



DODATEK č. 10
ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor
č. MaP/20271/2010 - NP uzavřené dne 31.03.2010

Č.j.: MUCH 100298/2016/SM

Pronajímatel:

se sídlem:
IČO:
zastoupené:

Město Cheb

Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14
00253979

Ing. Pavlom Vančom, vedoucím odboru správy majetku
Městského úřadu v Chebu, 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:

Firma, spolek (jméno příjmení):
se sídlem (trvalým bydlištěm):
IČO (rodné číslo):
evidován u příslušného úřadu podle §71 odst. 2 živnostenského zákona:
(dále jako „nájemce“)

Viktor Hulínský

358 01 Sokolov, Jindřichovice 140
16707052

Městský úřad Kraslice

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tento

dodatek ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

Článek I

Předmět dodatku

Převedení smlouvy o nájmu nebytového prostoru:

stávající nájemce

Firma (jméno příjmení):
se sídlem (trvalým bydlištěm):
IČO (rodné číslo):

Viktor Hulínský

358 01 Sokolov, Jindřichovice 140
16707052

evidován u příslušného úřadu podle §71 odst. 2 živnostenského zákona: Městský úřad Kraslice

nový nájemce

Firma (jméno příjmení):
se sídlem (trvalým bydlištěm):
IČO (rodné číslo):

Zdena Hulínská

35801 Sokolov, Jindřichovice 140
66969140

evidován u příslušného úřadu podle §71 odst. 2 živnostenského zákona: Městský úřad Kraslice

(dále jako „nájemce“)

Článek II Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci 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 tohoto dodatku, včetně smlouvy č. MaP/0271/2010 - NP uzavřené dne 31.03.2010 v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.
2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou k právnímu jednání zcela svéprávné, že tento dodatek je projevem jejich pravé, určité a svobodné vůle a že si tento dodatek podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jeho obsahu, proti kterému nemají žádných výhrad, uzavírají ho dobrovolně, nikoliv v tísní, pod nátlakem nebo za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek a takto ho podepisují.
3. Ostatní ujednání smlouvy MaP/0271/2010 – NP uzavřené dne 31.03.2010 zůstávají beze změn v platnosti.

Právní doložka:

Rada města Chebu na své schůzi dne 10.11.2016 svým usnesením RM č. 538/20/2016 rozhodla o převedení nájemní smlouvy č. MaP/0271/2010 – NP uzavřené s Viktorem Hulínským na pronájem prostoru č. 302 v domě v Chebu, č.p. 8, Šlikova č.o. 11, na manželku nájemce Zdeny Hulínskou, IČO 66969140, se sídlem Jindřichovice 140, Kraslice, s platností od 1.12.2016.

Příloha:

Výpočetní list nebytového prostoru

V Chebu dne: [redacted]



V Chebu dne: [redacted]

Město Cheb
Ing. Pavol Vančo
vedoucí odboru správy majetku
Městského úřadu Cheb
(pronajímatel)

Viktor Hulínský
[redacted]

Zdena Hulínská

Pořízeny čtyři výtisky
Výtisk číslo 1 – pro nájemce převzal dne 15.12.16 podpis [redacted]
Výtisk číslo 2 – pro bývalého nájemce převzal dne 15.12.16 podpis [redacted]
Výtisk číslo 3 – pro pronajímatele
Výtisk číslo 4 – do centrální evidence pronajímatele, [redacted]

Skartovat : „S-10“

SZ: 254.4



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů

k Č. j. MaP/22916/2010/-TR

číslo smlouvy MaP/0271/2010-NP

Pronajímatel:

