



## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

Č. j.: MUCH 15232/2022 SM

číslo smlouvy SM/4165/2022-PSP

### 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 jako „pronajímatel“)

a

### Nájemce:

**Jan Skopový**

IČO:

13981978

se sídlem:

nám. Krále Jiřího z Poděbrad 491/2, 350 02 Cheb

(dále jako „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále 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 349, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1875 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb (dále jen „pozemek“), jehož součástí je budova, s č. p. 487, nám. Krále Jiřího z Poděbrad, č. o. 41, Cheb (dále jen „budova“).
2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je pronájem prostoru sloužícího podnikání číslo **502** v budově ve městě Chebu, s č. p. **487, nám. Krále Jiřího z Poděbrad, č. o. 41**, která je součástí pozemku, 1. nadzemní podlaží budovy, 8 místností o celkové výměře 112,80 m<sup>2</sup> (2x restaurace 29,10 m<sup>2</sup> a 38,70 m<sup>2</sup>, 1x kuchyně 22,40 m<sup>2</sup>, 1x zázemí provozovny 11,80 m<sup>2</sup>, 4x WC 2,30 m<sup>2</sup>, 4,80 m<sup>2</sup>, 1 m<sup>2</sup>, 2,70 m<sup>2</sup>), stavebně zkolaudované pro účel využití – jídelna (dále jen „prostor“ nebo „předmět nájmu“).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. **69/2/2022** ze dne **03.02.2022** 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 účel využití – **provozování hostinské činnosti, restaurace.**

4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených, na základě zpracovaného předávajícího protokolu od pronajímatele do svého práva užívání přejímá.
5. Seznam vybavení, zařízení, inventáře, náležejícího k předmětu nájmu s uvedením jeho stavu bude uveden v předávacím protokolu o jeho fyzickém předání a převzetí, který sepíšou a podepíšou v den předání předmětu nájmu do užívání pronajímatel a nájemce.

## **Článek II** **Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu výhradně pro účel využití **provozování hostinské činnosti, restaurace** pro jeho podnikatelskou činnost uvedenou v Článku II, odst. 2 této Smlouvy (dále jen „účel nájmu“), který musí být v souladu s předloženou žádostí schválenou Radou města Chebu dne **03.02.2022**, 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 **provozování hostinské činnosti, restaurace**.
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 s výpovědní dobou šest měsíců.
2. Smluvní strany mohou písemně vypovědět nájem v souladu s v § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů s výpovědní dobou 3 měsíců v případě, že má jedna ze stran k výpovědi vážný důvod.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem v souladu s v § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů 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 spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se nachází předmět nájmu, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - f) má-li být 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. Při prodlení nájemce s placením nájemného, záloh na úhrady za služby a jejich vyúčtování nejpozději do 10. dne měsíce následujícího po termínu sjednané splatnosti měsíčního předpisu úhrad nájemného a služeb nebo termínu stanoveného nájemcem za podmínek uvedených v Čl. IV, odst. 3 až 5 pro úhradu předpisu záloh a případného nedoplatku vyúčtování nákladů za služby příslušného zúčtovacího období (nebo období sjednaného s nájemcem), bude toto prodlení důvodem k podání výpovědi s tím, že nájemní vztah bude ukončen uplynutím výpovědní doby v trvání třech měsíců ode dne doručení výpovědi nájemci, nebo ode dne, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice 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 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. Nájemní smlouva může být dále zrušena ve smyslu ustanovení § 1981 OZ dohodou smluvních stran bez udání 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.
9. Smluvní strany mohou písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců a to bez udání důvodu.

#### 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 180.480 Kč bez DPH** (slovy: Sto osmdesát tisíc čtyři sta osmdesát 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.
2. Povinnost platit výše uvedené nájemné vznikne nájemci dnem uvedené účinnosti 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 3151022312**. 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 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.
3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli úhrady za nezbytné služby zajištěné pronajímatelem spojené s užíváním předmětu nájmu předepsané platným „Výpočetním listem prostoru“ v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného.
4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a úhrad za nezbytné služby zajištěné pronajímatelem spojené s užíváním předmětu nájmu předepsané platným „Výpočetním listem prostoru“ nebo je nezplatí v plné výši ve stanovené době jejich splatnosti, uvedené v Čl. IV odst. 2 a 3 této nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
  - dodávku vody,
  - odvádění odpadních vod,
  - čištění a kontroly komínů,
  - servis a odečty poměrových měřidel a rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním prostoru a společných prostor domu za dané zúčtovací období,

- 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 stanovenou pro Restaurace, kavárny, čajovny, vinárny, cukrárny, bufety, rychlé občerstvení, jídelny, pizzerie prostory **17 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH. Celková výše ceny za sjednanou službu činí 1.918 Kč/rok bez DPH.**
- 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 a společných prostor domu užívaných nájemcem.

