



SMLOUVA O NÁJMU HMOTNÉ NEMOVITÉ VĚCI

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „OZ“)

Č. j.: MUCH 5297/2021/SM

číslo smlouvy SM/4069/2021-NEM

Pronajímatel:

město Cheb
se sídlem: nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb
IČO: 00253979
bankovní spojení: účet č. 10006-528331/0100, vedený u Komerční banky, a.s.
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 jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Krajská hospodářská komora Karlovarského kraje
IČO: 48365513
se sídlem: náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 478/33, 350 02 Cheb
zápis v OR: KS v Plzni, sp. zn. A 2696
zastoupena: Mgr. Tomášem Lindou, MBA, předsedou
bankovní spojení: účet č. 195658274/0300, vedený u ČSOB, a. s.

(dále jen „nájemce“)

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

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

smlouvu o nájmu hmotné nemovité věci
(dále jen „smlouva“)

Článek I

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci, kterou tvoří pozemek parcelní číslo st. 84/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 437 m², jehož součástí je stavba – budova s č.p. 478, objekt k bydlení, na nám. Krále Jiřího z Poděbrad č. o. 33, Cheb, s veškerými součástmi, příslušenstvím, včetně úplného vnitřního a venkovního vybavení, zařízení a inventáře, vše v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb (dále jen i „nemovitá věc“).
2. Nebytový prostor č. 306 umístěný v 3. nadzemním podlaží nemovité věci, uvedené v odstavci 1. tohoto článku, který tvoří celkem 2 místnosti o celkové výměře 66,50 m², z toho 1 zasedací místnost 56,10 m² a 1 místnost kuchyňky o výměře 10,40 m² (dále jen „prostor č. 306“) je ke dni podpisu této smlouvy oprávněn užívat Nadační fond Historický Cheb, IČO 26386984, se sídlem náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 02 Cheb, a to na

základě smlouvy o výpůjčce ze dne 20.5.2019 č. SM 3549/2019 uzavřené pronajímatelem s Nadačním fondem Historický Cheb (dále jen „**smlouva o výpůjčce**“), pro účel užívání jako Edukační místnosti MAP II. a NFHCH pro provozování implementačních aktivit k naplnění cíle místního akčního plánu MAP II na podporu vztahu dětí k regionu. Nadační fond Historický Cheb je společně s prostorem č. 306 oprávněn užívat společné sociální zařízení umístěné mimo prostor č. 306 a část půdy zařazenou do okruhu historických krovů.

Článek II **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nemovitou věc, kterou tvoří pozemek parcelní číslo stavební 84/1, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 437 m², jehož součástí je stavba - budova s č. p. **478, na náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, č. o. 33**, Cheb, s veškerými součástmi, příslušenstvím, včetně úplného vnitřního a venkovního vybavení, zařízení a inventáře, s výjimkou nebytového prostoru č. 306 a jeho vybavení (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 17/1/2021 ze dne 07.01.2021 pronajímá pronajímatel nájemci předmět nájmu uvedený v odstavci 1. tohoto článku, nezátížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami a břemeny. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém pro níže sjednaný účel nájmu, a to zejména z hlediska stavebně technického, kolaudačního, bezpečnostního a požárního.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených, od pronajímatele do svého užívání přijímá. Nájemce akceptuje omezení užívání předmětu nájmu spojené s právem uživatele prostoru č. 306; tím není dotčeno ujednání článku III. níže.
4. Seznam vybavení, zařízení a inventáře nemovité věci, které jsou též předmětem nájmu dle této smlouvy, bude s uvedením jejich stavu uveden v předávacím protokolu o fyzickém předání a převzetí, který pronajímatel a nájemce sepíšíou v den předání předmětu nájmu nájemci do užívání.