Město Cheb, IČ: 00253979

se sídlem náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb

zastoupené starostou MUDr. Janem Svobodou

Bankovní spojení: Komerční Banka Cheb, č.ú. 19-528-331/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Viktor HULINSKÝ, IČ 16707052, DIČ: CZ6511050711

bytem Františkovy Lázně, Vilová 9, PSČ 351 01

adresa místa podnikání: Jindřichovice 140, 358 01 Kraslice

(dále jen „nájemce“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

Článek I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy s č.p. 8, v ulici Šlikova 11 na st. p. č. 209/2 a st. p. č. 209/2 zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 399 m² vše v katastrálním území Cheb, obec a okres Cheb uvedené nemovitosti jsou zapsány na č. LV 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor v budově s č.p. 8, v ulici Šlikova, Cheb o celkové výměře 48,10 m² a 194,30 m² nacházející se v I.NP stavebně zkolaudovaných pro účel využití jako prodejna, včetně jejich úplného vnitřního vybavení, rozvodů, zařízení a inventáře (dále jen „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 91/3/2010 dne 18.02.2010 pronajímá pronajímatel nájemci dnem 1.4.2010 předmět nájmu uvedený v Článku I odstavci 2. tohoto článku, nezátížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami a břemeny tak jak leží a stojí ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního jako prodejna.
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 sepišou a podepišou v den předání předmětu nájmu do užívání pronajímatel a nájemce.

Článek II Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu výhradně **k realizaci záměru výstavby a provozování společenského centra restaurace s kabaretní tančírnou** (dále jen „účel nájmu“), který musí být v souladu s předloženou koncepční studií pro výběrové řízení na pronájem předmětu nájmu schválenou Radou města Chebu dne 18.02.2010, a to v souladu s příslušnými živnostenskými oprávněními nájemce.
2. 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.
3. Způsob užívání předmětu nájmu musí být v souladu zejména se stavebně technickými, protipožárními, bezpečnostními, hygienickými, ekologickými a případně i dalšími předpisy.
4. Nájemce se zavazuje upravit vlastním nákladem předmět nájmu tak, aby byl jeho stav způsobilý ke smluvnímu užívání a jeho účelu v souladu s jeho podnikatelským záměrem, kterým je provozování společenského centra restaurace s kabaretní tančírnou.

Článek III Doba nájmu a výpovědní lhůta

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání předmět nájmu uvedený v Článku I, odst. 2 na **dobu neurčitou s účinností od 1. 4. 2010** s výpovědní dobou 3 měsíců, za podmínek uvedených v této smlouvě.
2. Pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající;
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatelem hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - d) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - e) nájemce nezískal, pro provedení nutných stavebních úprav předmětu nájmu k v této smlouvě sjednanému účelu nájmu, potřebné povolení a souhlasy příslušných správních orgánů a institucí ke dni zahájení provozu;
 - f) nájemce svou vinou nesplní svůj závazek, ke kterému se touto smlouvo zavázal, t.j. dokončit stavební úpravy pro výše uvedený účel nájmu a zahájit provoz společenského centra restaurace s kabaretní tančírnou do 10 měsíců ode dne podepsání této nájemní smlouvy oběma smluvními stranami;
 - g) bylo příslušným stavebním úřadem rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.
3. Dále pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že nájemce může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu od pronajímatele najal;
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;

- c) pronajímatel hrubě svou vinou porušuje své povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy a příslušných ustanovení zákona číslo 116/1990 Sb., v platném znění zejména tím, že nezabezpečuje řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a dále neumožňuje nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
4. Při zaviněném prodlení nájemce s placením nájemného, záloh na úhrady za služby a jejich vyúčtování nejpozději do 10. dne měsíce následujícího po termínu sjednané splatnosti měsíčního předpisu úhrad nájemného a služeb nebo termínu stanoveného pro úhradu případného nedoplatku vyúčtování nákladů za služby příslušného zúčtovacího období, bude toto prodlení důvodem k okamžitému zrušení nájemního vztahu. V takovém případě nájemní vztah zanikne dnem doručení výpovědi nájemci, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
5. Nájemní smlouva může být dále zrušena dohodou smluvních stran bez uvedení důvodu.
6. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se předmět nájmu nachází, nebo pronajíteho 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.
7. Není-li výslovně dohodnuto jinak, platí pro tento nájem sjednaný touto smlouvou a jeho skončení příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. a zákona č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