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

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 **3245000033** nejpozději do dne podpisu této Smlouvy vratnou peněžitou jistotu (dále jen „jistota“ nebo „kauce“) ve výši 1/10 ročního předpisu sjednaného nájemného, tj. **18.048 Kč** (slovy: Osmnáct tisíc čtyřicet osm 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 nájemní 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.

## Článek V

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat výhradně k účelu nájmu uvedenému v Článku II, odst. 1. Odlišný účel využití předmětu nájmu, může nájemce provést jedině po odsouhlasení Radou města Chebu. Tento závazek je platný pro nájemce i pro dalšího případného právního nástupce nájemce a může být zrušen nebo změněn jedině usnesením Rady města Chebu. Výše uvedené omezení týkající se odlišného účelu nájmu pro využití předmětu nájmu a nutnosti jeho odsouhlasení Radou města Chebu platí po celou dobu trvání nájmu ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy, bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu včetně udržování čistoty a v zimním období úklidu sněhu na přístupovém chodníku k objektu předmětu nájmu.
3. Nájemce je oprávněn na své náklady, po vydání předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umístit na vstupních dveřích, fasádách a jiných svislých plochách, náležejících k předmětu nájmu štíty, vhodná informační a reklamní označení, výhradně sloužící k propagaci jeho podnikatelské činnosti. Pokud k tomuto umístění bude potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej vyžádat.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce má v úmyslu část předmětu nájmu podnajímt jinému subjektu, je povinen předložit pronajímateli, cestou odboru správy majetku MěÚ Cheb, písemnou žádost, která musí obsahovat:
  - a) údaje o nájemci (jméno, adresa, nájemní smlouva),
  - b) údaje o podnájemci (jméno nebo název právnické osoby, rodné číslo nebo identifikační číslo, adresa nebo sídlo, činnost – účel nebo způsob užívání 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 podnájem, poskytnutých ve výše uvedeném prohlášení je důvodem k okamžitému vypovězení nájemní smlouvy na předmět nájmu. Tato nájemní smlouva na předmět nájmu bude po odsouhlasení podnájem pronajímatelem modifikována dodatkem o povolení podnájem 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 může vložit investice do zhodnocení předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele, zastoupeného odborem SM výhradně na základě zpracované dohody, která bude tvořit dodatek k této smlouvě, a ve které bude uvedeno, že nájemce může požadovat po skončení nájmu, na základě zpracovaného znaleckého posudku oprávněným soudním znalcem, protihodnotu toho, o co se zvýšila na základě ním vložených investic hodnota věci. Pokud bude tato smlouva ukončena na žádost nájemce nebo bude ukončená výpovědí z důvodů uvedených v Článku III, odst. 2, 3 mimo písm. f), 4, a 7 této smlouvy, bude zůstatková hodnota všech účelně nájemcem vynaložených nákladů do předmětu nájmu, po odpočtu výše opotřebení odpovídající délce užívání a případného znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětu nájmu, tvořit **smluvní pokutu za předčasné ukončení platnosti této smlouvy** v případě, že se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak. Výpočet výše smluvní pokuty je uveden v Článku X, odst. 4.
10. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k předmětu nájmu, účelu nájmu a jeho provozu.
11. 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 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.
12. 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.

13. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad ostrahu a zabezpečení užívaného předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění věci a zařízení ve vlastnictví nájemce umístěné v prostorách předmětu nájmu jde k tíži nájemce.
14. Nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne účinnosti této smlouvy svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvy na odvoz odpadu, u kterého se nejedná o odpad podobný komunálnímu odpadu (směsný komunální odpad, papír, plast, sklo), k jehož odložení nájemce použije nádoby odpadového hospodářství města Cheb dle ujednání uvedené v Čl. IV, odst. 5 této Smlouvy. 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 uplynutí tři měsíční výpovědní doby počínající prvním dnem následujícího měsíce po dni doručení výpovědi nájemci, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
15. Nájemce je zejména povinen:
  - a) provádět pravidelnou kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska stavební, požární, bezpečnostní, hygienické a ekologické prevence a při své veškeré činnosti spojené s předmětem nájmu dodržovat příslušné obecně závazné právní předpisy,
  - b) na své náklady chránit předmět nájmu před poškozením a zničením,
  - c) v zákonných lhůtách zajistit na své náklady provádění předepsaných pravidelných revizí a kontrol všech revizí a kontrolám podléhajících zařízení a oblastí předmětu nájmu, jak to ukládají příslušné obecně závazné předpisy a technické normy,
  - d) svým nákladem neprodleně ve stanovených termínech odstraňovat závady zjištěné v předešlém odstavci uvedenými revizemi a kontrolami, včetně provádění uložených nápravných opatření,
  - e) odebírat teplo v případě napojení z centrálního rozvodu tepla, teplou vodu v případě centrální dodávky a studenou vodu ze společných rozvodů,
  - f) platit včas, ve sjednané výši a sjednaným způsobem nájemné,
  - g) hradit včas a v plné výši všechny předepsané náklady spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu, včetně úhrad za energie, média a služby dodávané pronajímatelem,
  - h) hradit případné sankce, vyměřené správními orgány, spojené s nesplněním svých povinností uvedenými v této Smlouvě nebo v obecně právních předpisech vztahujících se k jeho předmětu podnikání a účelu užívání předmětu nájmu,
  - i) umožnit veřejnosti bezplatně užívat WC, umístěné v předmětu nájmu, a to po celou dobu otevíracích hodin,
  - j) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele provedení kontroly užívání předmětu nájmu a dodržování podmínek této Smlouvy za podmínek uvedených v Článku VI, odst. 1 této Smlouvy.
16. Nájemce je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
17. Nájemce je povinen vyklidit užívaný předmět nájmu ke dni skončení nájmu a na základě zpracovaného protokolu jej předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím běžnému užívání a opotřebení z užívání, s ohledem na účelně provedené úpravy, oproštěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této 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.
18. Za porušení všech povinností nájemce uvedených v této Smlouvě, u kterých došlo ke způsobení škody pronajímateli, je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení výši nákladů spojených s jejím odstraněním v případě, že ji nájemce na své náklady neodstraní sám.
19. Nájemce je povinen, v případě kdy ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v 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 prostoru, odečty poměrových měřidel atd.).
20. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této Smlouvě a v Pravidlech pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu ve vlastnictví města Chebu (dále jen „Domovní řád“), která obsahují rovněž aktuální přehled hlavních práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této Smlouvy, a jsou její přílohou č. 5. Pokud v období po

uzavření Smlouvy dojde ke změně právních předpisů souvisejících s nájmem bytu, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

21. Nájemce se zavazuje, v případě, že to pronajímatel bude požadovat, převést ke dni skončení nájmu na pronajímatele všechny smlouvy k dodávkám energií sjednané nájemcem.

## Článek VI

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo provádět kontrolu užívání a stavu předmětu nájmu, který je uveden v této Smlouvě, po předchozím upozornění nájemce ústně nebo písemně minimálně jeden den před zamýšlenou kontrolou. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době nájemce, za předpokladu, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel se zavazuje na základě provedení fyzické prohlídky předat a po ukončení nájmu převzít předmět nájmu za účasti odpovědného zástupce pronajímatele a nájemce, o této skutečnosti bude sepsán předávací protokol, který mimo jiné může obsahovat i fotografickou dokumentaci.
3. Pronajímatel umožní užívání předmětu nájmu nájemcem nejpozději následující pracovní den ode dne účinnosti této 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 této 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. 1 této smlouvy a výši cen úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru (ceny služeb) za podmínek uvedených v Článku IV, odst. 3. 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 § 2230, § 2307 a § 2315 OZ.

## 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 zařizovacích předmětů a vybavení prostoru na náklady nájemce včetně vydání souhlasu a uzavírání dohod;

- g) účtovat nájemci ve spojitosti se zasláním upomínek k úhradě dluhů na nájmem 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:
- dát nájemci výpověď z nájmu, souhlas se vznikem společného nájmu;
  - předat souhlas podnájmem prostoru nebo jeho části;
  - uzavírat s nájemci dohody o zániku nájmu prostoru, dávat návrh na vyklizení předmětu nájmu po skončení nájmu uplynutím doby určité nebo uplynutím výpovědní doby podané výpovědi z nájmu prostoru;
  - vydávat rozhodnutí ke stavebním úpravám a podstatným změnám předmětu nájmu, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu.