Článek III. **Prostor č. 306**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro účely řádného plnění povinností nájemce z této smlouvy je žádoucí, aby byly sladěny podmínky užívání prostoru č. 306 a předmětu nájmu. Smluvní strany tedy mají zájem na tom, aby se předmět nájmu dle této smlouvy rozšířil o prostor č. 306 a předmětem nájmu tak byla celá nemovitá věc. Za tímto účelem se pronajímatel zavazuje zrušit závazek ze smlouvy o výpůjčce.
2. Nebude-li zrušen závazek ze smlouvy o výpůjčce do 3 měsíců od účinnosti této smlouvy, zavazuje se pronajímatel od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž uplynuly 3 měsíce od účinnosti této smlouvy, hradit nájemci paušální platbu za služby zajišťované nájemcem pro celou nemovitou věc, a tedy i do prostoru č. 306 (dodávky vody, odvod odpadních vod, dodávky elektrické energie, odvoz odpadu, ostraha, úklid společných prostor apod.) ve výši 950 Kč bez DPH měsíčně. K částce bude připočtena zákonná DPH. Tato platba je splatná do 10. dne měsíce, za který se hradí. Smluvní strany se dohodly, že tato platba bude hrazena zápočtem na měsíční platbu nájemného dle této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje umožnit uživatelům a návštěvníkům prostoru č. 306 vstup do budovy (včetně přidělení přístupového kódu odpovědné osobě). Pronajímatel je povinen nájemce okamžitě informovat o případné změně subjektu oprávněného užívat prostor č. 306, jinak odpovídá za škody, které nájemci případně v této souvislosti vzniknou.
4. Nájemce neodpovídá za škody na předmětu nájmu nebo jiném majetku pronajímatele ani porušení povinností nájemce z této smlouvy, které způsobí uživatelé či návštěvníci prostoru č. 306.
5. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci veškeré škody, které mu případně uživatelé nebo návštěvníci prostoru č. 306 způsobí.

Článek IV **Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání **pro výkon veškerých činností v rámci předmětu podnikání nájemce** jakožto krajské podnikatelské samosprávy zahrnující, mimo jiné, zázemí pro podnikatelské

infocentrum, poskytování služeb Czech POINTU a dalších služeb poskytovaných nájemcem, poskytování za úplatu jednacích salónek, zázemí pro začínající podnikatele (malé coworkingové zázemí) a zázemí úřadu Krajské hospodářské komory Karlovarského kraje, včetně vzdělávacího a školicího centra (dále jen „účel nájmu“).

2. Předmětem podnikání nájemce je ke dni podpisu této smlouvy podpora podnikatelských aktivit, prosazování a ochrana zájmu podnikatelů, poskytování poradenských a konzultačních služeb podnikatelům v otázkách spojených s podnikatelskou činností, organizace vzdělávací činnosti a spolupráce s orgány státní správy v zajišťování informačního servisu a při řešení otázek zaměstnanosti, zabezpečování propagace a šíření informací o podnikatelské činnosti podnikatelů, navazování a rozvíjení styků s komorami, zaměstnaneckými a podnikatelskými svazy a obdobnými institucemi, zřizování zařízení a institucí na podporu rozvoje podnikání a vzdělanosti, podpora členských zařízení k přípravě výkonu povolání, výkon vlastní hospodářské činnosti.
3. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu po celou dobu nájmu užívat v souladu s výše uvedeným účelem nájmu. Nájemce nemá právo bez písemného souhlasu pronajímatele provozovat v předmětu nájmu jinou činnost, než jaká odpovídá sjednanému účelu nájmu.

Článek V

Doba nájmu, skončení nájmu a výpovědní doba

1. Nájem předmětu nájmu se sjednává na **dobu určitou, a to ode dne předání předmětu nájmu nájemci do 31.12.2030.**
2. Nájemce je oprávněn nájem dle této smlouvy kdykoli vypovědět bez uvedení důvodu, a to s účinností ke konci kalendářního roku následujícího po roce, v němž došlo k doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může dále nájem písemně vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíce, jestliže:
 - a) nájemce prokazatelně užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu a porušení neodstraní ani do 14 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele;
 - b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného a dlužnou částku neuhradí ani do 14 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu a nájemce toto porušení neodstraní ani do 14 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele;
 - d) nájemce v rozporu s touto smlouvou přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce může dále nájem písemně vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíce, jestliže:
 - a) ztratí nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu si předmět nájmu pronajal;
 - b) předmět nájmu nebo jeho podstatná část přestane být způsobilý k výkonu činnosti, k jejímuž výkonu si předmět nájmu pronajal;
 - c) pronajímatel porušuje své povinnosti vůči nájemci a takové porušení neodstraní ani do 14 dnů od písemné výzvy nájemce.
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 doručena výpověď dle odstavce 3 nebo 4 výše, 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. Nájemní smlouva může být dále zrušena ve smyslu ustanovení § 1981 OZ dohodou smluvních stran.
8. Dojde-li ke změně vlastnictví nemovité věci či předmětu nájmu, nejsou nájemce ani pronajímatel oprávněni z tohoto důvodu nájem vypovědět.
9. V případě převodu vlastnického práva k nemovité věci či předmětu nájmu, je pronajímatel povinen seznámit nabyvatele s podmínkami této smlouvy.

