



**Pronajímatel:** Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace  
zastoupený: Ing. Tomáš Vohryzka, ředitel  
sídlo: Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem  
IČ: 71238301  
DIČ: CZ71238301  
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Ústí nad Labem  
č. účtu:  
Organizace zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka č. 739,

*na straně jedné*

**a**

**Nájemce:** STYLE WOOD s.r.o.  
zastoupený: Václavem Doležalem, jednatelem  
sídlo: Hluboká 403, 403 31 Ústí nad Labem - Neštětice  
IČ: 28710665  
DIČ: CZ28710665  
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.  
č. účtu:  
Společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka č.28020

*na straně druhé*

**uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor v objektu Městských lázní v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (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. Účel smlouvy**

1. Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem objektu Městských lázní, Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem, který je součástí pozemku parc. č. 121/1 a dále budovy bez č. popisného a evidenčního (jiná stavba) která je součástí pozemku parc. č. 121/2 vše v katastrálním území Ústí nad Labem.
2. 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.
3. Účelem této smlouvy je upravit vzájemný vztah vlastníka objektu (zastoupený správcem jako pronajímatel) a nájemce, který v přízemí objektu Městských lázní (se samostatným vchodem z ulice Panská vedle Městských lázní), Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem - budova bez čísla popisného nebo evidenčního (jiná stavba), která je součástí pozemku parc. č. 121/2, část obce Ústí nad Labem - centrum, zapsáno na LV č. 15972 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem pro k. ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, o celkové výměře těchto prostor celkem **217,98 m<sup>2</sup>**, bude provozovat truhlářství.
4. Nájemce bude prostory používat pouze ke sjednanému účelu uvedeném v tomto článku.
5. Nájemce přejímá předmět nájmu 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.

### **II. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k dočasnému užívání prostory v budově bez čísla popisného a evidenčního, která je součástí pozemku parc. č. 121/2 a je propojena s budovou Městských lázní, Panská č.p. 1700, 400 01 Ústí nad Labem, který je součástí pozemku **parc. č. 121/1**, zapsáno na LV č. 15972 pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad

Labem, obec Ústí nad Labem, o celkové výměře **217,98 m<sup>2</sup>**, za účelem provozování truhlářství. Prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, budou nadále označovány též jen jako „prostor“ nebo „předmět nájmu“.

2. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran. Předání se uskuteční v čase určeném pronajímatelem přímo v objektu Městských lázní v Ústí nad Labem.

### III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 1. 2. 2024 do 31. 12. 2024**.
2. Smluvní strany sjednávají, že užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí určité nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, nedochází ve smyslu ustanovení § 2230 občanského zákoníku ke znovu uzavření nájemní smlouvy za původních podmínek a ke znovu ujednání nájmu (prodloužení) nedojde.
3. Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby určité. Před uplynutím sjednané doby určité může být nájem ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem dle této smlouvy před uplynutím sjednané doby určité v následujících případech:
  - a) nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného, záloh na služby nebo jiných plateb vzniklých na základě této smlouvy delším než 10 dnů ode dne jejich splatnosti
  - b) nájemce poruší své povinnosti uvedené v čl. V. B) odst. 1., 2., 4. až 7., 9. této smlouvy
  - c) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru
  - d) bez souhlasu pronajímatele označí stavbu, ve které je umístěn předmět nájmu, štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikání

Smluvní strany sjednávají, že v případech uvedených v tomto odstavci 4 písm. a) až d) je výpovědní doba 7 denní a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi nájemci.

5. 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) uvedenou v této smlouvě, poštovní zásilka se považuje za doručenu třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.
6. Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu zvýšených nákladů na jím poskytované služby, které mu vzniknou v souvislosti s růstem cen v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen doplatit takto zvýšené náklady na služby zpětně ode dne jejich zvýšení přímými dodavateli těchto služeb.
7. Ocitne-li se nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby, má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den svého prodlení. Smluvní strany sjednávají, že věřitel má právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje i po jejím zaplacení. Smluvní pokuta je splatná do 5 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejímu uhrazení nájemci.

### IV. Nájemné

1. Po dobu nájmu bude nájemce měsíčně hradit pronajímateli nájemné ve výši **17.232,30 Kč + DPH** v zákonné výši dle zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
2. Po dobu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel umožní nájemci prostřednictvím svého napojení na inženýrské sítě odebírat elektrickou energii, teplo a vodu, tyto služby bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně na základě skutečné spotřeby dle nainstalovaných podružných měřidel na základě fakturace přímého dodavatele služeb. Stavby měřidel budou řádně zaznamenány v Předávacím protokolu při předání prostor nájemci.  
Po dobu nájmu bylo dále dohodnuto, že pronajímatel poskytne nájemci službu – elektronické zabezpečení objektu, kterou bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně paušálně a to ve výši **261,00 Kč + DPH** v zákonné výši dle zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemné zpětně za dobu bez smluvního ujednání od 1. 1. 2024 do 31. 1. 2024 ve výši **17.232,30 Kč + DPH** dle zákona o DPH v platném znění a paušální poplatek ve výši **261,00 Kč + DPH** za elektronické zabezpečení objektu v souladu s odst. 2, tohoto článku, zpětně za dobu bez smluvního ujednání od 1. 1. 2024 do 31. 1. 2024, se nájemce zavazuje uhradit na základě zvláštní faktury, vystavené pronajímatelem nejpozději do 31.1.2024.
4. Nájemce uhradí celkovou měsíční částku za nájem a služby podle odst. 1., 2. a 3. tohoto článku na základě faktury pronajímatele splatné do 15 dnů ode dne jejího vystavení a nájemce se zavazuje uhradit ji na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že faktury budou zasílány pouze elektronicky, a to na emailovou adresu:

## V. Práva a povinnosti smluvních stran

### A) Pronajímatel se zavazuje:

1. Nájemci přenechat do užívání (nájmu) prostory v přízemí objektu Městských lázní (se samostatným vchodem z ulice Panská vedle Městských lázní), Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem - budova bez čísla popisného nebo evidenčního (jiná stavba), která je součástí pozemku parc. č. 121/2, část obce Ústí nad Labem - centrum, zapsáno na LV č. 15972 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem pro k. ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, o celkové výměře těchto prostor celkem 217,98 m<sup>2</sup>, za účelem provozování truhlářství nájemce k jeho podnikatelské činnosti. Detailní vymezení prostor a jejich umístění v budově je znázorněno v nákresu, který je přílohou č. 2 této smlouvy. Prostory jsou pronajímány nezařízené.
2. Předat uvedené prostory, které jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, tj. k provozování truhlářství nájemce k jeho podnikatelské činnosti.

### B) Nájemce se zavazuje:

1. Využívat prostory dané do nájmu dle této smlouvy, v souladu s jejich stavebně technickým stavem a pouze k účelu sjednanému touto smlouvou v rozsahu daném předmětem podnikání nájemce podle výpisu z obchodního rejstříku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
2. V prostorech daných do nájmu plně dodržovat všechny hygienické, zdravotní, bezpečnostní a požární předpisy stanovené obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami města.
3. 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.
4. Provádět běžnou údržbu pronajatých a využívaných prostor a hradit náklady spojené s touto běžnou údržbou pronajatých a využívaných prostor a to do výše 5.000,- Kč bez DPH za každý jednotlivý náklad na opravu. Běžnou údržbou se rozumí zejména opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků, výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy vodovodních výtoků, umyvadel, vodovodních baterií, a zejména opravy poškozených věcí činností vykonávanou nájemcem.
5. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Umožnit pronajímateli nejpozději do 3 dnů od jeho předchozího upozornění přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu.
7. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Po skončení nájmu předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej do nájmu převzal, s přihlédnutím ke schváleným stavebním úpravám, změnám, zhodnocení a jeho opotřebením, vzniklému jeho obvyklým užíváním. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.
9. Plně respektovat provozní řád Městských lázní, Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem, především tu část, která stanovuje příchod a odchod pracovníků všech firem, které se podílejí na provozu Městských lázní.

## 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 svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen jen po dobu účinnosti této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
4. Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu označit prostor štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikání pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze podle pokynů pronajímatele uvedených v písemném souhlasu.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv.

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, provede uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
4. Tato smlouva je vypracována v jednom stejnopise pro každou smluvní stranu a jednom stejnopise pro zřizovatele pronajímatele – Statutární město Ústí nad Labem. Všechny mají platnost originálu.
5. 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:

- č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku
- č. 2 – Nákres

V Ústí nad Labem dne 11.1.2024

V Ústí nad Labem dne 11.1.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
**Ing. Tomáš Vohryzka, ředitel**  
Městské služby Ústí nad Labem,  
příspěvková organizace

.....  
**Václav Doležal, jednatel**  
STYLE WOOD s.r.o.

Souhlas zřizovatele pronajímatele: 31.1.2024

.....  
**Ing. Věra Nechybová**  
náměstkyně primátora

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Ústí nad Labem  
oddíl C, vložka 28020

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	12. října 2009
<b>Spisová značka:</b>	C 28020 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
<b>Obchodní firma:</b>	STYLE WOOD s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Ústí nad Labem - Neštětice, Hluboká 403, PSČ 40331
<b>Identifikační číslo:</b>	287 10 665
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět podnikání:</b>	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona truhlářství, podlahářství
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>Jednatel:</b>	VÁCLAV DOLEŽAL, dat. nar. 27. ledna 1963 Ústí nad Labem - Neštětice, Hluboká 403, PSČ 40331 Den vzniku funkce: 12. října 2009
<b>Způsob jednání:</b>	Jednatel jedná jménem společnosti samostatně.
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	VÁCLAV DOLEŽAL, dat. nar. 27. ledna 1963 Ústí nad Labem - Neštětice, Hluboká 403, PSČ 40331
<b>Podíl:</b>	Vklad: 200 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100 %
<b>Základní kapitál:</b>	200 000,- Kč

