



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

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

Č. j.: MUCH 106148/2020/SM

číslo smlouvy SM/4050/2020-PSP

Pronajímatel:

město Cheb
se sídlem: nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb
IČO: 00253979
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. účtu 10006-528331/0100
zastoupené: 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:

CETIN a.s.
IČO: 4084063
DIČ: CZ04084063
sídlo: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
bankovní spojení: PPF banka a.s., č. účtu 2019160003/6000
zastoupena: Ing. Pavlem Prokešem, manažerem realitních služeb, na základě pověření
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 20623

(dále jako „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jako „smluvní strany“ a jednotlivě jako „smluvní strana“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání
(dále jen „Smlouva“)**

Článek I Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku, parcelní číslo stavební 3476, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 390 m², 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. 1205, ulice Dyleňská, č. o. 24, Cheb (dále jen „budova“).
2. Předmětem této Smlouvy je pronájem prostoru sloužícího podnikání číslo **301**, v 1. podzemním podlaží budovy, 1 místnost o celkové výměře 20,00 m², stavebně zkolaudovaná pro účel využití – technické zázemí domu (dále jen „prostor“ nebo „předmět nájmu“).

3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 588/18/2020 ze dne 17.12.2020 pronajímá pronajímatel nájemci předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezátížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami a břemeny, ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního pro způsob užívání pro podnikatelskou činnost nájemce – k umístění, instalace a provozování traťového rozvaděče, tj. zařízení k zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu zák. č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „zákon“).
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených, na základě zpracovaného předávacího 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 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 pro jeho podnikatelskou činnost uvedenou v Článku II, odst. 2** této Smlouvy (dále jen „účel nájmu“), která musí být v souladu s uvedeným účelem nájmu v předložené žádosti nájemce schváleného Radou města Chebu dne 17.12.2020, a to v souladu s příslušnými živnostenskými oprávněními nájemce.
2. Předmětem podnikání/činnosti nájemce v pronajatém prostoru sloužícím podnikání uvedeném v Článku I. odst. 2 je výkon komunikačních činností na území České republiky. Nájemce je společností oprávněnou mimo jiné k zajišťování sítí a poskytování služeb elektronických komunikací dle zákona.
3. Nájemce se zavazuje, že jeho předmět podnikání 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 12 měsíců, a to bez udání důvodu.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce v souladu s ustanovením § 2312 OZ jestliže:
 - a) nájemce prokazatelně 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) má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna a/nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel, ani nemohl předvídat.
4. Nájemce může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - b) najatý prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.

- d) nájemce ukončí provoz své technologie v předmětu nájmu,
 - e) se změnil vlastník budovy nebo její části a pronajímatel porušil jakoukoliv povinnost dle ustanovení Článku VI. odst. 10. Smlouvy.
5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
 6. 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.
 7. Smlouva může být dále zrušena ve smyslu ustanovení § 1981 OZ dohodou smluvních stran bez uvedení důvodu.
 8. 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

1. Roční nájemné za užívání celého předmětu nájmu uvedeného v Článku 1 odst. 2. této Smlouvy je stanoveno dohodou, **ve výši 20.500 Kč bez DPH** (slovy: Dvacet tisíc pět set 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, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, 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. DUZP se považuje za uskutečněné vždy k 10.1. a 10.7. příslušného roku.
2. Povinnost platit výše uvedené nájemné vznikne nájemci dnem uzavření této nájemní smlouvy a nájemné bude placeno nájemcem pravidelnými pololetními platbami ve výši **1/2** ročního nájemného, splatnými vždy nejpozději do 30. 1 a 30. 7 příslušného roku na základě daňového dokladu – faktury (dále jen i „faktura“) vystaveného pronajímatelem a zasláno na adresu sídla nájemce uvedeného ve Smlouvě. V případě, že nájemce prokazatelně svou vinou neuhradí nájemné v plné výši do stanovené doby 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 pronajímatele nájemci. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši. Smluvní strany sjednávají, že se nájemce nedostane do prodlení s úhradou nájemného, pokud neobdrží řádný daňový doklad vystavený pronajímatelem.
3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nezaplatí – li nájemce zálohy na úhradu za cenu služeb, **je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení**. Smluvní strany sjednávají, že se nájemce nedostane do prodlení s úhradou nájemného, pokud neobdrží fakturu vystavenou pronajímatelem.
4. Výše ceny úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) podle této Smlouvy, jsou předepisovány formou 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 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. Vyúčtování záloh za služby bude mít náležitosti daňového dokladu a bude vystaveno pronajímatelem po uplynutí zúčtovacího období, nejpozději do 31.8. následujícího kalendářního roku.

