

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2302 zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

Č.j.: [REDAKCE]

číslo smlouvy SM/3453/2019 - NP

### Pronajímatel:

město Cheb  
se sídlem: Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14  
IČO: 00253979  
zastoupené: [REDAKCE]

na základě plné moci dané přílohou č. 1 Organizačního řádu MěÚ Cheb, Směrnice č. 10/2014 ve znění pozdějších změn - pracovní náplň odboru správy majetku

(dále jako „pronajímatel“)

a

### Nájemce:

Západočeské divadlo v Chebu, příspěvková organizace  
IČO: 00078042  
sídlo: Divadelní náměstí 556/10, 350 02 Cheb  
zastoupena: [REDAKCE]

(dále jako „nájemce“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

### **Článek I**

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku, parcelní číslo 373/2, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 18 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb (dále jen „pozemek“), jehož součástí je budova, s č.p. 219 Kamenná, č. o. 5, Cheb.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem prostoru sloužícího podnikání číslo 301 v budově v městě Chebu, s č.p. 219, Kamenná, č. o. 5, která je součástí pozemku, 2. nadzemní podlaží, 1 místnost („kino Art“) o výměře 76,88 m<sup>2</sup> + šatna o výměře 14,81 m<sup>2</sup> a 1 místnost („Kláštérní knihovna“) o výměře 145,01 m<sup>2</sup>, vše o celkové výměře 236,7 m<sup>2</sup>, stavebně zkolaudovaných pro účel využití – kino a společenský sál (dále jen „nebytový prostor“ nebo „předmět nájmu“).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 75/2/2019, dne 07.02.2019 pronajímá pronajímatel nájemci dnem 01.02.2019 předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezatížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami a břemeny tak jak leží a stojí (úhrnkem) ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního jako – provozování kulturních akcí.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených tak jak leží a stojí, na základě zpracovaného přebírajícího protokolu od pronajímatele do svého práva užívání přejímá.

5. Seznam vybavení, zařízení, inventáře, náležejícího k předmětu nájmu s uvedením jeho stavu bude uveden v předávacím protokolu o jeho fyzickém předání a převzetí, který sepíšou a podepíšou v den předání předmětu nájmu do užívání pronajímatel a nájemce.

## **Článek II** **Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu výhradně k **užívání jako provozovna pro jeho podnikatelskou činnost uvedenou v Článku II, odst. 2** této smlouvy (dále jen „účel nájmu“), která musí být v souladu s předloženou žádostí schválenou Radou města Chebu dne 07.02.2019, a to v souladu s příslušnými živnostenskými oprávněními nájemce.
2. Předmětem podnikání/činnosti nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru uvedeném v Článku I. odst. 2 je provozování kulturních akcí.
3. Nájemce se zavazuje, že jeho předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu bude po celou dobu nájmu v souladu s výše uvedeným účelem nájmu.
4. Způsob užívání předmětu nájmu musí být v souladu zejména se stavebně technickými, protipožárními, bezpečnostními, hygienickými, ekologickými a případně i dalšími předpisy.
5. Předmět nájmu je při předání způsobilý k užívání dle účelu viz odst. 1. a 2. tohoto článku. Nájemce se zavazuje v případě potřeby upravit vlastním nákladem předmět nájmu tak, aby byl jeho stav způsobilý pro účel nájmu uvedený v Článku II, odst. 1 v souladu s jeho předmětem podnikání uvedeným v Článku II, odst. 2. Nájemce nemá právo bez písemného souhlasu pronajímatele provozovat v předmětu nájmu jinou činnost.

## **Článek III** **Doba nájmu, skončení nájmu a výpovědní doba**

1. Nájem předmětu nájmu uvedený v Článku I. odst. 2 se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany mohou písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce, a to bez udání důvodu.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou bez výpovědní doby jestliže:
  - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající;
  - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
  - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatelem hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu;
  - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
  - e) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se nachází předmět nájmu, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - f) má-li být dům, v němž se předmět nájmu nachází, odstraněn, a/nebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel, ani nemohl předvídat.
4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního kalendářního dne poté, co výpověď došla druhé straně.
5. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
6. Nájemní smlouva může být dále zrušena ve smyslu ustanovení § 1981 OZ dohodou smluvních stran bez uvedení důvodu.
7. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se předmět nájmu nachází, nebo pronajatého předmětu nájmu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět, pokud nebude dohodnuto jinak. Dojde-li ke změně vlastnictví k předmětu pronájmu, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je

oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

#### Článek IV

##### Výše nájemného a úhrad za dodávané služby

- 4.1 Roční nájemné za užívání celého předmětu nájmu uvedeného v Článku 1 odst. 2. této smlouvy je stanoveno dohodou, **ve výši 31.528 Kč bez DPH** (slovy: třicetjednatisícpětsedmdvacet osm korun českých). Nájemce, který je nebo se stane v průběhu trvání doby nájmu plátcem DPH, je povinen hradit k vyměřenému nájemnému DPH v zákonem stanovené výši platné pro aktuální období doby nájmu. V případě, že v době trvání nájmu dojde ke změně platné měny, uvedená částka ročního nájemného se přepočítá k platnému kurzu nové měny. Na základě stanovené roční míry inflace, si pronajímatel vyhrazuje právo upravit v tomto odstavci stanovené výši ročního nájemného, a to ve výši Radou města Chebu odsouhlaseného indexu, kterým se zpravidla s účinností od 01. 01. běžného kalendářního roku upraví základní sazby nájemného z nebytových prostor. Nájemce je takové navýšení ročního nájemného povinen akceptovat.
- 4.2 Povinnost platit výše uvedené nájemné vznikne nájemci dnem uzavření této nájemní smlouvy a **nájemné bude placeno nájemcem pravidelnými měsíčními platbami ve výši 1/12 ročního nájemného, splatnými vždy nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. pobočky v Chebu, čís. účtu [REDAKCE] VS 3151080206.** Nájemné za část roku bude vypočteno poměrnou částkou. V případě, že nájemce neuhradí nájemné v plné výši po stanovené době jejich splatnosti, uvedené v tomto odstavci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky denně. Smluvní pokuta dle tohoto ustanovení je splatná do 14 dnů od doručení písemné výzvy. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
- 4.3 Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného. Nezaplatí – li nájemce zálohy na úhradu za cenu služeb předepsané platným „Evidenčním listem nájemce“, který tvoří přílohu k této nájemní smlouvě nebo je nezaplatí v plné výši **do pěti dnů** po stanovené době jejich splatnosti, uvedené v Článku IV odst. 4.2 této nájemní smlouvy, **je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.**
- 4.4 Výše ceny úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) podle této nájemní smlouvy, jsou předepisovány formou měsíčních záloh tak, aby pokryly předpokládané náklady v daném kalendářním roce. Pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že tyto zálohy budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány vždy jednou ročně, po ukončení zúčtovacího období, nejpozději do 30. 4. následujícího roku dle platných, Radou města Chebu schválených „Zásad rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro zúčtovací období...“ (dále jen „Zásady pro rozúčtování nákladů“), které tvoří jako příloha nedílnou součást této smlouvy. V případě vyúčtovaných nedoplatků, nájemce vydává souhlas pronajímateli k provedení navýšení záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu v takové výši, aby bylo zabezpečeno pokrytí předpokládaných nákladů za tyto služby v následném zúčtovacím období v plné výši. Takto upravený předpis úhrad záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit v plné výši ode dne platnosti nového předpisu.
- 4.5 Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
- dodávku tepla,
  - dodávku vody,
  - odvádění odpadních vod,
  - úklid společných částí domů,
  - osvětlení,
  - servis a odečty poměrových měřidel a rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu a společných prostor domu za dané zúčtovací období,
  - popřípadě další služby, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatel poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z důvodu řádného zabezpečení užívání bytu a společných prostor domu užívaných nájemcem.

Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro rozsah poskytovaných služeb z důvodu změny počtu osob užívajících nebytový prostor nebo zvýšeného počtu klientů, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli písemně a nejpozději do 1 měsíce ode dne změny.

- 4.6 Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý nebytový prostor vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním nebytového prostoru. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s nebytového prostoru) vyzýván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s nebytového prostoru.

