skončí-li nájem, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání a obvyklému opotřebení, 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:
4. je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného podle této Smlouvy, které připadá na jeden den, a to za každý den prodlení, přičemž nárok pronajímatele na náhradu škody není tímto ujednáním dotčen;
5. pronajímatel je oprávněn uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce pouze v případě, že se prokáže odpovědnost nájemce za škodu, kterou je změněn původní stav pronajatých prostor a jeho rozsah byl pronajímatelem s nájemcem projednán a schválen.

Toto ustanovení zůstává v platnosti i po ukončení Smlouvy.

1. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají, že v případě, že si některá ze smluvních stran poštovní zásilku nevyzvedne nebo odmítne převzít, pokud jí byla zaslána na adresu (sídlo) uvedenou v této Smlouvě, a pokud druhé smluvní straně 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. druhé smluvní straně prokazatelně oznámenou.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování písemností v papírové podobě, bude používáno pouze v případech, pro které je to výslovně požadováno jednou ze stran. Přednostně budou písemnosti zasílány prostřednictvím datových stránek smluvních stran, které jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy.

**IV. Nájemné**

1. Smluvní strany ujednaly nájemné za předmět nájmu, 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. Součástí nájemného je i zajištění provozu výtahů a společné televizní antény, svozu komunálního odpadu a revize vybraných technických zařízení (např. rozvodů elektrické energie, elektrických spotřebičů v majetku pronajímatele, výtahů apod.). Za svoz komunálního odpadu se nepovažuje odvoz majetku (movitého i např. oblečení) nájemce nebo osob, jimž nájemce poskytuje nebo poskytoval sociální služby v souladu s článkem I. odst. 7 této Smlouvy; odvoz takového majetku si zajišťuje nájemce svým jménem a na své náklady.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a sice:

* dodávka tepelné energie
* dodávka elektrické energie
* dodávka TUV a studené vody
* odvod odpadních vod

Nájemce se zavazuje hradit měsíčně formou **zálohy** na spotřebu tepelné energie, vody a odpadních vod 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. Vyúčtování záloh za služby uvedené v předchozím odstavci provede pronajímatel 1x ročně (nejpozději k 25. lednu následujícího roku) po dodání závěrečných faktur od dodavatelů energií nebo do 30 dnů po ukončení této Smlouvy. Vyúčtování se provede podle skutečné spotřeby a formou rozúčtovacích koeficientů uvedených v příloze č. 4. Přeplatky a nedoplatky se budou vyúčtovávat poměrně k délce trvání nájmu za příslušné zúčtovací období.
2. Pronajímatel neodpovídá za škodu vzniklou nájemci v důsledku přerušení dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, pokud toto přerušení pronajímatel **nezavinil**.
3. Nájemce uhradí měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu podle odst. 1. tohoto článku ve výši dle výpočtového listu (Příloha č. 2) vždy do 15 dne v měsíci. Nájemce bude hradit úplatu za nájem na základě faktury vystavené pronajímatelem bankovním převodem na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy.
4. Roční nájemné za movité věci bude nájemcem uhrazeno vždy nejpozději do 31. ledna příslušného roku na základě pronajímatelem vystavené zálohové faktury ve výši dle výpočtového listu (Příloha č. 2) bankovním převodem na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy. Vyjmutí movité věci z pronajatého majetku bude smluvními stranami provedeno protokolárně a pronajímatel sníží nájemné za movité věci o poměrnou část, odpovídající poměrné části roku, kdy movitá věc nebyla nájemci pronajata. Toto snížení nájemného bude provedeno formou ročního vyúčtování nájemného za movité věci, které pronajímatel provede a nájemci doloží nejpozději k 25. lednu následujícího roku. Přeplatek nájemného za movité věci uhradí pronajímatel nájemci nejpozději do 7 dnů od předání ročního vyúčtování nájemného za movité věci nájemci bankovním převodem na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy.
5. Nájemce uhradí měsíční zálohy za služby podle odst. 2 ve výši dle výpočtového listu (Příloha č. 2) vždy do 15 dne měsíce, za nějž záloha přísluší, na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné dle odst. 1 tohoto článku vždy k 1.1. každého roku, a to maximálně o inflaci vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za měsíc říjen roku, který předchází roku, na nějž bude zvýšení nájemného aplikováno. O takovém zvýšení nájmu je pronajímatel povinen nájemce informovat minimálně 14 dní předem formou zaslání nové Přílohy č. 2, kterou je nájemce povinen podepsat. V případě nesouhlasu s nově stanovenou výší nájmu má nájemce právo novou Přílohu č. 2 nepodepsat a musí nejpozději do 31.12. příslušného roku podat výpověď této Smlouvy s výpovědní lhůtou 1 (jeden) měsíc, která běží od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli. Případné nájemné za leden následujícího roku se v takovém případě stanoví v původní výši bez navýšení.
7. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní sankci ve výši 0,05 % 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**

A) **Pronajímatel se zavazuje**:

1. Poskytnout nájemci součinnost v záležitostech, které souvisí s užíváním předmětu nájmu ke sjednanému účelu.
2. Umožnit nájemci přístup do areálu pronajímatele.
3. Nájemce informovat o platných provozních předpisech Domova pro seniory a dalších interních předpisech souvisejících s činností nájemce a všech jejich změnách.
4. Zajistit provoz vrátnice v objektu na adrese Orlická č.p. 2894/3 každý den v době od 7.00 hod. do 19.00 hod. V této době se pronajímatel zavazuje zajistit informování zaměstnanců nájemce o návštěvě nájemce nebo osob, jimž poskytuje sociální služby v souladu s článkem I. odst. 7 této Smlouvy, a informuje tyto návštěvy, že musí vyčkat doprovodu na vrátnici. Pronajímatel v této době také zajistí odemknutí a uzamčení kočárkárny pro nájemce a osoby, jimž nájemce poskytuje sociální služby v souladu s článkem I. odst. 7. této Smlouvy.

B) **Nájemce se zavazuje**:

1. Využívat předmět nájmu dle této Smlouvy v souladu s jejím stavebně technickým stavem v rozsahu daném činností nájemce.
2. Plně zodpovídat za prokázané 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.
3. Na své náklady udržovat předmět nájmu daný do nájmu ke smluvenému účelu a hradit náklady spojené s jejich obvyklým užíváním. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné jeho úpravy s výjimkou odstranění následků případných havarijních situací a údržby a oprav spadajících do povinností vlastníka nemovitosti.
4. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Po skončení nájmu předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu   
   ve stavu, v jakém byl v době uzavření této Smlouvy, s přihlédnutím k jeho opotřebení vzniklému jeho obvyklým užíváním. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.
6. 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. Nájemce je povinen k dodržování nočního klidu od 22.00 hod. do 6.00 hod. zavázat i třetí osoby, především osoby, jimž poskytuje své sociální služby v předmětu nájmu a své zaměstnance, kteří poskytují sociální služby v předmětu nájmu.
7. V předmětu nájmu plně dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní a požární předpisy a v případě jejich porušení zjednat bezodkladnou nápravu. Nájemce bere na vědomí, že přebírá zodpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu. Nájemce je povinen k dodržování těchto předpisů zavázat i třetí osoby, především osoby, jimž poskytuje své sociální služby v předmětu nájmu a své zaměstnance, kteří poskytují sociální služby v předmětu nájmu. Nájemce plně zodpovídá za dodržování zákazu kouření a zákazu používání otevřeného ohně v předmětu nájmu bez ohledu na to, zda tento zákaz poruší jeho zaměstnanci nebo třetí osoby.
8. 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, v takovém případě po skončení nájmu nebude nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat vypořádání nákladů a investic do předmětu nájmu.
9. Umožnit pronajímateli na jeho předchozí žádost přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu. Pronajímatel je v této souvislosti oprávněn i kontrolovat oprávněnost ubytování třetích osob, čímž se rozumí, zda jsou osobami, jimž jsou nájemcem poskytovány sociální služby v souladu s článkem I. odst. 7. této Smlouvy. Naléhavé (havarijní) opravy předmětu nájmu však pronajímatel může provést i bez předchozího uvědomění nájemce.
10. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, které neposkytuje vymezené činnosti uvedené v článku I. odst. 7. této Smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž platnost převodu práv a závazků nájemce na nájem předmětu nájmu jako celku nebo jeho části na třetí osobu je podmíněno předchozím písemným souhlasem.
11. Plně respektovat a dodržovat platné vnitřní předpisy Domova pro seniory, které souvisejí s činností nájemce. Nájemce výslovně prohlašuje, že se s těmito předpisy, vč. jejich změn, seznámil.
12. Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu označit prostor štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu činnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze podle pokynů pronajímatele uvedených v písemném souhlasu. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce dále oprávněn na předmětu nájmu ani v jeho okolí umisťovat reklamní nápisy či poutače. Nájemce je povinen veškeré grafické prvky konzultovat s pronajímatelem a respektovat jeho pokyny.
13. Nájemce se zavazuje pořídit na své náklady vybavení a zařízení, které je nutné k činnosti v předmětu nájmu a nebylo předáno nájemci pronajímatelem. Jakékoliv vybavení a zařízení nesmí být pevně spojeno se stavbou.
14. Nájemce nemůže a nesmí movité věci v nájmu zcizit, prodat nebo pronajmout, nesmí jej užívat k jiným účelům, než je stanoveno v jejich technické dokumentaci a nesmí zařízení právně zatěžovat.
15. Nájemce je povinen provádět na své náklady drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, s cílem udržovat předmět nájmu v řádném stavu tak, aby se jeho hodnota nesnižovala, a to v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, přičemž veškeré drobné opravy je povinen předem nahlásit pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn odmítnout opravu movité věci a vyjmout movitou věc z předmětu nájmu.
16. Nájemce se zavazuje vést seznam zařízení, které není ve vlastnictví pronajímatele, a podléhá revizním a servisním prohlídkám, tento seznam průběžně aktualizovat a na vyžádání jej předat pronajímateli. Nájemce je povinen u těchto zařízení zajišťovat revize a servisní prohlídky v termínech dle platné legislativy a zařízení bez platné revize či servisní prohlídky v Domově pro seniory nepoužívat. Nájemce je povinen na vyžádání předložit tento seznam pronajímateli společně s platnými revizemi a servisními prohlídkami.
17. Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli výskyt hmyzu, a to především mravenců, štěnic a švábů.
18. Nájemce je oprávněn využívat parkoviště v areálu pronajímatele ke stání vozidla pouze za účelem vyložení a naložení zboží nebo nástupu a výstupu osob, a to na dobu maximálně 30 minut. Parkování kol, motocyklů a osobních nebo nákladních aut nájemce je v areálu pronajímatele zakázáno. Nájemce je povinen k dodržování tohoto zákazu zavázat i třetí osoby, především osoby, jimž poskytuje své sociální služby v předmětu nájmu a své zaměstnance, kteří poskytují sociální služby v předmětu nájmu.
19. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu chovat jakékoliv domácí zvíře. Nájemce je povinen k dodržování tohoto zákazu zavázat i třetí osoby, především osoby, jimž poskytuje své sociální služby v předmětu nájmu a své zaměstnance, kteří poskytují sociální služby v předmětu nájmu.
20. Nájemce není oprávněn využívat prostory před budovami (altánky, zahradu a lavičky). Tyto prostory slouží výhradně pro zaměstnance pronajímatele, jeho klienty a jejich návštěvy. Nájemce je povinen k dodržování tohoto zákazu zavázat i třetí osoby, především osoby, jimž poskytuje své sociální služby v předmětu nájmu a své zaměstnance, kteří poskytují sociální služby v předmětu nájmu.
21. Nájemce se zavazuje zajistit si pro svou činnost odemknutí a uzamčení objektu, v němž se nachází předmět nájmu, v době od 19.00 hod. do 7.00 hod. následujícího dne, a to svým zaměstnancem. Nájemce není oprávněn předat klíče od hlavního vchodu do objektu, v němž se nachází předmět nájmu, jakékoliv jiné třetí osobě.
22. Nájemce se zavazuje poslat pronajímateli na e-mailovou adresu ddst@ddst.cz seznam osob, jimž poskytuje sociální služby v souladu s článkem I. odst. 7 této Smlouvy, ke dni účinnosti této Smlouvy a tento seznam následně při každé změně neprodleně aktualizovat a zaslat na stejnou e-mailovou adresu. Jeden výtisk tohoto seznamu je nájemce povinen neprodleně po každé aktualizaci předat vrátnému v objektu Orlická č.p. 2894/3.
23. Nájemce se zavazuje zajistit doprovod návštěvám nájemce nebo osob, jimž poskytuje sociální služby v souladu s článkem I. odst. 7 této Smlouvy, a to z vrátnice do předmětu nájmu a zpět na vrátnici.
24. V případě porušení některého ze závazků uvedených v článku V. písm. B) této smlouvy, vyjma závazku uvedeného v článku V. písm. B) odst. 8., je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní sankci ve výši 10 000,- Kč za každý jednotlivý případ takového porušení. Pronajímatel je současně oprávněn Smlouvu vypovědět. Úhradou smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na náhradu případné škody vzniklé v souvislosti s porušením tohoto závazku.