Článek VI

Výše nájemného a dodávky služeb

1. Roční nájemné za užívání celého předmětu nájmu je stanoveno dohodou **ve výši 92.822 Kč bez DPH** (slovy: devadesát dva tisíce osm set dvacet dvě koruny české). Nájemce je povinen hradit k nájemnému DPH zákonem stanovené výši platné pro aktuální období doby nájmu.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit, zpravidla s účinností od 1.1. kalendářního roku, sjednanou výši ročního nájemného, a to o částku stanovenou dle roční míry inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, a odsouhlasenou Radou města Chebu. Nájemce je takové navýšení ročního nájemného povinen akceptovat za podmínky, že částka navýšení nebude vyšší, než odpovídá roční míře inflace za předchozí rok.
3. Povinnost platit nájemné vznikne nájemci dnem předání předmětu nájmu nájemci 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, číslo účtu 10006-528331/0100, VS 3151021271**. Nájemné za část roku ke dni předání předmětu nájmu bude vypočteno poměrnou částkou.
4. Dodávky veškerých služeb do předmětu nájmu si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady. Bez zbytečného odkladu po předání předmětu nájmu nájemci uzavře nájemce s příslušnými dodavateli služeb smlouvy tak, aby náklady na jejich dodávky nesl od okamžiku předání již nájemce. Pronajímatel mu k tomu poskytne veškerou součinnost.
5. Do doby uzavření smluv s příslušnými dodavateli služeb nájemcem (posuzováno ve vztahu ke každé službě zvlášť), je nájemce povinen hradit pronajímateli úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dodávané pronajímatelem na základě oběma smluvními stranami podepsaného „Výpočtového listu prostoru“ v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného a úhrad za nezbytné služby zajištěné pronajímatelem spojené s užíváním předmětu nájmu předepsané platným „Výpočtovým listem prostoru“, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
6. Pronajímatel se zavazuje, do doby uzavření smluv s příslušnými dodavateli služeb nájemcem a u odvozu a likvidaci odpadu po celou dobu nájmu, poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - dodávku tepla,
 - dodávku vody,
 - kancelářskou elektřinu,
 - osvětlení společných prostor,
 - odvoz a likvidaci odpadu, který vznikne při činnostech spojených s nájmem prostor, které jsou předmětem této smlouvy o nájmu, coby jeho původce, kdy se jedná pouze o odpad podobný komunálnímu odpadu (směsný komunální odpad, papír, plast, sklo), k jehož odložení nájemce použije nádoby odpadového hospodářství města Cheb, a to za cenu sjednanou pro kancelářské prostory 13 Kč/m²/rok bez DPH (celkem plocha kanceláří 162 m²). Celková výše ceny za sjednanou službu činí **2.106 Kč/rok bez DPH**.
 - popřípadě další služby, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodnou.

Článek VII

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn na své náklady, po vydání předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umístit na vstupních dveřích, fasádách a jiných svislých plochách nemovité věci štíty a jiná vhodná informační a reklamní označení sloužící k propagaci jeho činnosti. Pokud k tomuto umístění bude potřebný souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si jej vyžádat.
2. Nájemce je povinen a zavazuje se po celou dobu nájmu provádět na svůj účet běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu (pro určení obsahu a rozsahu se přiměřeně použije ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen i „OZ“) s konkretizací uvedenou v příloze č. 1 této smlouvy). Nájemce je oprávněn provést, za podmínek uvedených v § 2208 OZ, na náklady pronajímatele opravu řádné notifikované vady předmětu nájmu, neodstraní-li ji pronajímatel na základě