## Článek V

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat výhradně k účelu nájmu uvedenému v Článku II, odst. 1. Odlišný účel využití předmětu nájmu, může nájemce provést jedině po odsouhlasení Radou města Chebu. Tento závazek je platný pro nájemce i pro dalšího případného právního nástupce nájemce a může být zrušen nebo změněn jedině usnesením Rady města Chebu. Výše uvedené omezení týkající se odlišného účelu nájmu pro využití předmětu nájmu a nutnosti jeho odsouhlasení Radou města Chebu platí po celou dobu trvání nájmu ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy, bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu včetně udržování čistoty a v zimním období úklidu sněhu na přístupovém chodníku k objektu předmětu nájmu.
3. Nájemce je oprávněn na své náklady, po vydání předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umístit na vstupních dveřích, fasádách a jiných svislých plochách, náležejících k předmětu nájmu štíty, vhodná informační a reklamní označení, výhradně sloužící k propagaci jeho podnikatelské činnosti. Pokud k tomuto umístění bude potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej vyžádat.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce má v úmyslu část předmětu nájmu podnajímt jinému subjektu, je povinen předložit pronajímateli, cestou odboru správy majetku MěÚ Cheb, písemnou žádost, která musí obsahovat:
  - a) údaje o nájemci (jméno, adresa, nájemní smlouva),
  - b) údaje o podnájemci (jméno nebo název právnické osoby, rodné číslo nebo identifikační číslo, adresa nebo sídlo, činnost – účel nebo způsob užívání nebytových prostor),
  - c) návrh podmínek podnájmu (způsob užívání nebytových prostor, návrh podnájemní smlouvy),
  - d) zdůvodnění žádosti (důvodem by měla být převážně technická nemožnost rozdělení nájmu, např. společné měření médií, průchodnost místností, společné zázemí apod., dále pokud v nebytovém prostoru bude podnikat více subjektů se stejnou činností, např. ve stavebnictví, projektování, poradenství atd.).Nájemce předá spolu se žádostí odboru správy majetku v kopii návrh podnájemní smlouvy s čestnými prohlášeními nájemce i podnájemce, že úhrada za podnájem nepřesahuje jednotkovou výši nájemného stanoveného městem Cheb pro daný předmět nájmu. Případné zjištění odboru správy majetku o nesprávných údajích o výši podnájmu, poskytnutých ve výše uvedeném prohlášení je důvodem k okamžitému vypovězení nájemní smlouvy na předmět nájmu. Tato nájemní smlouva na předmět nájmu bude po odsouhlasení podnájmu pronajímatelem modifikována dodatkem o povolení podnájmu podnájemci ke konkrétnímu užívání (činnost) s tím, že tento podnájem nelze převést bez nového schválení pronajímatelem na jinou osobu.
5. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu (určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav je přílohou této smlouvy).
6. Veškeré stavební změny, úpravy nebo rekonstrukce je oprávněn nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen na svůj náklad provést stavební práce či technologické změny, úpravy či rekonstrukce, jejichž provedení souvisí s účelem nájmu. V případě, že bude k realizaci výše popsaných činností potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si jej zajistit.