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 dle platného sazebníku pro určení výše nájemného z nebytových prostor, který tvoří přílohu číslo 1 „Zásad pronájmu, prodloužení nájmu, podnájmu a výpůjček nebytových prostor ve vlastnictví města Chebu číslo 21/2009“ schválených Radou města Chebu na schůzi dne 25. června 2009 usnesením č. RM 270/10/2009 **ve výši 374.993 Kč + DPH** (slovy tři sta sedmdesát čtyři tisíc devět set devadesát tři korun českých). Nájemce 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 přepočte 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 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 s účinností k 1. 4. 2010 a nájemné bude placeno nájemcem pravidelnými měsíčními platbami ve výši $\frac{1}{12}$ ročního nájemného, splatnými vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u **Komerční banky a.s. pobočky v Chebu, čís. účtu 10006-528331/0100, VS 800302**. Nájemné za část roku bude vypočtena poměrnou částkou.
- 4.3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného a částkách stanovených ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou přílohu k této nájemní smlouvě.
- 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 vody z vodovodů a vodáren,
 - dodávku teplé užitkové vody,
 - odvádění odpadních vod kanalizacemi,
 - dodávku tepla na vytápění,
 - osvětlení společných prostor v domě,
 - servis poměrových měřidel na SV, TUV a IRTN
 - 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 předmětu nájmu a společných prostor budovy užívaných nájemcem.
- 4.6. Na požádání nájemce, je správce, provádějící správu předmětu nájmu, **povinen** prokázat příslušnými doklady správnost vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor budovy. Reklamace proti vyúčtování musí nájemce uplatnit, v souladu se „Zásadami pro rozúčtování nákladů“ v platném znění, písemně u správce nejpozději do stanoveného termínu v zásadách a uvedeného na vyúčtování. Pokud nájemce nezaplatí nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.

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 souhlasu pronajímatele, umístit na vstupních dveřích, fasádách a jiných svislých plochách, náležejících k předmětu nájmu 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 majetkoprávnímu 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.).

Žadatel předá spolu se žádostí odboru majetkoprávnímu 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 majetkoprávního 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 vedoucím odboru majetkoprávního za dodržení výše uvedených podmínek na jinou osobu.

5. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu (na určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav se přiměřeně použije ustanovení nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, v platném znění).
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 zahrnout do svého účetnictví a odepisovat z jejich pořizovací ceny po celou dobu trvání nájmu.
8. Nájemce může vložit investice do zhodnocení předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele, zastoupeného odborem MaP výhradně na základě zpracované dohody, která bude tvořit dodatek k této smlouvě a ve které bude uvedeno, že nájemce může požadovat po skončení nájmu, na základě zpracovaného znaleckého posudku oprávněným soudním znalcem, protihodnotu toho, o co se zvýšila na základě ním vložených investic hodnota věci. Pokud bude tato smlouva ukončena na žádost nájemce, nebo bude ukončena výpovědí z důvodů uvedených v Článku III, odst. 2, 3, 4 a 6 této smlouvy, bude zůstatková hodnota všech účelně nájemcem vynaložených nákladů do předmětu nájmu, po odpočtu výše opotřebení odpovídající délce užívání a případného

znehodnocení změn, k němuž v meziobdobí došlo v důsledku užívání předmětu nájmu, **tvořit smluvní pokutu** za předčasné ukončení platnosti této smlouvy v případě, že se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak. Výpočet výše smluvní pokuty je uveden v Článku IX, odst. 4.

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 směsného komunálního a jiného odpadu.
14. Nájemce je povinen dodržet otevírací a zavírací dobu jeho provozovny umístěné v předmětu nájmu a sloužící k účelu nájmu minimálně v časech, ke kterým se zavázal ve výběrovém řízení na pronájem nebytových prostor a které jsou:

v pondělí až čtvrtek	od 08:30 hod	do 22:00 hod
v pátek a sobotu	od 08:30 hod	do 24:00 hod
v neděli a svátek	od 08:30 hod	do 22:00 hod

 Změna takto stanovené minimální otevírací a zavírací doby je podmíněná souhlasem pronajímatele.

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 tepelnou energii pro vytápění, studenou vodu a teplou užitkovou 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 veřejnosti bezplatně užívat WC, umístěné v předmětu nájmu, a to po celou dobu otevíracích hodin,
 - j) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele nebo správce spravujícího předmět nájmu a budovy 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 opotřebením z užívání, s ohledem na účelně provedené úpravy, oproštěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této nájemní smlouvě.
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.