5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - osvětlení společných prostor domu,
 - 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 prostoru sloužícího podnikání a společných prostor domu užívaných nájemcem.
6. Nájemce je dále povinen složit bezhotovostním převodem nebo uhradit v pokladně Městského úřadu Cheb na účet pronajímatele č. **6015-528331/0100**, vedený u Komerční banky, a.s., pod variabilním symbolem **3245000011** nejpozději do dne podpisu této Smlouvy vratnou peněžitou jistotu (dále jen „jistota“ nebo „kauce“) ve výši 1/10 ročního předpisu nájemného, tj. **2.050 Kč** (slovy: Dva tisíce padesát korun českých), kterou je pronajímatel oprávněn použít k úhradě pohledávek na nájemném, pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k úhradě případných dalších závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem, a to v okamžiku, kdy bude nájemce s úhradou těchto pohledávek či závazků více než 5 dnů v prodlení. Doklad o provedené úhradě jistoty (výpis z účtu nájemce nebo pokladní doklad o zaplacení vystavený pokladnou pronajímatele) je nájemce povinen předložit pronajímateli nejpozději v den podpisu Smlouvy. Bez doložení dokladu o zaplacení jistoty nebude Smlouva s nájemcem uzavřena. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit do jednoho měsíce takto složenou jistotu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal. Pronajímatel se zavazuje po skončení nájmu vrátit nájemci složené peněžní prostředky včetně příslušenství, pokud nebyly pronajímatelem oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce vyklidil předmět nájmu a řádně předal pronajímateli.
7. Na požádání nájemce je pronajímatel **povinen** prokázat příslušnými doklady správnost vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor budovy. Reklamacce proti vyúčtování musí nájemce uplatnit, v souladu se „Zásadami pro rozúčtování nákladů“ v platném znění, písemně u pronajímatele nejpozději do stanoveného termínu v zásadách a uvedeného na vyúčtování. Pokud nájemce nezaplatí případný nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši a za podmínek uvedených v ustanovení článku IV. odst. 4. 2. této Smlouvy.
8. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý 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 o 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) vyzván, 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.
9. Pronajímatel prohlašuje, že uvedl v této Smlouvě a bude uvádět v daňových dokladech vystavených dle této smlouvy pouze bankovní účet, který oznámil správci daně, aby jej tento mohl v souladu se ZDPH zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup (dále jen „**Oznámený účet**“).
Bude-li na daňovém dokladu uveden jiný než Oznámený účet, nájemce je oprávněn poukázat příslušnou platbu na kterýkoli Oznámený účet pronajímatele. Úhrada platby na kterýkoli Oznámený účet (tj. účet odlišný od účtu uvedeného na daňovém dokladu) je smluvními stranami považována za řádnou úhradu plnění dle Smlouvy.
Zveřejní-li příslušný správce daně v souladu s § 106a ZDPH způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že pronajímatel je nespolehlivým plátcem, nebo má-li být platba za zdanitelné plnění uskutečněné pronajímatelem (plátcem DPH) v tuzemsku poskytnuta zcela nebo zčásti bezhotovostním převodem na účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko (§ 109 ZDPH), je nájemce oprávněn zadržet z každé fakturované platby za poskytnuté zdanitelné plnění daň z přidané hodnoty a tuto (aniž k tomu bude vyzván jako ručitel) uhradit za pronajímatele příslušnému správci daně.

Po provedení úhrady daně z přidané hodnoty příslušnému správci daně v souladu s tímto článkem je úhrada zdanitelného plnění pronajímateli bez příslušné daně z přidané hodnoty (tj. pouze základu daně) smluvními stranami považována za řádnou úhradu dle této Smlouvy (tj. základu daně i výše daně z přidané hodnoty), a Pronajímateli nevzniká žádný nárok na úhradu případných úroků z prodlení, penále, náhrady škody nebo jakýchkoli dalších sankcí vůči nájemci, a to ani v případě, že by mu podobné sankce byly vyměřeny správcem daně.

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.
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 prostor),
 - c. návrh podmínek podnájmu (způsob užívání 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 Smlouvy na předmět nájmu. Tato 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 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 prostoru nevzniká v tomto případě nájemci nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné věci (dle § 2220 OZ). Při takto prováděných úpravách 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 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 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
 14. Nájemce je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
 15. 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 Smlouvě. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání. Opustí-li nájemce prostor takovým způsobem, že lze nájem bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se prostor za odevzdaný ihned.

16. 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.
17. Nájemce je povinen, v případě, kdy ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v prostoru spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy to bude nezbytně nutné (havárie, plánované opravy v bytě, odečty poměrových měřidel atd.).
18. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této Smlouvě a v Pravidlech pro užívání bytů, 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 předmětu nájmu, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

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 tři dny 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 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 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 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.
9. Pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu.
10. V případě převodu vlastnického práva k budově nebo její části je pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k budově nebo její části prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této Smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k budově nebo její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto Smlouvou.
11. V případě převodu vlastnického práva k technologii nájemce umístěné v předmětu nájmu je nájemce oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy na nového vlastníka této technologie výhradně v případě, že Rada města Chebu, v souladu se zněním zákona č. 128/2000 Sb., schválí nového vlastníka jako nového nájemce předmětu nájmu.