7. Na základě ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem se nájemce zavazuje hradit na svůj náklad veškeré stavební i jiné vzájemně odsouhlasené úpravy, opravy a údržbu nebo změny předmětu nájmu, včetně jeho vnitřního vybavení, zařízení a inventáře sloužící pro jeho předmět podnikání, v souladu s účelem nájmu uvedeném v této smlouvě. Náklady hrazené nájemcem spojené s ujednáním v tomto odstavci včetně těch, které budou mít charakter technického zhodnocení nebo se bude jednat o nákup vnitřního vybavení, zařízení a inventáře předmětu nájmu, má právo nájemce po odsouhlasení pronajímatelem zahrnout do svého účetnictví a odepisovat z jejich pořizovací ceny po celou dobu trvání nájmu.
8. Nájemce se zavazuje, že v případě pronajímatelem písemně povolených stavebních úprav v nebytovém prostoru, včetně výměn zařizovacích předmětů, u kterých se pronajímatel k úhradě nákladů nezavázal, budou tyto úpravy a výměny realizovány bezvýhradně na náklady nájemce a v jeho vlastní režii. V případě ukončení nájmu nebytového prostoru nevzniká v tomto případě nájemci nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné věci (dle § 2220 OZ). Při takto prováděných úpravách nebytového prostoru nájemce odpovídá pronajímateli za případně způsobené škody, které se v případě jejich vzniku zavazuje v plné výši uhradit. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné vady, které si prováděním úprav na své náklady nájemce způsobil a které je povinen nájemce na svůj náklad odstranit.
9. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k předmětu nájmu, účelu nájmu a jeho provozu.
10. Nájemce je povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil okolí. V případě, že způsobí v souvislosti s předmětem jeho podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu sám či jeho zaměstnanci nebo zákazníci škodu na předmětu nájmu, majetku pronajímatele nebo třetích osob, je povinen provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do prostor předmětu nájmu a odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých pracovníků a zákazníků.
11. Předmět nájmu je pojištěn pronajímatelem. Nájemce se zavazuje plnit podmínky pojistných smluv uzavřených pro předmět nájmu pronajímatelem a dávat pronajímateli podněty k uplatnění pojistných nároků z nich. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své podnikatelské činnosti a na pojistná rizika související s předmětem jeho podnikání a účelem užíváním předmětu nájmu, zejména z odpovědnosti za způsobení možné škody pronajímateli ve spojitosti s užíváním a provozováním předmětu nájmu včetně jeho movitého vybavení.
12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad ostrahu a zabezpečení užívaného předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění věcí a zařízení ve vlastnictví nájemce umístěné v prostorách předmětu nájmu jde k tíži nájemce.
13. Nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne účinnosti této smlouvy svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvy na odvoz směšného komunálního a jiného odpadu. Skutečnost, že nájemce nemá uzavřenu smlouvu o odvozu komunálního odpadu, může být důvodem okamžitého zrušení této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě nájemní vztah zanikne dnem doručení výpovědi nájemci, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
14. Nájemce je povinen dodržet otevírací a zavírací dobu jeho provozovny umístěné v předmětu nájmu.
15. Nájemce je zejména povinen:
  - a) provádět pravidelnou kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska stavební, požární, bezpečnostní, hygienické a ekologické prevence a při své veškeré činnosti spojené s předmětem nájmu dodržovat příslušné obecně závazné právní předpisy,
  - b) na své náklady chránit předmět nájmu před poškozením a zničením,
  - c) v zákonných lhůtách zajistit na své náklady provádění předepsaných pravidelných revizí a kontrol všech revizí a kontrolám podléhajících zařízení a oblastí předmětu nájmu, jak to ukládají příslušné obecně závazné předpisy a technické normy,
  - d) svým nákladem neprodleně ve stanovených termínech odstraňovat závady zjištěné v předešlém odstavci uvedenými revizemi a kontrolami, včetně provádění uložených nápravných opatření,
  - e) odebírat teplo v případě napojení z centrálního rozvodu tepla, teplou vodu v případě centrální dodávky a studenou vodu ze společných rozvodů,
  - f) platit včas, ve sjednané výši a sjednaným způsobem nájemné,
  - g) hradit včas a v plné výši všechny předepsané náklady spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu, včetně úhrad za energie, média a služby dodávané pronajímatelem,

- h) hradit případné sankce, vyměřené správními orgány, spojené s nesplněním svých povinností uvedenými v této nájemní smlouvě nebo v obecně právních předpisech vztahujících se k jeho předmětu podnikání a účelu užívání předmětu nájmu,
  - i) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele provedení kontroly užívání předmětu nájmu a dodržování podmínek této smlouvy za podmínek uvedených v Článku VI, odst. 1 této smlouvy.
16. Nájemce je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
17. Nájemce je povinen vyklidit užívaný předmět nájmu ke dni skončení nájmu a na základě zpracovaného protokolu jej předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím běžnému užívání a opotřebení z užívání, s ohledem na účelně provedené úpravy, oproštěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této nájemní smlouvě. Nebytový prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do nebytového prostoru a v jeho užívání. Opustí-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že lze nájem bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se nebytový prostor za odevzdaný ihned.
18. Za porušení všech povinností nájemce uvedených v této smlouvě, u kterých došlo ke způsobení škody pronajímateli, je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení výši nákladů spojených s jejím odstraněním v případě, že ji nájemce na své náklady neodstraní sám.
19. Nájemce je povinen, v případě kdy ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v nebytovém prostoru spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do nebytového prostoru v případě, kdy to bude nezbytně nutné (havárie, plánované opravy v bytě, odečty poměrových měřidel atd.).
20. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě a v Pravidlech pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu ve vlastnictví města Chebu (dále jen „Domovní řád“), která obsahují rovněž aktuální přehled hlavních práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy, a jsou její přílohou č. 5. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů souvisejících s nájmem bytu, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.
21. Nájemce se zavazuje, v případě, že to pronajímatel bude požadovat, převést ke dni skončení nájmu na pronajímatele všechny smlouvy k dodávkám energií sjednané nájemcem.