- jeho písemné výzvy bez zbytečného odkladu. Nájemce je též oprávněn odstranit na náklady pronajímatele následky jakékoli nájemcem nezaviněné havárie v předmětu nájmu, pokud tyto následky neprodleně na základě výzvy nájemcem neodstraní sám pronajímatel. Pokud opravy a údržba předmětu nájmu dle tohoto odstavce budou vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu či stavební povolení, odpovídá nájemce za jeho vyžádání.
3. Veškeré stavební změny či úpravy, opravy, údržbu nebo rekonstrukce předmětu nájmu, nad rámec údržby a oprav uvedených v odst. 2 tohoto článku, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele zastoupeného odborem správy majetku MěÚ Cheb. V případě, že bude k realizaci jakékoli úpravy předmětu nájmu zamýšlené nájemcem potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si jej zajistit.
 4. Smluvní strany se dohodly, že po celou dobu nájmu bude odpisy vlastních investic do předmětu nájmu zahrnovat do svých nákladů nájemce.
 5. Pronajímatel může na základě podané a znaleckým posudkem doložené žádosti nájemce, po předchozím projednání a schválení Radou města Chebu, provést zápočet nájemného proti nájemcem vloženým investicím spojeným s opravami, údržbou a technickým zhodnocením předmětu nájmu.
 6. Nájemce může vložit investice do zhodnocení předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele, zastoupeného odborem správy majetku MěÚ Cheb výhradně na základě zpracované dohody, která bude tvořit dodatek k této smlouvě a ve které bude uvedeno, že nájemce může požadovat po skončení pronájmu, na základě zpracovaného znaleckého posudku oprávněným soudním znalcem, protihodnotu toho, o co se zvýšila, na základě nájemcem vložených investic, hodnota věci. Pokud bude tato smlouva ukončena na žádost nájemce, nebo bude ukončena výpovědí z důvodů hrubého porušení smlouvy nájemcem, bude zůstatková hodnota vložených investic po odpočtu znehodnocení změn, k nimž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětu pronájmu tvořit smluvní pokutu, za předčasné ukončení platnosti smlouvy v případě, že se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak.
 7. Nájemce se zavazuje, že v případě pronajímatelem písemně povolených stavebních úprav v předmětu nájmu, 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 nevzniká v tomto případě nájemci nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné věci (dle § 2220 OZ). Při takto prováděných úpravách předmětu nájmu 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.
 8. Nájemce je povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil okolí nad míru přiměřenou poměrům. V případě, že sám či jeho zaměstnanci nebo klienti způsobí škodu na předmětu nájmu, majetku pronajímatele nebo třetích osob, je nájemce povinen takovou škodu neprodleně na svůj náklad odstranit. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do předmětu nájmu a odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých pracovníků a klientů.
 9. Předmět nájmu je pojištěn pronajímatelem. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele o vzniku škod na předmětu nájmu, které by mohly být kryty pojištěním pronajímatele dle čl. VIII. odst. 4. 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.
 10. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad ostrahu a zabezpečení předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění věcí a zařízení ve vlastnictví nájemce umístěné v prostorách předmětu nájmu jde k tíži nájemce.
 11. Pokud při činnosti nájemce v předmětu nájmu bude vznikat jiný odpad než odpad podobný komunálnímu (směsný komunální odpad, papír, plast, sklo), k jehož odložení nájemce použije nádoby odpadového hospodářství města Cheb dle ujednání uvedené v Čl. VI, odst. 6 této smlouvy, je nájemce povinen do jednoho měsíce ode dne účinnosti této smlouvy svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvu či smlouvy na odvoz takového odpadu. Skutečnost, že nájemce nemá uzavřenu smlouvu o odvozu odpadu dle tohoto odstavce, představuje hrubé porušení povinností z nájmu, které může být důvodem podání výpovědi této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele dle článku V. odst. 3 písm. c).
 12. Nájemce je dále povinen:
 - a) dodržovat protipožární, bezpečnostní, hygienické, ekologické a další obecně závazné právní předpisy;

- b) v zákonných lhůtách zajistit na své náklady provádění předepsaných pravidelných revizí a kontrol zařízení uvnitř předmětu nájmu, jak to ukládají příslušné obecně závazné předpisy a technické normy (revize a kontroly zařízení mimo nemovitou věc až po měřidla zajišťuje a hradí pronajímatel);
 - c) informovat pronajímatele o závadách zjištěných v předešlém odstavci uvedenými revizemi a kontrolami;
 - d) platit včas, ve sjednané výši a sjednaným způsobem nájemné;
 - e) hradit včas a v plné výši všechny předepsané náklady spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu;
 - f) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele provedení kontroly užívání předmětu nájmu a dodržování podmínek této smlouvy.
13. Ke dni skončení nájmu je nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému užívání a opotřebení. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu ponechat veškeré stavební úpravy a změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, je však povinen odstranit veškeré jím instalované reklamy a podobná označení. O předání bude sepsán písemný protokol. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nájemce mu nijak nebrání v přístupu do předmětu nájmu 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.
14. Pronajímatel má právo požadovat náhradu škody mu způsobené nájemcem porušením jeho povinností z této smlouvy, ledaže ji nájemce na své náklady odstraní sám.
15. 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 VIII

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo provádět kontrolu užívání a stavu předmětu nájmu po předchozím upozornění nájemce ústně nebo písemně minimálně jeden pracovní den před zamýšlenou kontrolou. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době nájemce, pokud 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 předá předmět nájmu nájemci do užívání nejpozději následující pracovní den po dni 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, v případě že se s nájemcem nedohodne jinak, provádět nutné opravy a údržbu předmětu nájmu tak, aby byl způsobilý pro dohodnuté užívání (s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, které dle této smlouvy provádí nájemce).
6. Pronajímatel je v případě havárie povinen okamžitě následky havárie odstranit; v případě prodlení je povinen poskytnout nájemci veškerou součinnost nutnou pro odstranění následků nájemcem.
7. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí OZ. Smluvní strany však vylučují aplikaci ustanovení § 2307 a § 2315 OZ.

