



SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Č.j.: MUCH 79841/2021/SM

číslo smlouvy SM/4276/2021-NEM

Pronajímatel:

město Cheb

se sídlem: nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, PSČ 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 jako „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Waldorfská základní škola a mateřská škola Cheb

se sídlem: Jesenická 405/4a, 350 02 Cheb - Háje
IČO: 11689307
zastoupena: Mgr. Kateřinou Humlovou, ředitelkou

(dále jen „nájemce“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto
smlouvu o nájmu nemovité věci
(dále jen „smlouva“)

Výše uvedení zástupci prohlašují, že podle stanov, společenské smlouvy nebo jiného předpisu jsou oprávněni tuto smlouvu podepsat a k platnosti smlouvy není třeba podpisu jiných osob.

Článek I Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, které tvoří pozemek parcelní číslo st. 183, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 216 m², jehož součástí je budova č.p. 97, stavba občanského vybavení, v ulici Zemědělská č. o. 21, a pozemek parcelní číslo 147/2 o výměře 3157 m², ovocný sad a pozemku par. č. st. 385, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 15 m², jehož součástí je budova bez č. p./č. e., jiná stavba, vše v katastrálním území Háje u Chebu, obec Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem nemovitých věcí, které tvoří, pozemek parcelní číslo st. 183, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 216 m², jehož součástí je budova č. p. 97, stavba občanského vybavení, v ulici Zemědělská č. o. 21, a pozemek parcelní číslo stavební 147/2 o výměře 3157 m², ovocný sad, a pozemku par. č. st. 385 zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 15 m², jehož součástí je budova bez č. p./č. e., jiná stavba, vše v katastrálním území Háje

- u Chebu, obec Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb (dále jen „předmět nájmu“).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 502/17/2021 ze dne 23.09.2021, pronajímá pronajímatel nájemci předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezátížený jakýmikoliv faktickými či právními vadami a břemeny, ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního.
 4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených, na základě zpracovaného přebírajícího protokolu, od pronajímatele do nájmu přejímá.

Článek II

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za účelem provozování **školského zařízení - mateřská škola a školní jídelna - výdejna při Waldorfské základní škole a mateřské škole Cheb**, uvedeného v článku II, odst. 2 této smlouvy (dále jen „účel nájmu“), který musí být v souladu s předloženou žádostí schválenou Radou města Chebu dne 23.09.2021, a to v souladu s příslušnými živnostenskými oprávněními nájemce.
2. Předmětem činnosti nájemce v pronajaté nemovité věci, uvedené v článku I. odst. 2 je **provozování školského zařízení - mateřská škola a školní jídelna - výdejna při Waldorfské základní škole a mateřské škole Cheb**.
3. Nájemce se zavazuje, že provozování školského zařízení – mateřská škola a školní jídelna - výdejna při Waldorfské základní škole a mateřské škole Cheb 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 činnosti 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 s výpovědní dobou 6 měsíců.
2. Smluvní strany mohou písemně vypovědět nájem na dobu určitou s výpovědní dobou 3 měsíce v případě, že má jedna ze stran k výpovědi vážný důvod. V ostatních případech platí pro vypovězení nájmu ustanovení uvedené v § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce zejména 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) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin,
 - f) má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna /nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

5. Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídání strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
6. Smlouva může být dále zrušena ve smyslu ustanovení § 1981 OZ dohodou smluvních stran bez uvedení důvodu.
7. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se předmět nájmu nachází, nebo pronajatého předmětu nájmu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět, pokud nebude dohodnuto jinak. Dojde-li ke změně vlastnictví k předmětu pronájmu, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

Článek IV Výše nájemného

1. Roční nájemné za užívání celého předmětu nájmu uvedeného v článku 1 odst. 2. této smlouvy je stanoveno dohodou, **ve výši 144.000 Kč bez DPH** (slovy: sto čtyřicet čtyři tisíc 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 přepočte k platnému kurzu nové měny. Na základě stanovené roční míry inflace, si pronajímatel vyhrazuje právo upravit v tomto odstavci stanovenou 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 se takové navýšení ročního nájemného zavazuje akceptovat.
2. Povinnost platit výše uvedené nájemné vznikne nájemci dnem uzavření této smlouvy a nájemné bude placeno nájemcem pravidelnými měsíčními platbami ve výši **1/12** ročního nájemného, splatnými vždy nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u **Komerční banky a.s. pobočky v Chebu, čís. účtu 10006-528331/0100, VS 3151021300**. Nájemné za část roku ke dni předání předmětu nájmu bude vypočteno poměrnou částkou. V případě, že nájemce neuhradí nájemné v plné výši po stanovené době jejich splatnosti, uvedené v tomto odstavci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % z dlužné částky denně. Smluvní pokuta dle tohoto ustanovení je splatná do 15 dnů od doručení písemné výzvy. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
3. V případě prodloužení nájmu s placením úhrad za nezbytné služby zajištěné pronajímatelem spojené s užíváním předmětu nájmu předepsané platným „Výpočetním listem předmětu nájmu“ nebo je nezaplátí v plné výši ve stanovené době jejich splatnosti, uvedené v článku IV odst. 2 této nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
4. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu.
5. Pronajímatel může, po předchozím projednání v RM, provést zápočet nájemného proti vloženým investicím nájemcem, spojených s opravami a údržbou předmětu nájmu.

