##  Domov pro seniory Dobětice, příspěvková organizace

## Šrámkova 3305/38a; Ústí nad Labem, PSČ 400 11

## Tel.: 472 772 902 Bankovní spojení: 3783800277/0100

## Fax: 472 778 878 IČO: 44555407 ID datové schránky: qcivqgf

## e-mail:info@dd-dobetice.cz [www.dd-dobetice.cz](http://www.dd-dobetice.cz)

## \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Smlouva o nájmu prostor č. 15/2023**

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 Dobětice, příspěvková organizace

Jednající : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ředitel

Adresa : Šrámkova 3305/38a, 400 11 Ústí nad Labem

Bankovní spojení : Komerční banka a.s., pobočka Ústí nad Labem, č. ú. 378 38 00 277 / 0100

IČ : 44 555 407

e-mail : info@dd-dobetice.cz

Zřízená usnesením Zastupitelstva města Ústí nad Labem č. VI.A)2.d) ze dne 15.9.1994 s účinností od 1.1.1995

 (dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemce : Jaroslava Rejšková

Adresa /Sídlo : V Oblouku 580/5, 400 07 Ústí nad Labem

Datum narození : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČ : 69298416

**zapsaná v**registru živnostenského podnikání vedeném Magistrátem města Ústí nad Labem – Živnostenským odborem, Velká hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

(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. 218, jehož součástí je stavba č.p. 3305/38a v katastrálním území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, zapsaného na LV č. 2291 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen jako „**nemovitost**“).
2. Domov pro seniory Dobětice, 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. 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 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 provozování kantýny***,*** 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 22 m2 (místnost) v** 1. nadpodlaží budovy č.p. 3305/38a, která je součástí pozemku p.č. 218, kat. území Ústí nad Labem v prostoru vstupní haly (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:
* provozování kantýny.
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 neurčitou, tj. od 1. 1. 2024.**
2. Nájem dle této smlouvy může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z důvodů uvedených v této Smlouvě či zákoně.
3. Tuto smlouvu může jakákoli ze smluvních stran vypovědět, a to bez udání důvodu s výpovědní dobou 6 měsíců, která počíná plynout okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je dále oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:
5. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem;
6. 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;
7. zřídil užívací právo k předmětu nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
8. nájemce opakovaně porušil některou z povinností této Smlouvy i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele obsahující výzvu k nápravě;
9. nájemce, včetně osob, které pro něj pracují či s ním spolupracují i přes písemné upozornění pronajímatele svým chováním podstatně a opakovaně obtěžují zejména pronajímatele;
10. provádí na předmětu nájmu úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele;
11. či z důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě.

V případě výpovědi pronajímatele z důvodů výše uvedených činí výpovědní lhůta 1 (jeden) měsíc a počíná plynout okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

1. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:
2. pokud zařízení nebo část nebude schopna fungování, bude zničena či nebude možno zařízení instalovat, udržovat či provozovat z důvodů na straně nájemce,
3. pokud předmět nájmu nelze ve sjednaném rozsahu užívat nebo provozovat.

V případě výpovědi nájemce z důvodů výše uvedených činí výpovědní lhůta 1 (jeden) měsíc a počíná plynout okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

1. 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:
2. 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;
3. 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 o výměře 22 m2  (místnost), jehož výše je stanovena dle výpočtového listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
2. Po dobu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel bude poskytovat nájemci tyto služby:
* **teplo**
* **vodné a stočné**
* **elektrická energie**
* **ostatní služby uvedené ve výpočtovém listě**

Výše úhrady za poskytované služby, teplo, vodu a elektrickou energii je uvedena na 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 předpisů.

1. Nájemce uhradí celkovou měsíční částku za nájem a služby podle odst. 1 a 2 tohoto článku vždy do 20. dne předcházejícího měsíce na měsíc následující hotově do pokladny pronajímatele. V případě měsíce ledna bude uhrazena platba za dva měsíce tj. leden, únor v daném roce se splatností do 31.1. příslušného roku.
2. Počínaje rokem následujícím může být úhrada za nájem valorizována o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen „inflace“) za předchozí rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v úhradě za předchozí měsíce příslušného kalendářního roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok na základě písemné výzvy pronajímatele obsahující takto valorizovaný výpočet nové výše úhrady. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.
3. 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 0,25 % 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. 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 pronajímatele, či oprávněným třetím subjektům přístup do předmětu nájmu kdykoliv, podle aktuální potřeby zajišťování provozu předmětu nájmu. Seznam oprávněných osob je uveden v příloze č. 4 k této smlouvě, případné změny budou doručeny nájemci písemně.
5. Upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemci.

B) **Nájemce se zavazuje**:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Plně respektovat Domovní řád pronajímatele, jež tvoří přílohu č. 5 této smlouvy, a dodržovat noční klid od 22.00 do 6.00 hodin. Nájemce prohlašuje, že se s tímto domovním řádem seznámil.
6. 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 v předmětu nájmu.
7. 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 10.000,- 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.
8. Umožnit pronajímateli na jeho předchozí žádost přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu. Naléhavé (havarijní) opravy předmětu nájmu však pronajímatel může provést i bez předchozího uvědomění nájemce.
9. 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 na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění.
10. 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 5.000,- 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.
11. Plně respektovat a dodržovat platné vnitřní předpisy Domova pro seniory. Nájemce výslovně prohlašuje, že se seznámil s platnými vnitřními předpisy Domova pro seniory.

**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. Nájemce bere na vědomí, že jakékoliv osobní údaje budou použity výhradně za účelem plnění uzavřené smlouvy, budou zpracovávány a chráněny v souladu s platnými právními předpisy na ochranu osobních údajů, nebudou využity ani sdíleny jinak, než za účelem naplnění smlouvy a nebudou poskytnuty třetím stranám. Osobní údaje nebudou uchovávány déle, než je pro tento účel právně přípustné. Zpracování bude probíhat v souladu s příslušnými právními normami o zpracování osobních údajů a s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Informace o zpracování osobních údajů organizace jsou uvedeny na adrese: [www.dd-dobetice.cz](http://www.dd-dobetice.cz)
3. 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.
4. 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 či 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

Příloha č. 5 – Domovní řád

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

Pronajímatel: Nájemce:

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

Domov pro seniory Dobětice, p.o. Jaroslava Rejšková

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ředitel

 Souhlas zřizovatele pronajímatele:

 Statutární město Ústí nad Labem

 …………………………………………………………….

 xxxxxxxxxxxxxxxxxx, náměstek primátora