Článek VII. Správa předmětu nájmu

1. Správu předmětu nájmu 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 Smlouvou, k následujícím úkonům a činnostem:
 - a) fyzicky předávat nájemci a přebírat od nájemce předmět nájmu, 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 předmětu nájmu, 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 předmět nájmu 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 prostoru nebo k instalaci zařízovacích předmětů a vybavení prostoru na náklady nájemce včetně vydání souhlasu a uzavírání dohod;
 - g) účtovat nájemci ve spojitosti se zasíláním upomínek k úhradě dluhů na nájemném nebo službách spojených s užíváním předmětu nájmu, včetně dluhů plynoucích z neuhrazených nedoplatků vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, výpovědi z nájmu a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných uzavřenou nájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy paušální poštovné ve výši 90 Kč za jednu upomínku (doručovanou písemnost dle tohoto odstavce). Výše nákladu paušálního poštovného je stanovena na základě dílčích nákladů za obálku 2,30 Kč, papír 0,20 Kč x 3 výtisky, náklady tisku 0,80 Kč x 3 výtisky, frankování 1,70 Kč, doručenkou 39 Kč, náklady za zpracování 28,40 Kč, celkem 74,40 Kč + DPH 21 %. V případě potřeby vyššího počtu listů, více výtisků, změny výše sazeb za doručenkou a frankování a v případě změny sazby DPH, se úměrně k tomu zvýší i výše uvedený náklad za jednu upomínku (doručovanou písemnost dle tohoto odstavce). Při zasílání přeplatků poštovní poukázkou typu „B“ je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci náklady na podání poštovní poukázky dle aktuálně platného ceníku České pošty a.s. Vypočtené poštovné bude vždy zaokrouhлено na celé koruny směrem nahoru
3. Správce předmětu nájmu 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 prostoru, dávat návrh na vyklizení předmětu nájmu po skončení nájmu uplynutím výpovědní doby podané výpovědi z nájmu prostoru;
 - d) vydávat rozhodnutí ke stavebním úpravám a podstatným změnám předmětu nájmu, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu.
4. Kontaktní údaje nájemce:

Adresa pro doručování: CETIN a.s.

Nemovitosti, Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

Kontaktní telefonní linky:

+420 800 298 297

+420 800 130 027

tel. linka pro věci smluvní a správy nemovitostí;

bezplatná tel. linka, na kterou je Pronajímatel povinen hlásit Nájemci havarijní a škodní události či incidenty zjištěné v Budově, včetně úrazů (linka Bezpečnostního dohledu);

Kontaktní e-mail:

nemovitosti@cetin.cz

nmc.fdextala@cetin.cz

e-mailová adresa pro věci smluvní a správy nemovitostí;

e-mailová adresa dohledového centra pro věci technického charakteru;

Datová schránka:

qa7425t

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 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 neoddelitelnou 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. 15, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající **ročnímu předpisu nájemného** stanoveného touto 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, **není** památkově chráněným objektem, nebo jeho součástí ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. O předání předmětu nájmu bude mezi pronajímatelem zastoupeným správcem a nájemcem sepsán předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav předmětu nájmu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny, včetně způsobu a termínu jejich odstranění.
2. Případné změny či doplňky této Smlouvy, mohou být uzavřeny pouze písemně formou dodatků a po jeho podpisu oběma stranami se dodatky stávají součástí této Smlouvy. K jakýmkoli ústním ujednáním se nepřihlíží.
3. Při podpisu nájemní Smlouvy předá pronajímatel nájemci výpočtový list o prostoru s výpočtem nájemného spolu a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním. Výpočtový list prostoru je přílohou této Smlouvy.
4. Není-li výslovně stanoveno jinak, řídí se Smlouva příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
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., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, 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 prokazatelně do sféry dispozice nájemce.
7. Tato Smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž jeden obdrží nájemce, druhý správce NP 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:

Záměr města Cheb pronajmout předmětu nájmu uvedený v Článku I odst. 2 této Smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Chebu od 13.11.2020 do 27.11.2020 pod č.j. MUCH 93683/2020 SM.

Uzavření této Smlouvy o pronájmu prostoru sloužícího podnikání schválila Rada města Cheb na své schůzi dne 17.12.2020 svým usnesením RM č. 588/18/2020.

Přílohy:

1. Výpočetní list nebytového prostoru jako samostatná příloha Smlouvy ke dni převzetí předmětu nájmu.
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 jako samostatná příloha Smlouvy.
5. Pravidla pro užívání bytu, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu (Domovní řád).
6. Ověřené pověření Ing. Pavla Prokeše k uzavírání Smlouvy za nájemce

V Chebu dne

V Praze dne

město Cheb

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

CETIN, a. s.

Ing. Pavel Prokeš
manažer realitních služeb
na základě pověření
(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: „V-10“

SZ: 254.3