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, je možný výhradně 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 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, 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 nájemní 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.
3. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy, bude provádět běžnou údržbu a veškeré drobné opravy na předmětu nájmu této smlouvy (pro určení obsahu a rozsahu se přiměřeně použije ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník s konkretizací uvedenou v příloze č. 3 této smlouvy) a udržovat předmět nájmu pro sjednaný účel nájmu, ve stavu způsobilém k jeho obvyklému užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář. Pokud opravy a údržba předmětu nájmu budou vyžadovat oznámení drobné stavby, či stavební povolení, odpovídá za jeho vyžádání.
4. Nájemce je oprávněn na své náklady, po předem vydaném písemném souhlasu pronajímatele zastoupeného odborem správy majetku MěÚ Cheb, umístit výhradně na odsouhlasených místech a plochách předmětu nájmu, vhodná informační označení předmětu nájmu a jeho činnosti.
5. Veškeré stavební změny, úpravy, opravy, údržbu nebo rekonstrukce předmětu nájmu (dále jen i „opravy předmětu nájmu“), přesahující rozsah běžné údržby a drobných oprav uvedených v odst. 3 tohoto článku, je oprávněn nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele zastoupeného odborem správy majetku MěÚ Cheb, a to v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů a směrnicí města Chebu pro zadávání veřejných zakázek městem Cheb v aktuálním znění. V případě, že bude k realizaci výše popsaných činností potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si jej zajistit.
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 ukončená 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. V případě, že způsobí nájemce sám či jeho zaměstnanci, návštěvníci a další uživatelé škodu na předmětu nájmu, je nájemce povinen provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do uzavřených prostor předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil okolí. V případě, že způsobí v souvislosti s předmětem jeho podnikání v předmětu nájmu sám či jeho zaměstnanci nebo

- účastníci vzdělávání se 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 účastníků vzdělávání.
9. 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 činnosti a na všechna pojistná rizika související s užíváním předmětu nájmu, včetně 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 užívaného předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění věcí a zařízení ve vlastnictví nájemce umístěné v prostorách předmětu nájmu jde k tíži nájemce.
 11. Nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne účinnosti této smlouvy svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvy na odvoz odpadu (směsný komunální odpad, papír, plast, sklo). Skutečnost, že nájemce nemá uzavřenu smlouvu o odvozu odpadu dle tohoto odstavce, může být důvodem okamžitého zrušení této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě nájemní vztah zanikne dnem, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
 12. Nájemce se zavazuje dodržovat přísný zákaz kouření ve všech společných prostorech budovy.
 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 revizím a kontrolám podléhajících zařízení, včetně předpisů v oblasti požární ochrany a dalších předpisů 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) platit včas, ve sjednané výši a sjednaným způsobem nájemné;
 - f) hradit včas a v plné výši všechny předepsané náklady spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu, včetně úhrad za energie, média a služby dodávané na základě dodavatelsko-odběratelských smluv externími dodavateli;
 - g) 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;
 - h) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele provedení kontroly užívání předmětu nájmu a dodržování podmínek této smlouvy za podmínek uvedených v článku VI, odst. 1 této smlouvy;
 - i) po ukončení nájemního vztahu předat pronajímateli veškerou dokumentaci týkající se povinně realizovaných revizí a kontrol vztahujících se k předmětu nájmu.
 14. Nájemce je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
 15. Dodávky tepla a veškerých energií, médií služeb a činností spojených s účelem užívání a provozováním předmětu nájmu se zavazuje hradit na svůj účet nájemce přímo jejich dodavatelům ve výši a v termínech stanovených ve smlouvách uzavřených mezi nájemcem a dodavateli. Pronajímatel neručí za závazky nájemce z titulu výše uvedených dodávek.
 16. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahujících se k provozování předmětu nájmu.
 17. Nájemce se zavazuje provádět úklid užívaného předmětu nájmu, včetně udržování čistoty a v zimním období úklidu sněhu na přístupových chodnících a pozemcích náležejících k předmětu nájmu.