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 správce provádějícího správu a nájemce se sepsáním podrobného zápisu o jeho předání, který mimo jiné bude 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 nájemci provést nutné úpravy předmětu nájmu tak, aby mohl být užíván pro účely předmětu jeho podnikání uvedeného v Článku I, 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 pronajímatelem s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) za podmínek uvedených v Článku IV, odst. 4.4.. Změny výše nájemného, jakož i změny výše úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) budou provedeny písemně a nájemci zaslány formou Výpočtového listu.

Článek VII.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce zajistí na své náklady odborné posouzení požární bezpečnosti provozovny, 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 správce předmětu nájmu a pronajímatele.
2. Dojde-li v průběhu trvání nájemní smlouvy na pronájem předmětu nájmu k prodeji podniku v souladu s ust. §476 a násl. obchodního zákoníku, vyhrazuje si pronajímatel právo, od nájemní smlouvy odstoupit v tříměsíční výpovědní lhůtě, počínající po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
 3. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu.

Článek VIII.

Rozsah prováděných prací nájemcem

1. Nájemce je povinen v souladu se zák. č. 183/2006 Sb., **stavební zákon**, hlásit příslušnému stavebnímu úřadu všechny na základě vydaného 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 a správci předmětu nájmu a požádat příslušný orgán o vydání kolaudačního souhlasu.
2. Nájemce je oprávněn provést stavební a jiné úpravy předmětu nájmu výhradně k realizaci v této smlouvě v Článku II, odst. 1 stanovenému účelu nájmu (dále jen „stavební záměr“), který musí být v souladu s předloženou studií pro výběrové řízení na pronájem předmětu nájmu odsouhlaseného 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.
3. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu pro realizaci podnikatelského záměru nájemce a účel nájmu spočívá zejména v provedení těchto úkonů a prací:
 - a) změna stavebního určení předmětu nájmu z prodejny na restauraci s tančírnou v rozsahu Radou města Chebu schválené studie předložené pro výběrové řízení na pronájem předmětu nájmu,
 - b) zpracování úplné projektové dokumentace pro provedení úprav spojených s rekonstrukcí předmětu nájmu na restauraci, zřízení kuchyně včetně zařízení a dalšími pracemi spojenými se změnou stavebního určení předmětu nájmu uvedeného výše v odstavci a),
 - c) úprava rozvodů vody, odpadů a elektřiny,
 - d) úprava podlah, výkladců a vstupů do předmětu nájmu,
 - e) vybudování nového vstupu do bytového domu, ve kterém se nachází předmět nájmu pro jeho nájemce včetně schodiště,
 - f) vybavení předmětu nájmu odpovídajícím účelu nájmu,
 - g) další úkony a práce nutné pro realizaci účelu nájmu a podrobně popsané v projektové dokumentaci.
4. Nájemce se zavazuje úspěšně dokončit stavební úpravy pro výše uvedený stavební záměr a zahájit provoz spojený s účelem nájmu **nejpozději do 10 měsíců** ode dne účinnosti této nájemní smlouvy.
5. Termínem úspěšného dokončení stavebních úprav pro výše uvedený stavební záměr se rozumí datum vydání „**Kolaudačního souhlasu**“ (dle § 122 zákona č. 183/2006 Sb.) nebo datum vydání povolení „**Předčasného užívání stavby**“ (dle § 123 zákona č. 183/2006 Sb.) nebo vydání „**Zkušebního provozu**“ (dle § 124 zákona č. 183/2006 Sb.), na všechny stavební úpravy, prováděné podle pronajímatelem schváleného projektu

a vydaného stavebního povolení příslušného stavebního úřadu do 10 měsíců ode dne účinnosti této nájemní smlouvy.

6. Nájemce prohlašuje a dává svůj výslovný souhlas k tomu, aby po provedení stavebních úprav prostor a instalaci zařízení, které byly provedené na jeho náklady a které lze kvalifikovat jako neoddelitelnou součást prostor spojených s předmětem nájmu a budovou ve které je tento předmět nájmu umístěn, při ukončení nájmu, přešly do vlastnictví pronajímatele bez jakékoliv náhrady ze strany pronajímatele, mimo podmínek uvedených v článku IX, odst. 4 a 6 této smlouvy.
5. Nájemce zajistí změnu užívání nebytových prostor z prodejny na restaurační zařízení výhradně na vlastní náklady.