## **Článek VI.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má právo provádět kontrolu užívání a stavu předmětu nájmu, který je uveden v této smlouvě, po předchozím upozornění nájemce ústně nebo písemně minimálně jeden den před zamýšlenou kontrolou. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době nájemce, za předpokladu, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel se zavazuje na základě provedení fyzické prohlídky předat a po ukončení nájmu převzít předmět nájmu za účasti odpovědného zástupce pronajímatele a nájemce, o této skutečnosti bude sepsán předávací protokol, který mimo jiné může obsahovat i fotografickou dokumentaci.
3. Pronajímatel umožní užívání předmětu nájmu nájemcem nejpozději následující pracovní den ode dne účinnosti této nájemní smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak.
4. Pronajímatel se zavazuje pojistit na svůj náklad předmět nájmu proti živelným událostem a škodám z vodovodního i kanalizačního zařízení.
5. Pronajímatel se zavazuje, po uzavření nájemní smlouvy, umožnit v případě potřeby nájemci provést nutné úpravy předmětu nájmu tak, aby mohl být užíván pro účely předmětu jeho podnikání uvedeného v Článku II, odst. 1. Pokud tyto úpravy budou vyžadovat stavební povolení, vyhrazuje si pronajímatel právo jejich předchozího odsouhlasení.
6. Pronajímatel je povinen poskytnout pro případ havárie veškerou součinnost nutnou pro odstranění jejich následků.
7. Pronajímatel má právo na základě stanovené roční míry inflace upravit výši v této smlouvě dohodnutého ročního nájemného za užívání celého předmětu nájmu za podmínek uvedených v Článku IV, odst. 4.1 této smlouvy a výši cen úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (ceny služeb) za podmínek uvedených v Článku IV, odst. 4.4. Změny výše nájemného, jakož i změny výše úhrad za plnění poskytovaná

s užíváním nebytového prostoru (ceny služeb) budou provedeny písemně a nájemci zaslány formou Výpočtového listu nebytového prostoru.

8. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí OZ. Smluvní strany si však vylučují aplikaci ustanovení § 2285, § 2307 a § 2315 OZ.