18. Nájemce je povinen vyklidit užívaný předmět nájmu ke dni skončení nájmu a na základě zpracovaného protokolu jej předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím běžnému užívání a opotřebení z užívání, s ohledem na účelně provedené úpravy, oproštěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této nájemní smlouvě.
19. 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.
20. Nájemce se zavazuje provádět úklid a udržování užívaného pozemku parcelní číslo 147/2 o výměře 3157 m², ovocný sad, se zaměřením na udržování čistoty, sekání trávy, údržbu zeleně včetně stromů.

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 v případě, že se s nájemcem nedohodne jinak. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době nájemce, za předpokladu, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel se zavazuje pojistit na svůj náklad předmět nájmu proti živelným událostem a škodám z vodovodního i kanalizačního zařízení.
3. Pronajímatel je povinen poskytnout pro případ havárie veškerou součinnost nutnou pro odstranění jejich následků.
4. 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.
5. 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 VII

Smluvní pokuta

1. Nesplní-li nájemce svou vinou ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu, za podmínek uvedených v článku 5 odst. 18, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výši 5.000 Kč** za každý den, o který se termín předání předmětu nájmu prodlouží v případě, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Nesplní-li nájemce svou povinnost realizovat povinné revize a prohlídky předmětu nájmu a jeho inventáře, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení s realizací příslušné revize nebo prohlídky.
3. Pro případ, že by nájemce nesplnil svou povinnost stanovenou v ustanovení článku V odst. 13. písm. i) této smlouvy, sjednává se jednorázová smluvní pokuta ve výši 5.000 Kč za každou nepředanou revizní zprávu, které byl nájemce povinen realizovat.
4. Nájemce prohlašuje, že neuplatní právo namítat nepřiměřenost výše smluvních pokut dle této smlouvy u soudu ve smyslu § 2051 OZ.
5. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany vůči povinné straně k úhradě smluvní pokuty, a to na příslušný účet smluvní strany.
6. 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 VIII

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 nájemcem 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. U správce může nájemce uplatňovat opravy a údržbu předmětu nájmu přesahující rozsah běžné údržby a drobných oprav stanovených v článku 5, odst. 3. této smlouvy.
3. 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 předmětu nájmu nebo k instalaci zařízovacích předmětů a vybavení předmětu nájmu 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 náklady ve výši 100 Kč za jednu upomínku (doručovanou písemnost dle tohoto odstavce). 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 zaokrouhleno na celé koruny směrem nahoru.
4. Správce NP je dále po vydání rozhodnutí příslušného orgánu města Chebu nebo vedoucího odboru správy majetku Městského úřadu Cheb, kterému byla pravomoc orgánem města přenesena, oprávněn:
 - a) dát nájemci výpověď z nájmu, souhlas se vznikem společného nájmu;
 - b) předat souhlas s podnájmem předmětu nájmu nebo jeho části;
 - c) uzavírat s nájemci dohody o zániku nájmu, dávat návrh na vyklizení předmětu nájmu po skončení nájmu uplynutím doby určité nebo uplynutím výpovědní doby podané výpovědi z nájmu;
 - d) vydávat rozhodnutí ke stavebním úpravám a podstatným změnám předmětu nájmu, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu.
5. U správce může nájemce uplatňovat požadavek na plánované opravy a údržbu předmětu nájmu mající charakter investice nebo údržby a oprav se zápočtem nájemného (za podmínek uvedených v článku 5, odst. 6 této smlouvy).

Článek IX

Rozsah prováděných prací nájemcem

1. Nájemce je povinen v souladu se zákonem 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 předmětu nájmu 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 Ostatní ujednání

Předmět nájmu **není** památkově chráněným objektem, nebo jeho součástí ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

Článek XI Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá nejdříve dnem zveřejnění v 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.“
2. Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem zejména ustanovením zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Případné změny této smlouvy je možné provést výhradně písemně formou dodatku k této smlouvě, který musí být podepsán oběma smluvními stranami.
4. 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.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce, druhý správce a třetí bude uložen v centrální evidenci nájmních smluv pronajímatele.
6. 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.
7. 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 nájmu uvedeného v článku I odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Chebu od 31.08.2021 do 16.09.2021 pod č.j. MUCH 69536/2021-NEM.

Uzavření této smlouvy o nájmu nemovité věci schválila Rada města Cheb na své schůzi dne 23.09.2021 svým usnesením RM č. 502/17/2021.

Přílohy:

- č. 1 - Předávací protokol o předání předmětu nájmu – bude připojen dodatečně po předání předmětu nájmu nájemci
- č. 2 - Výpis podmínek plynoucích z pojistné smlouvy města Chebu, vztahující se k předmětu nájmu.
- č. 3 – Drobné opravy a běžná údržba předmětu nájmu.

V Chebu dne

V Chebu dne

město Cheb

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

**Waldorfská základní škola a
mateřská škola Cheb**

Mgr. Kateřina Humlová
(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