

Statutární město Ústí nad Labem

Sídlo: Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem
IČO: 000 81 531 DIČ: CZ00081531
Zastoupené: PhDr. Ing. Petr Nedvědický, primátor
Číslo bankovního účtu: [REDAKCE], variabilní symbol 1177077773
(dále jen „Pronajímatel“)

a

DRUG-OUT Klub, z.s.

Sídlo: Velká hradební 13/47, 400 01 Ústí nad Labem–centrum
Spisová značka: L 1844 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
IČO: 445 54 559 DIČ: CZ44554559
Zastoupené: MUDr. Zdeňka Staňková, předsedkyně spolku
(dále jen „Nájemce“)

(„Pronajímatel“ a „Nájemce“ také společně jako „Smluvní strany“)

uzavírají ve smyslu §§ 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady města Ústí nad Labem č. 1597/57R/24 ze dne 21. 10. 2024 tuto nájemní smlouvu

t a k t o:

Článek I.**Předmět a účel nájmu**

- 1.1. Pronajímatel je jakožto vlastník budovy č. p. 13 v ulici Velká Hradební č. o. 47, Ústí nad Labem, objekt občanské vybavenosti, stojící na stavební parcele č. 2373/2 v k. ú. Ústí nad Labem (dále jen „objekt“), oprávněn disponovat prostory v objektu a uzavírat svým vlastním jménem a na svůj účet nájemní smlouvy se třetími osobami, a to jak k objektu jako celku, tak i k jeho jednotlivým částem. Vlastnické právo je pro Pronajímatele zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.
- 1.2. Pronajímatel přenechává v objektu nájemci do nájmu prostory uvedené v čl. I. odstavci 1.1. této nájemní smlouvy. Předmětem nájmu jsou následující prostory umístěné v části budovy o celkové výměře 389,66 m² specifikované takto:

- Suterén (1. PP) – 120,70 m²
- přízemí (1. NP) – 67,76 m²
- 1. patro (2. NP) – 201,20 m²

(dále jen jako „prostory“). Prostory jsou pronajímány za účelem provozování ambulance adiktologických služeb, kontaktního a terénního centra pro drogově závislé osoby.

Článek II.**Výše nájemného, splatnost a způsob jeho platby**

- 2.1. Nájemné za přenechané prostory do 31. 12. 2024 je stanoveno ve výši 200,- Kč/m²/měsíc, tj. 77.932,- Kč (slovy: sedmdesát sedm tisíc devět set třicet dvě koruny české) měsíčně bez DPH.
- Nájemné za přenechané prostory od 1. 1. 2025 je stanoveno ve výši 250,- Kč/m²/měsíc, tj. 97.415,- Kč (slovy: devadesát sedm tisíc čtyři sta patnáct korun české) měsíčně bez DPH.

DPH se řídí platným zákonem o dani z přidané hodnoty. Ve sjednaném nájmu jsou započteny úhrady za elektrickou energii, vodné a stočné, dodávku tepla a teplou užitkovou vodu.

- 2.2. Nájemné za přenechané prostory se zavazuje Nájemce platit v pravidelných měsíčních splátkách ke každému 20. dni příslušného kalendářního měsíce na účet Pronajímatele č. **3783930207/0100**, variabilní symbol [REDACTED], vedený u Komerční banky, a.s., pobočka v Ústí nad Labem.
- 2.3. Měsíční splátka za období od 31. 10. 2024 do 30. 11. 2025 je stanovena ve výši 77.932,- Kč. Nájemné za 1 den 31. 10. 2024 bylo již uhrazeno v nájemném v předchozí nájemní smlouvě SML1029518 ze dne 30. 9. 2024.
- 2.4. Pro případ nezaplacení nájemného ve lhůtě uvedené v čl. II. odstavci 2.2. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužného nájemného za každý i započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje takto vyúčtovanou smluvní pokutu zaplatit. Výše pokuty bude Nájemci Pronajímatelem oznámena písemně a Nájemce se zavazuje částku zaplatit do 15 dnů od jeho doručení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na zaplacení dlužného nájemného.
- 2.5. Včasnou úhradou nájemného nebo jiné platby na základě této smlouvy se rozumí připsání příslušné částky v plné výši na účet Pronajímatele do dne splatnosti takové platby.
- 2.6. Vedle nájemného se Nájemce zavazuje hradit vlastními náklady odvoz odpadů, úklid prostor a přístupového chodníku. V souvislosti s uvedeným se Nájemce zavazuje udržovat pořádek v okolí objektu, ve kterém se prostory nachází, jde-li o odstraňování důsledků přítomnosti klientů.