## Článek VII.

### Správa nebytového prostoru

1. Správu nebytového prostoru vykonává **oddělení správy budov odboru správy majetku Městského úřadu Cheb (dále jen „správce NP“)**. Pracoviště správce NP pro styk s nájemci je na adrese náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 510/9, 350 02 Cheb. O případné změně pracoviště správy NP během doby nájmu bude nájemce písemně informován.
2. Správce NP je zmocněn pronajímatelem, za dodržení podmínek daných touto nájemní smlouvou, k následujícím úkonům a činnostem:
  - a) fyzicky předávat nájemci a přebírat od nájemce nebytový prostor, o čem musí být **pořízen písemný protokol** podepsaný nájemcem a oprávněným zástupcem správce NP;
  - b) určovat výši záloh na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním nebytového prostoru, provádět jejich vyúčtování podle zásad schválených pronajímatelem, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně úroků z prodlení a smluvních pokut;
  - c) požadovat a vymáhat na nájemci, anebo třetích osobách užívajících nebytový prostor spolu s nájemcem odstranění škod a plnění povinností k provádění drobných oprav a běžné údržby;
  - d) vydávat a zasílat písemné výstrahy nájemci, v případě hrubého porušování dobrých mravů v domě;
  - e) jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající z nájemního vztahu s nájemcem a přejímat za pronajímatele písemnosti a podání nájemce ve věcech, jejichž vyřízení a rozhodnutí si pronajímatel nevyhradil;
  - f) vyjádřit se k žádosti nájemce o provedení stavebních úprav v nebytovém prostoru nebo k instalaci zařizovacích předmětů a vybavení nebytového prostoru na náklady nájemce včetně vydání souhlasu a uzavírání dohod;
  - g) účtovat nájemci paušální poštovné ve všech případech, kdy nájemci zasílá upomínky k úhradě dluhu na nájemném nebo službách spojených s užíváním nebytového prostoru, za zaslání vyúčtování služeb za zúčtovací období (to neplatí v případě zaslání opraveného vyúčtování na základě oprávněné reklamace) a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných touto nájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy (paušálním poštovným se rozumí aktuální výše poštovného + obálka 1,50 Kč, papír 1 list 0,20 Kč, tisk 1 strana 0,60 Kč, frankování 1,90 Kč, vždy zaokrouhleno na celé koruny směrem nahoru).
3. Správce NP je dále po vydání rozhodnutí příslušného orgánu města Chebu nebo vedoucího odboru správy majetku Městského úřadu Cheb, kterému byla pravomoc orgánem města přenesena, oprávněn:
  - a) dát nájemci výpověď z nájmu, souhlas se vznikem společného nájmu;
  - b) předat souhlas podnájmem nebytového prostoru nebo jeho části;
  - c) uzavírat s nájemci dohody o zániku nájmu nebytového prostoru, dávat návrh na vyklizení nebytového prostoru po skončení nájmu uplynutím doby určité nebo uplynutím výpovědní doby podané výpovědi z nájmu nebytového prostoru;
  - d) vydávat rozhodnutí ke stavebním úpravám a podstatným změnám nebytového prostoru, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu.

## Článek VIII.

### Zvláštní ujednání

1. Nájemce zajistí na své náklady odborné posouzení požární bezpečnosti provozovny (užívaných prostor), vyplývající z účelu užívání předmětu nájmu a provede neprodleně, svým nákladem, ta doporučená opatření, která se týkají výlučně předmětu činnosti, ke které byl předmět nájmu nájemci pronajat. Se závěry odborného posouzení požární bezpečnosti, a s provedenými opatřeními, nájemce bezodkladně prokazatelně seznámí cestou správce NP pronajímatele.

2. Dojde-li v průběhu trvání nájemní smlouvy na pronájem předmětu nájmu k prodeji závodu v souladu s ust. § 2175 a násl. OZ, vyhrazuje si pronajímatel právo, od nájemní smlouvy odstoupit v tříměsíční době, počínající po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje, že v případě provedené instalace poměrových měřidel a indikátorů v nebytovém prostoru nebude žádným způsobem manipulovat s těmito poměrovými měřidly – vodoměry na studenou a teplou vodu nebo individuálními rozdělovači topných nákladů (dále je „IRTN“). Bude-li zjištěna nepřipustná manipulace s vodoměry a IRTN, bude tento stav kvalifikován podle příslušných předpisů a „Zásad pro rozúčtování nákladů“ jako úmyslné ovlivňování výsledků měření odběru ve prospěch spotřebitele. Na základě této kvalifikace, bude nájemci účtována sankce ve výši dle „Zásad pro rozúčtování nákladů“ (viz. příloha nájemní smlouvy).
5. Stejným způsobem bude postupováno i u jiných služeb spojených s užíváním bytu uvedených v „Zásadách pro rozúčtování nákladů“
6. Nájemce se zavazuje dodržovat přísný zákaz kouření ve všech společných prostorech domu.

#### Článek IX.

##### Rozsah prováděných prací nájemcem

1. Nájemce je povinen v souladu se zák. č. 183/2006 Sb., **stavební zákon**, ve znění pozdějších předpisů, hlásit příslušnému stavebnímu úřadu všechny na základě vydaného písemného souhlasu pronajímatele prováděné stavební úpravy předmětu nájmu podléhající ohlašovací povinnosti, dále je nájemce povinen zajistit na své náklady zpracování příslušné projektové dokumentace a požádat o vydání všech souhlasů a v případě potřeby stavební povolení spojené se změnou užívání předmětu nájmu pro účel nájmu stanovený v této smlouvě. Po dokončení všech úprav je nájemce povinen neprodleně tuto skutečnost hlásit pronajímateli cestou správce NP a požádat příslušný orgán o vydání kolaudačního souhlasu.
2. Nájemce prohlašuje a dává svůj výslovný souhlas k tomu, aby po provedení stavebních úprav prostor a instalaci zařízení,
  - u kterých se pronajímatel nezavázal k úhradě nákladů,
  - které byly provedené s písemným souhlasem pronajímatele na jeho náklady,
  - které lze kvalifikovat jako neoddělitelnou součást prostor spojených s předmětem nájmu a budovou, v níž je tento předmět nájmu umístěn,při ukončení nájmu, přešly do vlastnictví pronajímatele bez jakékoliv náhrady ze strany pronajímatele.