**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 sankcí není dotčen nárok na náhradu skutečně prokázané škody zaviněné nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní sankci do dvou týdnů od doručení výzvy pronajímatele.

**VII. Závěrečná a přechodná 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 všech smluvních stran a účinnosti dne 01.01.2024.
4. Tato Smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, kdy po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, právní nástupce pronajímatele, nájemce a zřizovatel pronajímatele Statutární město Ústí nad Labem.
5. Dodatky a změny této Smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.
6. Výše nájemného za movité věci pro rok 2024 bude stanovena dodatkem k této Smlouvě na základě skutečně předaného movitého majetku nájemci ke dni 01.01.2024.
7. 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

Příloha č. 2 – výpočtový list

Příloha č. 3 – Soupis hmotného majetku

Příloha č. 4 – vyúčtování energií

Příloha č. 5 – usnesení ZM 85/6Z/23 ze dne 5.6.2023

V Ústí nad Labem, dne 21.7.2023 V Ústí nad Labem, dne 21.7.2023

**Pronajímatel: Nájemce:**

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

Domov pro seniory Orlická, p.o. Charita Ústí nad Labem, c.o.

Bc. Jarmila Nováková – ředitelka Bc. Martina Jonášová, MBA – ředitelka

**Právní nástupce pronajímatele: Souhlas zřizovatele pronajímatele:**

2.10.2023……………………………………………. ……………………………………………………

Domov pro seniory Severní Terasa, p.o. Mgr. Tomáš Vlach, náměstek primátora

Ing. Bc. Petr Boťanský – ředitel Statuární město Ústí nad Labem