Článek III.

Doba, na kterou se nájem uzavírá

- 3.1. Pronajímatel přenechává prostory nájemci do užívání na dobu určitou v termínu **31. 10. 2024 – 31. 3. 2025**.
- 3.2. Tuto Smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 3.3. Tuto Smlouvu lze také ukončit výpovědí pro hrubé porušení této smlouvy. Hrubým porušením dle této smlouvy je, jestliže:
 - a) Nájemce užívá prostory i přes písemnou výstrahu takovým způsobem, že pronajímateli tím vzniká škoda.
 - b) Nájemce užívá prostory k jinému, než v této smlouvě smluvenému účelu bez souhlasu pronajímatele.
 - c) Nájemce je v prodlení s placením splátky nájemného delším jak 2 měsíce po termínu splatnosti uvedeném v čl. II. této smlouvy.
 - d) Nájemce poruší jakoukoli povinnost uvedenou v čl. IV. této smlouvy.
 - e) je třeba prostory vyklidit s ohledem na rozhodnutí příslušného orgánu.
- 3.4. Dojde-li k vypovězení Smlouvy dle odst. 3.3. tohoto článku, Smlouva zaniká uplynutím 1 měsíční výpovědní doby, která počíná plynout dnem, kdy byla výpověď doručena Nájemci. Výpověď musí být odůvodněna.
- 3.5. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli prostory v řádném stavu nejpozději ke dni skončení nájmu z důvodu výpovědi nebo dohody.
- 3.6. Nájemce se zavazuje Pronajímateli nahradit škodu, pokud by po dobu jeho nájemního vztahu v prostorech vznikla; případnou škodu nájemce uhradí Pronajímateli do 30 dnů od jejího vyčíslení a písemném oznámení o její výši Pronajímatelem.
- 3.7. Nájemce se zavazuje nejpozději v den skončení nájmu prostory vyklidit a vyklizený ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání bez nároku na finanční vyrovnání vynaložených nákladů na úpravu či údržbu prostor protokolárně osobně vrátit pronajímateli. Tj. pokud se

nájemce nedohodne s Pronajímatelem jinak, je při ukončení nájmu Nájemce povinen uvést prostory do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce si může se souhlasem Pronajímatele odstranit vše, co v prostorech zřídil na vlastní náklady.

- 3.8. Sjedná se, že věci, které zabudoval Nájemce do prostor, a které nelze bez zásahu do prostor vyjmout či odstranit, se stávají součástí objektu a Nájemce je povinen je v objektu zanechat, pokud nebylo sjednáno jinak nebo pokud nepožaduje výslovně při předání Pronajímatel jejich odstranění na náklady Nájemce s uvedením prostor do původního stavu, přičemž Pronajímatel k tomuto poskytne Nájemci přiměřenou lhůtu.
- 3.9. Pro případ, že Nájemce nepředá prostory zpět Pronajímateli ve stanovené lhůtě, zavazuje se Nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý, byť i jen započatý, den prodlení s vrácením prostor. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit do 15 dnů poté, co její vyúčtování obdrží od Pronajímatele. Právo Pronajímatele na úhradu smluvní pokuty není podmíněno vznikem škody na jeho straně a zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody v její plné výši. V souladu s ustanovením § 2311 a ustanovení § 2295 občanského zákoníku má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce prostory pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
- 3.10. Pokud Nájemce nesplní svou povinnost předat prostory Pronajímateli vyklizený a ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, sjedná se, že je Pronajímatel oprávněn vyklidit prostory nebo uvést prostory do stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání sám nebo prostřednictvím třetí osoby a požadovat po Nájemci úhradu takto vynaložených nákladů.
- 3.11. Nájemce prohlašuje, že se na místě samém se stavem prostor seznámil, je mu znám jejich stav.

Článek IV.

