

## Smlouva č. 2/2024 o nájmu

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 Bukov, příspěvková organizace  
Zastoupen : Mgr. Tomáš Kříž MBA – ředitelem  
Adresa : Za Vozovnou 783/1, 400 01 Ústí nad Labem  
Bankovní spojení : Komerční banka Ústí nad Labem, č. účtu 3783890217/0100  
IČ : 44555661  
DIČ : CZ44555661  
Zřízená usnesením Zastupitelstva města Ústí nad Labem č. 11/94 ze dne 22.12.1994 s účinností od 1.1.1995  
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemce : BPSPOL s.r.o.  
Sídlo : Chuderov 62, 400 02 Chuderov  
Jednající : Pavel Koten – jednatel, narozený: 21.4. 1965  
IČ : 03151344  
DIČ : CZ03151344  
zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 34388  
(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. 139/5, jehož součástí je stavba č.p. 783/1, vše v katastrálním území Bukov, obec Ústí nad Labem, jak zapsaného na LV č. 4500 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen jako „**Nemovitost**“).
2. Domov pro seniory Bukov, příspěvková organizace je příspěvkovou organizací zřízenou Statutárním městem Ústí nad Labem a provozovatelem domova pro seniory a spravuje jí svěřený majetek, včetně Pozemků (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, ve znění pozdějších předpisů.
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 a 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 činnost s předmětem podnikání: **Výroba potravinářských a škrobárenských výrobků – provozování balení potravin**, není-li v této smlouvě uvedeno jinak. Pokud by nájemce měl v úmyslu využívat předmět nájmu i k jinému podnikatelskému 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:
  - **prostory o celkové výměře 87,56 m<sup>2</sup>** v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 783/1, která je součástí pozemku p.č. 139/5, kat. území Bukov (dále též jen jako „**nebytové prostory**“), konkrétně se jedná o tyto nebytové prostory:
    - varna, sklad, chodba, úklidová komora, sociální zařízení, chlazený sklad
    - sprchový kout, šatna muži, sklad zeleniny a brambor, přípravna
2. Předmět nájmu bude nájemce užívat k následujícímu účelu:
  - **provozování balení potravin.**
3. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému 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 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.**
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.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu i před uplynutím doby nájmu sjednané v čl. III odst. 1 této Smlouvy z následujících důvodů:
  - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem;
  - b) 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;
  - c) zřídil užívací právo k předmětu nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - d) nájemce opakovaně porušil některou z povinností této Smlouvy i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele obsahující výzvu k nápravě;
  - e) 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;
  - f) provádí na předmětu nájmu úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele;
  - g) 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.

5. 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.
6. 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 sepiší smluvní strany předávací protokol. V případě prodloužení s předáním předmětu nájmu pronajímateli v termínu a ve stavu požadovaném touto Smlouvou:
  - a) je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku nájemného podle této Smlouvy, který připadá na jeden den za každý den prodloužení, přičemž nárok pronajímatele na náhradu škody není tímto ujednáním dotčen;
  - b) pronajímatel je oprávněn uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce.  
Toto ustanovení zůstává v platnosti i po ukončení Smlouvy.
7. 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 doručenu třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této Smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.