Článek IX

Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele a bez jakýchkoli dalších podmínek pouze v následujících případech:
 - a) jedná se o krátkodobý podnájem, jehož očekávaná doba trvání nepřesahuje 1 měsíc;
 - b) podnájemce je členem nájemce;
 - c) jedná se o podnájem některému z partnerů nájemce pro účely naplňování předmětu činnosti nájemce.Pro vyloučení pochybností smluvní strany potvrzují, že podnájem předmětu nájmu dle tohoto odstavce je plně v souladu s účelem nájmu uvedeném v Čl. IV této smlouvy.
2. V případech, které nejsou uvedeny v předchozím odstavci, je nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze po získání předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

3. V případě, že nájemce má v úmyslu část předmětu nájmu podnajímt třetí osobě a tento podnájem vyžaduje souhlas pronajímatele, je nájemce 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.
4. Nájemce předá spolu s 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 podnájemného poskytnutých ve výše uvedeném prohlášení je důvodem k okamžitému vypovězení nájemní smlouvy na předmět nájmu.

Článek X **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 čemž 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 zařizovacích 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 smlouvou a obecně závaznými předpisy paušální poštovné ve výši 100 Kč za jednu upomínku (doručovanou písemnost dle tohoto odstavce).
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;
 - b) předat souhlas s podnájemem předmětu nájmu nebo jeho části;
 - c) uzavírat s nájemcem dohody o zániku nájmu předmětu nájmu, dávat návrh na vyklizení předmětu nájmu po skončení nájmu uplynutím doby určité nebo uplynutím výpovědní doby podané výpovědi z nájmu prostoru;
 - d) vydávat souhlas ke stavebním úpravám a podstatným změnám předmětu nájmu.

Článek XI **Zvláštní ujednání**

1. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy k prodeji závodu nájemce v souladu s ust. § 2175 a násl. OZ, vyhrazuje si pronajímatel právo smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době počínající dnem následujícím po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
2. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu z nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu prováděných nájemcem, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
3. Nájemce se zavazuje, že v případě provedené instalace poměrových měřidel a indikátorů v prostoru nebude žádným způsobem manipulovat s těmito poměrovými měřidly – vodoměry na studenou a teplou vodu nebo individuálními rozdělovači topných nákladů (dále je „IRTN“).
4. Nájemce se zavazuje dodržovat přísný zákaz kouření v celém předmětu nájmu.

Článek XII Smluvní pokuta

1. Pokud nájemce při skončení nájmu předmět nájmu svou vinou nevyklidí v souladu s Článkem VII odst. 13, je povinen v případě že se s pronajímatelem nedohodne jinak, zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výši odpovídající ročnímu nájemnému** stanovenému 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 ve výzvě.
3. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, ve výši přesahující uhrazenou smluvní pokutu.

Článek XIII 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 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 pronajímatele a povolení příslušného orgánu památkové péče.

Článek XIV Závěrečná ustanovení

1. O předání předmětu nájmu bude mezi pronajímatelem zastoupeným správcem NP a nájemcem sepsán předávací protokol, který se po podepsání oběma smluvními stranami stane 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. K jakýmkoli ústním ujednáním se nepřihlíží.
3. Při podpisu smlouvy předá pronajímatel nájemci výpočtový list předmětu nájmu s výpočtem nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru. První výpočtový list 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., 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 řádně doručený se dokument považuje vždy, když se prokazatelně dostal do sféry dispozice adresáta.

7. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce, druhé správce a třetí bude uloženo 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.
12. Uzavřením této smlouvy o nájmu se ke dni její účinnosti ukončuje uzavřená „Smlouva o výpůjčce nebytových prostor číslo SM/1542/2013 – NP“, č.j.: MUCH 69921/2013 SM, ze dne 10.12.2013.

Právní doložka:

Záměr na pronájem nemovitých věcí uvedených v Článku II odst. 1 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Chebu od 17.12.2020 do 31.12.2020 pod č.j. MUCH 104680/2020 SM.

Uzavření této smlouvy o nájmu nemovitých věcí schválila Rada města Cheb na své schůzi dne 07.01.2021 svým usnesením RM č. 17/01/2021.

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. Kalkulace nájemného.

V Chebu dne

V Chebu dne

město Cheb

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

**Krajská hospodářská komora
Karlovarského kraje**

Mgr. Tomáš Linda, MBA, předseda
(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: 254.4