Další ujednání

- 4.1. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor stejně tak jako provádět na vlastní náklady veškeré opravy, úpravy a běžnou údržbu pronajatých prostor bez nároku na náhradu. Zavazuje se užívat pronajaté prostory řádně, obvyklým způsobem a v souladu se sjednaným účelem užívání. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět žádné vnitřní úpravy pronajatých prostor.
- 4.2. Nájemce se zavazuje Pronajímateli nahradit škody, pokud by po dobu jeho nájemního vztahu prostorách vznikly; případné škody Nájemce uhradí do 30 dnů od jejich oznámení a vyčíslení Pronajímatelem podle obecně závazných předpisů.
- 4.3. Nájemce se zavazuje:
- a) užívat prostory jen za účelem sjednaným v této smlouvě.
 - b) nepřevést právo nájmu na jinou fyzickou či právnickou osobu.
 - c) nepřenechat prostory třetí osobě.
 - d) vlastním nákladem zajistit úklid a případné opravy užívaných prostor, a to způsobené i třetí osobou, a předat prostory v původním stavu pronajímateli.
 - e) plně dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní a požární předpisy a v případě jejich porušení zjednat bezodkladnou nápravu.
 - f) chránit prostory před poškozením. Nájemce odpovídá za škody, které budou způsobeny v prostorách osobami, kterým umožnil do prostor přístup.
 - g) zajistit na vlastní náklady veškerou obvyklou údržbu a opravy předmětu nájmu, a to do částky 10 000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, stejně tak i úklid prostor tak, aby byla zajištěna čistota.

- h) při údržbě a opravách v částce vyšší jak 50 000,- Kč bez DPH si vyžádat souhlas Pronajímatele. K těmto případům budou vždy předloženy tři nabídky, vyjma případů, kdy budou činnosti zasmluvněny nebo půjde o specifické činnosti, u kterých je možnost poptávky omezena.
- i) neprovádět v prostorách žádné stavební úpravy, stavby a jiné změny bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a příslušného stavebního úřadu, je-li souhlasu stavebního úřadu dle příslušného právního předpisu třeba. I v případě udělení souhlasu Pronajímatele se tento nezavazuje následně tyto úpravy při skončení nájmu jakkoli finančně kompenzovat, pokud nebude písemně domluveno jinak.
- j) umožnit Pronajímateli vstup do prostor za účelem ověření způsobu jejich užívání.
- 4.4. Nájemce bere na vědomí, že přebírá zodpovědnost za protipožární zabezpečení věcí ve vlastnictví Nájemce umístěných v prostorách v souladu s platnými a účinnými právními předpisy. Nájemce je povinen zajistit proškolení svých pracovníků o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách.
- 4.5. Nájemce je povinen udržovat zejména pořádek a čistotu v předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat prostory a jejich bezprostřední okolí tak, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob, tj. zajistit úklid, čistotu a běžnou údržbu prostor a jejich bezprostředního okolí.
- 4.6. Nájemce se zavazuje vést seznam zařízení podléhající revizním a servisním prohlídkám, které nejsou ve vlastnictví Pronajímatele, tento seznam průběžně aktualizovat a na vyžádání jej předložit Pronajímateli.

Článek V.

Vzájemný styk a doručování

- 5.1. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, veškerá právní jednání činěná v písemné formě si Smluvní strany doručují osobně oproti podpisu druhé smluvní strany, datovými zprávami ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb ve smyslu zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách a o změně některých zákonů (zákon o poštovních službách) ve znění pozdějších předpisů, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu písemně sdělenou příslušnou smluvní stranou. Je-li písemnost doručována do datové schránky, považuje se za doručenu okamžikem, kdy se adresát do datové schránky přihlásí. Pokud se adresát do datové schránky nepřihlásí ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla písemnost do datové schránky dodána, považuje se posledním dnem této lhůty písemnost za doručenu.

Článek VI.

Závěrečná ujednání

- 6.1. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět pouze na základě dohody Smluvních stran formou vztupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci Smluvních stran.
- 6.2. 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.
- 6.3. Záležitosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými obecně závaznými předpisy, zejména pak zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

- 6.4. Nájemce Pronajímateli prohlašuje, že se seznámil se stavem prostor, že je mu jejich stav znám, že proti stavu prostor nemá výhrady a že je v tomto stavu do nájmu přijímá.
- 6.5. Tato smlouva byla pořízena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má právní sílu originálu a každá ze Smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
- 6.6. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce pronajímatele, a to v době od 1. 10. 2024 do 17. 10. 2024.
- 6.7. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami a účinnosti okamžikem zveřejnění smlouvy v registru smluv.
- 6.8. Pronajímatel a Nájemce prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že ujednání této Smlouvy jsou určitá a srozumitelná a na důkaz toho ji podepisují.

V Ústí nad Labem dne 30. 10. 2024

Pronajímatel:

Nájemce:

PhDr. Ing. Petr Nedvědický

MUDr. Zdeňka Staňková