#### Článek X.

##### Smluvní pokuta

1. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu, za podmínek uvedených v Článku V odst. 17, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výši odpovídající** ročnímu nájemnému stanovenému touto nájemní smlouvou.
2. Smluvní pokuta je splatná do 90 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany vůči povinné straně k úhradě dané smluvní pokuty, a to na příslušný účet smluvní strany uvedený v této smlouvě.
3. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.

#### Článek XI.

##### Ostatní ujednání

1. Předmět nájmu včetně budovy, ve kterém je umístěn je památkově chráněným objektem, nebo jeho součástí ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o památkové péči ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce předmětu nájmu je povinen pod sankcí okamžité výpovědi z předmětu nájmu, a smluvní pokuty ve výši 100.000 Kč za každý jednotlivý případ, provádět jakékoliv stavební úpravy a udržovací práce spojené s předmětem nájmu pouze na základě písemného souhlasu vlastníka a povolení příslušného orgánu památkové péče.



## Článek XII.

### Závěrečná ustanovení

1. O předání nebytového prostoru bude mezi pronajímatelem zastoupeným správcem a nájemcem sepsán předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav nebytového prostoru a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny, včetně způsobu a termínu jejich odstranění. V případě, že předmětný nebytový prostor již nájemce užíval na základě předešlé nájemní smlouvy a byl již předávací protokol sepsán, nové sepsání předávacího protokolu správce provádět nebude, provede se však zápis z kontrolní prohlídky nebytového prostoru.
2. Případné změny či doplňky této nájemní smlouvy, mohou být uzavřeny pouze písemně formou dodatků a po jeho podpisu oběma stranami se dodatky stávají součástí této nájemní smlouvy. K jakýmkoli ústním ujednáním se nepřihlíží.
3. Při podpisu nájemní smlouvy předá pronajímatel nájemci výpočtový list nebytového prostoru s výpočtem nájemného spolu a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. První výpočtový list nebytového prostoru je přílohou této smlouvy.
4. Není-li výslovně stanoveno jinak, řídí se smlouva příslušnými ustanoveními OZ.
5. V případě doručování dokumentů se za řádně doručené považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky. Doručuje-li se způsobem podle zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění, ustanovení jiných právních předpisů upravující způsob doručení se nepoužijí. Dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se tato osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Takovéto doručení dokumentu má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.
6. Za řádné doručení dokumentů nájemci se také považuje, kdy se dokument dostal do sféry dispozice nájemce.
7. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž jeden obdrží nájemce, druhý správce a třetí bude uložen v centrální evidenci nájemních smluv pronajímatele.
8. Obě smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy následků vzniklých uvedením nepravdivých údajů.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Pronajímatel se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.“
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.
11. Smluvní strany se dohodly, že délka promlčecí lhůty k uplatnění všech práv smluvních stran z této smlouvy vyplývajících bude deset let od doby, kdy práva mohla být uplatněna poprvé.

### Právní doložka:

Rada města Cheb na své schůzi dne 07.02.2019 svým usnesením RM č. 75/2/2019 odsouhlasila uzavření nájemní smlouvy na pronájem prostoru sloužícího podnikání č. 301 v domě v Chebu, č.p. 219, Kamenná č.o. 5, který je součástí pozemku parcelní číslo stavební 373/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb, situovaného ve 2. nadzemním podlaží, 1 místnost („kino Art“) o výměře 76,88 m<sup>2</sup> + šatna o výměře 14,81 m<sup>2</sup> a 1 místnost („Klášteřní knihovna“) o výměře 145,01 m<sup>2</sup>, vše o celkové výměře 236,7 m<sup>2</sup>, se Západočeským divadlem v Chebu, příspěvková organizace, IČO 00078042, se sídlem Divadelní náměstí 556/10, 350 02 Cheb, [redacted] ředitelem, za roční nájemné stanovené dohodou ve výši 31.528 Kč bez DPH, které může být navyšováno indexem růstu inflace, na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce, pro účel - provozování kulturních akcí.