Článek IX 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. V případě porušení závazku specifikovaného v Článku VIII, odst. 2 nájemcem, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku dohodnutého ročního nájemného uvedeného v Článku IV, odst. 4.1 této smlouvy a je důvodem k okamžitému ukončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. Ustanovení o uvedené smluvní pokutě nebude platit v případě, že Rada města Chebu vyslovila souhlas se změnou stavebního záměru předmětu nájmu.
3. V případě, že nájemce svým prokazatelným zaviněním termín úspěšného dokončení realizace stavebních úprav pro výše uvedený stavební záměr uvedený v Článku VIII, odst. 4 této smlouvy nesplní a nezíská na základě své žádosti souhlas pronajímatele s jeho prodloužením, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku dohodnuté výši nájmu uvedeného v Článku IV, odst. 4.1.
Nájemce není povinen hradit výše uvedenou smluvní pokutu za nedodržení termínu dokončení stavebních úprav pro realizace stavebního záměru a zahájení provozu v případě, že k prodlení došlo z důvodů nikoliv na straně nájemce, jako je vyšší moc, z okolností na straně příslušných správních orgánů a třetích osob v souvislosti s vydáním příslušných povolení dle stavebního zákona, které vznikly nezávisle na vůli nájemce, které nájemce nemohl rozumně předvídat ani odvrátit. Pokud nájemce prokáže existenci těchto skutečností a pronajímatelem budou nájemcem uplatněné důvody písemně uznány, pak se strany bez zbytečného odkladu dohodnou na prodloužení termínu dokončení stavebních úprav pro účel záměru o nezbytně nutnou dobu.
4. V případě, že bude nájemní smlouva ukončena nájemcem nebo pronajímatelem v době trvání neurčité doby nájmu, bude tvořit dosud nájemcem neodepsaná část všech vložených nákladů další smluvní pokutu za předčasné ukončení nájemního vztahu.

Smluvní pokuta se vypočte dle vzorce:

$$\text{smluvní pokuta} = \frac{\text{„CN“}}{\text{„PL“}} \text{ krát „R“}$$

- „CN“ = celkový náklad nájemce vložený do předmětu nájmu po celou dobu jeho trvání v Kč
 „R“ = rozdíl mezi stanovenou dobou PL tj. 120 měsíců a délkou uskutečněné doby nájmu v měsících
 „PL“ = mezi nájemcem a pronajímatelem dohodnutý počet let pro umořování vložených nákladů který se rovná počtu 10 let tj. 120 měsíců

5. V případě ukončení neurčité doby nájmu uvedené v této smlouvě nájemcem, kdy v nájmu nebude pokračovat jeho právní nástupce, popř. když dojde k ukončení nájmu výpovědí pronajímatelem z důvodů uvedených v Článku III, odst. 2, 4, a 6 této smlouvy, hradí smluvní pokutu uvedenou v Článku IX odst. 4 nájemce. Nájemce uhradí uvedenou smluvní pokutu i v případě výpovědi této nájemní smlouvy realizované v souladu s ustanovením § 680 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., v platném znění.
6. V případě ukončení neurčité doby nájmu uvedené v této smlouvě nájemcem, z důvodů uvedených v Článku III, odst. 3 písm. c) této smlouvy, hradí smluvní pokutu uvedenou v Článku IX odst. 4 pronajímatel.
7. V případě ukončení neurčité doby nájmu uvedené v této smlouvě pronajímatelem, vyjma důvodů uvedených v Článku III, odst. 2, 4 a 6 této smlouvy, hradí smluvní pokutu pronajímatel.
8. Smluvní pokuty jsou splatné 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.
9. 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 X. Ostatní ujednání

1. Předmět nájmu včetně budovy, ve kterém je umístěn **není** památkově chráněným objektem, nebo jeho součástí ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o památkové péči ve znění pozdějších předpisů, ale nachází se vevnitř hranice městské památkové rezervace a přímo sousedí s nemovitou kulturní památkou.
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 XI. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky lze provést pouze na základě písemného dodatku odsouhlaseného smluvními stranami.
2. Není-li výslovně stanoveno jinak, řídí se smlouva příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. 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.
4. Za řádné doručení dokumentů nájemci se také považuje, kdy se dokument dostal do sféry dispozice nájemce.
5. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží dvě její vyhotovení. Všechny podepsaná vyhotovení smluv mají stejnou právní sílu.