#### IV. Nájemné

1. Smluvní strany ujednaly měsíční úhradu za užívání nebytových prostor ve výši 9 486,- Kč. Úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zálohy na energie) činí částku ve výši 6 798,- Kč měsíčně. Zálohy na energie jsou zúčtovány 1x ročně. Celková měsíční úhrada činí tedy částku ve výši 16 284,- Kč. Tato je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako příloha č. 1.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a sice dodávku tepla a tepelná energie a vodné stočné. Nájemce se zavazuje hradit měsíčně za spotřebu tepla a tepelné energie a vodné stočné 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 vyúčtované dodavateli pronajímateli.
3. Nájemce si elektrickou energii zajistí na své náklady uzavřením smlouvy s dodavatelem elektrické energie. Dále je nájemce povinen zajistit si kontejner pro likvidaci odpadů a odvoz těchto odpadů tak, aby byly dodrženy příslušné právní předpisy odpadového hospodářství.
4. Vyúčtování záloh za služby provede pronajímatel 1x ročně do 3 měsíců po dodání závěrečných faktur od dodavatelů energií nebo do 30 dnů po ukončení nájemní smlouvy. Vyúčtování se provede podle skutečné spotřeby. Přeplatky a nedoplatky se budou vyúčtovávat poměrně k délce trvání nájmu za příslušné zúčtovací období.
5. Pronajímatel neodpovídá za škodu ani ušlý zisk vzniklý nájemci v důsledku přerušení dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, pokud toto přerušení pronajímatel **nezavinil**.
6. Nájemce uhradí měsíčně částku stanovenou za nájem podle odst. 1 tohoto článku a za služby dle odst. 2 tohoto článku, vždy do 15. dne kalendářního dne měsíce, za nějž nájemné přísluší, bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
7. V případě, že nájemce je v prodloužení 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.

8. Za účelem zajištění úhrad nájemného, jakož i úhrad jakýchkoli jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem předmětu nájmu, zejména na úhradu škody způsobenou nájemcem v předmětu nájmu, nebo jeho zařízení či v případě nevyklizení a neuvedení prostor do původního stavu nebo pro nedodržení jiných podmínek nájemní smlouvy, je nájemce povinen složit pronajímateli na celou dobu nájmu neúročenou jistotu ve výši 8 756,-Kč (slovy: osm tisíc sedm set padesát šest korun českých). Tuto jistotu je pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, použít k účelům uvedeným v předchozí větě tohoto odstavce smlouvy.
9. Jistotu se nájemce zavazuje zaplatit na účet, na který bude platit nájemné, a to do počátku doby nájmu dle této smlouvy.
10. Pokud bude z jistoty v průběhu trvání nájemního vztahu čerpáno, je nájemce na výzvu pronajímatele povinen doplnit peněžní prostředky do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy.
11. Pronajímatel uloží složené finanční prostředky na bankovní účet, kde tyto zůstanou uloženy po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek za nájemcem.
12. Přijatá peněžitá jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby a nelze ji použít na platbu posledního nájemného.
13. Po skončení nájemního vztahu bude jistota nebo její nevyčerpaná část vyúčtována a vrácena nájemci ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne odevzdání prostoru a jeho předání zpět pronajímateli, jakož i splnění všech podmínek uvedených v čl. III. této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn ponechat si adekvátní část jistoty ve výši očekávaných nákladů na vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, když tuto část jistoty zúčtuje ve vyúčtování těchto služeb a její nevyčerpanou část vrátí nájemci bez zbytečného odkladu.

## **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 objektu, včetně vjezdu vozidel pro účely podnikatelské činnosti nájemce.
3. Nájemce informovat o platných provozních předpisech Domova pro seniory a dalších interních předpisech souvisejících s předmětem podnikání nájemce a všech změnách.

### **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 obchodního rejstříku, který je přílohou č. 2 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. 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 nájemní 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.
7. 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.
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; po skončení nájmu nebude nájemce 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. 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 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.
11. Plně respektovat a dodržovat platné vnitřní předpisy Domova pro seniory. Nájemce výslovně prohlašuje, že se seznámil s platnými vnitřními předpisy Domova pro seniory.
12. 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. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce dále oprávněn na předmětu nájmu ani v jeho okolí umísťovat **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 provozu v předmětu nájmu a nebylo předáno nájemci pronajímatelem. Jakékoliv vybavení a zařízení nesmí být pevně spojeno se stavbou.
14. 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) Pro účely této Smlouvy se za **opravy předmětu nájmu**, které bude povinen provést nájemce na své náklady, považují:

veškeré opravy předmětu nájmu a dalších předmětů nacházejících se na nebo v předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví pronajímatele, nebo odstranění závad na nich, náklady na jejichž provedení jednotlivě nepřesáhnou částku 3 000,- Kč a celkové náklady vynaložené nájemcem na provedení takových oprav za každých 12 měsíců trvání nájmu nepřesáhnou částku 50 000,- Kč bez DPH. Pokud náklady na provedení jednotlivé opravy nebo odstranění závady přesáhnou částku 3 000,- Kč, je povinen takové opravy provést a závady odstranit pronajímatel. V případě, že nájemce v průběhu každých 12 měsíců trvání nájmu na své náklady provede jednotlivé opravy nebo odstraní jednotlivé závady, jejichž celková hodnota za daných 12 měsíců trvání nájmu přesáhne částku 50 000,- Kč, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci rozdíl mezi celkovou částkou nákladů vynaložených nájemcem na jím provedené opravy nebo odstraněné závady a částkou 50 000,- Kč

- b) Pro účely této Smlouvy se za **běžnou údržbu předmětu nájmu**, které bude povinen provést nájemce na své náklady, považují:

- vymalování pronajatých prostor 1x ročně, úklid v provozovně i před provozovnou. Dále provádět mytí přilehlých oken. V zimních měsících úklid sněhu a ošetření chodníků, aby nedošlo k úrazu. V letních měsících je nutné provádění zametání okolo provozovny. Veškeré tyto činnosti budou hrazeny z vlastních prostředků nájemce;
- vedle úklidu předmětu nájmu též zejména udržovací a drobné opravy předmětu nájmu, **každoroční servisní prohlídky zařízení (elektrická, plynová aj. zařízení)**, náklady na jejichž provedení jednotlivě nepřesáhnou částku 3 000,- Kč a celkové náklady vynaložené nájemcem na provedení takových udržovacích a drobných oprav za každých 12 měsíců trvání nájmu nepřesáhnou částku 50 000,- Kč. Pokud náklady na provedení jednotlivé udržovací opravy přesáhnou částku 3 000,- Kč, je povinen takové udržovací opravy provést pronajímatel na svůj náklad. V případě, že nájemce v průběhu každých 12 měsíců trvání nájmu na své náklady provede jednotlivé udržovací opravy, jejichž celková hodnota za daných 12 měsíců trvání nájmu přesáhne částku 50 000,- Kč, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci rozdíl mezi celkovou částkou nákladů vynaložených nájemcem na jím provedené udržovací opravy a částkou 50 000,- Kč.

15. Nájemce se zavazuje ke spoluúčasti hrazení finančních výdajů spojených s čištěním kanalizace a tukového lapolu (součást předmětu nájmu) ve výši 40% skutečně vynaložených nákladů.

16. Nájemce se zavazuje vést seznam zařízení podléhající revizním a servisním prohlídkám, které nejsou ve vlastnictví pronajímatele, tento seznam průběžně aktualizovat a na vyžádání jej předat pronajímateli.

17. Nájemce se zavazuje sjednat a mít po dobu účinnosti této smlouvy aktivní pojištění své povinnosti nahradit majetkovou a nemajetkovou újmu způsobenou jinému v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu. Nájemce je povinen příslušnou pojistnou smlouvou poskytnout pronajímateli k nahlédnutí, kdykoliv si o to pronajímatel požádá.

## **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.
3. Po ukončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny, kterou nájemce vybudoval.

#### **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 – Výpočtový list

Příloha č. 2 – Výpis z obchodního rejstříku

V Ústí nad Labem, dne .....

Pronajímatel:

.....

Domov pro seniory Bukov,

příspěvková organizace

Mgr. Tomáš Kříž, MBA – ředitel

V Ústí nad Labem, dne .....

Nájemce:

.....

BPSPOL, s.r.o

Pavel Koten – jednatel

Souhlas zřizovatele pronajímatele: Statutární město Ústí nad Labem

.....

Mgr. Tomáš Vlach, náměstek primátora