Přílohy:

1. Výpočetní list nebytového prostoru
2. Zásady rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro zúčtovací období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 a následující období.
3. Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru.
4. Předávací protokol o fyzickém předání a převzetí předmětu nájmu (zápis z kontrolní prohlídky nebytového prostoru) - jako samostatná příloha nájemní smlouvy.
5. Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (Domovní řád).

V Chebu dne 12. 02. 2019

[Redacted signature block]

Město Cheb

[Redacted signature block]

(pronajímatele)

V Chebu dne 13. 02. 2019

[Redacted signature block]

Západočeské divadlo v Chebu, příspěvková organizace

[Redacted signature block]

ředitel  
(nájemce)

Pořízeny tři výtisky

Výtisk číslo 1 – pro nájemce převzal dne \_\_\_\_\_ podpis \_\_\_\_\_

Výtisk číslo 2 – pro pronajímatele

Výtisk číslo 3 – do centrální evidence pronajímatele

Skartovat : „S-10“

SZ: 254.4

# Výpočetní list prostoru .

majitel domu: IČO: 00253979 DIČ: CZ00253979  
 město Cheb  
 č. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14  
 50 20 Cheb  
 ank.spojení:

Kamenná 219/5, Cheb

Č.pr: 301

Druh: nebytový Podl: 0 Typ: 1+0 Kvalita nesnížená  
 nájemce: IČO: 00078042

**Západočeské divadlo v Chebu,**

Dzn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Zap.pod.pl.	Plocha pro náj.
19	kancelář	76,88	76,88	1,200	92,26	76,88
20	kancelář	14,81	14,81	1,200	17,77	14,81
30	kulturní a spol	145,01	145,01	1,300	188,51	145,01
<b>celkem:</b>		<b>236,70</b>	<b>236,70</b>		<b>298,54</b>	<b>236,70</b>

Období: od 2 / 2019

Var.symb: 3151080206

Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč	%DPH	DPH	Celkem
osvětlení	O	300,00	247,90	21	52,10	300,00
úklid	D	200,00	165,20	21	34,80	200,00
studená voda	O	100,00	86,90	15	13,10	100,00
teplo	D	5000,00	4347,80	15	652,20	5000,00
nájemné - nebyty	D	2627,33	2627,00	0	0,00	2627,00
<b>Celkem předepsáno</b>			<b>7474,80</b>		<b>752,20</b>	<b>8227,00</b>

Pro potřeby evidence nájemců bytů a rozúčtování služeb dle osob, které společně s nájemci bytu byt užívají, jsou v systému správce bytového fondu registrovány osobní údaje, uvedené v tomto dokumentu.

Případě, že námi evidované údaje nejsou pravdivé a přesné, žádáme Vás o doručení písemného vyjádření pro provedení změny do 15-ti dnů ode dne obdržení tohoto sdělení.

opačném případě nebude změna provedena a nadále osobní údaje v tomto rozsahu budou evidovány

**oznámka:** Do nájmu za zařízení v celkové částce 0,00 Kč je zahrnut i servis BV, IRTN

rozúčtování, který zahrnuje měsíční nájem za instalovaný počet zařízení IRTN, BV na SV, BV

na TUP, nákladů za jejich servis, opravy, výměny v zákonných lhůtách, roční pravidelné odečty a rozúčtování nákladů

za teplo, SV a TUV po skončení daného zúčtovacího období a je vypočten dle následujícího vzorce po dobu 10 let:

**CELKEM = x ks IRTN á 8,35 Kč / 1 IRTN / 1 měsíc + x ks BV na SV á 13,30 Kč / 1 BV na SV / měsíc + x ks BV na**

**BP á 13,30 Kč / 1 BV na TUV / 1 měsíc.**

POČET OSOB PRO SLUŽBY: 1  
Chebu dne 11.02.2019

podpis zástupce vlastníka

podpis nájemce