6. Obě smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy následků vzniklých z případných nepravdivých údajů uvedených v této smlouvě.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
8. 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.

Právní doložka:

Záměr předmětu pronájmu uvedeného v Článku I odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Chebu od 9.11.2009 do 18.12.2009.

Rada města Cheb na své schůzi dne 18.02.2010 svým usnesením RM č. 91/3/2010 odsouhlasila uzavření nájemné smlouvy na pronájem nebytových prostor v objektu Šlikova 8/11, Cheb, 1. NP o celkové výměře 48,10 m² a 194,30 m² situovaných na stavební parcele č. 209/2 a k.ú. Cheb s panem Viktorem Hulínským, bytem Františkovy Lázně, Vilová 9, IČ 16707052, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, se záměrem – restaurace, kabaret za roční nájemné dle platného sazebníku ve výši 374.993 Kč + DPH.

Přílohy:

1. Výpočtový 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. Předávací protokol o fyzickém předání a převzetí předmětu nájmu (jako samostatná příloha nájemní smlouvy)

V Chebu dne : 30. 03. 2010

V Chebu dne : 31. 3. 2010

Město Cheb
MUDr. Jan Svoboda, starosta
(za pronajímatele)



Viktor HULINSKÝ
(nájemce)

Pořízeny čtyři výtisky

Výtisk číslo 1 – pro nájemce převzal dne 31. 3. 2010 podpis

Výtisk číslo 2 – pro pronajímatele

Výtisk číslo 3 – pro správce

Výtisk číslo 4 – do centrální evidence pronajímatele

Skartovat po ukončení platnosti smlouvy: „S-10“

SZ: 254.4

Výpočetní list prostoru .

Šlikova 8/11, Cheb

Č.pr: 302

Vlastník domu: IČO: 253979 DIČ: C200253979

Druh: nebytový Podl: 1.NP Typ: ostatní Kvalita nesnížená

Město Cheb

nájemce: IČO: 16707052 DIČ: CZ26511050711

Nám. Krále Jiřího 14

HULÍNSKÝ VIKTOR

350 02 Cheb

Koresp.adresa: VILOVÁ 9, 351 01 FRANTIŠKOVY LÁZNĚ

Bank. spojení: 10006-528331 / 0100

Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.pod.pl.	Zapo.pl.
13	WC	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00
14	chodba	2,80	2,80	1,000	2,80	2,80
15	chodba	9,10	9,10	1,000	9,10	9,10
16	Místnost	132,30	132,30	1,300	171,99	132,30
17	Místnost	13,20	13,20	1,000	13,20	13,20
18	Místnost	23,40	23,40	1,300	30,42	23,40
19	Místnost	12,50	12,50	1,000	12,50	12,50
20	Místnost	45,90	45,90	1,300	59,67	45,90
21	WC	2,20	2,20	1,000	2,20	2,20
Celkem		242,40	242,40		302,88	242,40

Období: 4 / 2010 Měsíční

Dat.spl: 05.04.2010

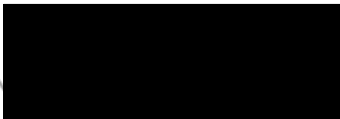
Úhrada: složenka

Var.symb: 800302

Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč	%DPH	DPH	Celkem
vytápění	D	50,00	50,00	0	0,00	50,00
studená voda	D	500,00	500,00	0	0,00	500,00
teplá užitková voda	D	800,00	800,00	0	0,00	800,00
teplo	B	8200,00	8200,00	0	0,00	8200,00
servis vodoměru	D	10,00	10,00	0	0,00	10,00
nájem nebyty s DPH	D	37499,40	31249,50	20	6249,90	37499,50
Celkem předepsáno			40809,50		6249,90	47059,50

Datum: 31.3.2010

31.3.2010



 Podpis nájemce



 Podpis zástupce pronajímatele