### **Článek VIII**

#### **Zvláštní ujednání**

- Nájemce zajistí na své náklady odborné posouzení požární bezpečnosti 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.
- Dojde-li v průběhu trvání této Smlouvy na pronájem předmětu nájmu k prodeji závodu v souladu s ust. § 2175 a násl. OZ, vyhrazuje si pronajímatel právo, od Smlouvy odstoupit v tříměsíční době, počínající po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
- Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu v případě, že se s pronajímatelem nedohodne jinak.
- 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“). Bude-li zjištěna nepřipustná manipulace s vodoměry a IRTN, bude tento stav kvalifikován podle příslušných předpisů a „Zásad pro rozúčtování nákladů“ jako úmyslné ovlivňování výsledků měření odběru ve prospěch spotřebitele. Na základě této kvalifikace, bude nájemci účtována sankce ve výši dle „Zásad pro rozúčtování nákladů“ (viz. příloha Smlouvy).
- Stejným způsobem bude postupováno i u jiných služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uvedených v „Zásadách pro rozúčtování nákladů“
- Nájemce se zavazuje dodržovat přísný zákaz kouření ve všech společných prostorech budovy.

### **Článek IX**

#### **Rozsah prováděných prací nájemcem**

- 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.
- Nájemce prohlašuje a dává svůj výslovný souhlas k tomu, aby po provedení stavebních úprav prostor a instalaci zařízení,
  - u kterých se pronajímatel nezávázal 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. 17, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výši odpovídající** ročnímu nájemnému stanovenému touto Smlouvou.
2. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 30 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.
4. V případě vložení investic nájemce do zhodnocení předmětu nájmu, na základě této smlouvy nebo písemného souhlasu pronajímatele, vyjádřeného v dodatku k této nájemní smlouvě, budou v tomto dodatku sjednány dohody níže uvedené podmínky pro uplatnění smluvní pokuty, za předčasné nebo řádné ukončení platnosti nájemní smlouvy, ve vztahu k zůstatkové hodnotě vložených investic nájemce po odpočtu znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětu pronájmu, stanovené na základě oprávněným soudním znalcem zpracovaného znaleckého posudku:
  - a) Pokud bude tato nájemní smlouva ukončena na žádost nájemce nebo jeho výpovědí nebo bude ukončena výpovědí z důvodů uvedených v Článku III, odst. 3, písm. a) až e), odst. 4, odst. 7, Článku V, odst. 14, Čl. VIII, odst. 2 a Čl. XI, odst. 2 této smlouvy, bude zůstatková hodnota všech účelně nájemcem vynaložených nákladů do zhodnocení předmětu nájmu, po odpočtu výše opotřebením odpovídající délce užívání a případného znehodnocení změn, k němuž v meziobdobí došlo v důsledku užívání předmětu nájmu, tvořit smluvní pokutu ve prospěch pronajímatele za předčasné ukončení platnosti této smlouvy nájemcem v případě, že se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak. Zpracování znaleckého posudku soudním znalcem bude v tomto případě hradit nájemce.
  - b) Pokud bude tato nájemní smlouva ukončena pronajímatelem dle Článku III, odst. 9, dále z důvodů uvedených v Článku III, odst. 3 písm. f), nebo na základě žádosti pronajímatele bude zrušena dohodou uvedenou v Článku III, odst. 7, bude zůstatková hodnota všech účelně nájemcem vynaložených nákladů do zhodnocení předmětu nájmu, po odpočtu výše opotřebením odpovídající délce užívání a případného znehodnocení změn, k němuž v meziobdobí došlo v důsledku užívání předmětu nájmu, tvořit smluvní pokutu ve prospěch nájemce v případě, že se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Zpracování znaleckého posudku soudním znalcem bude v tomto případě hradit pronajímatel.

## **Článek XI** **Ostatní ujednání**

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

## **Článek XII** **Závěrečná ustanovení**

1. O předání prostoru bude mezi pronajímatelem zastoupeným správcem a nájemcem sepsán předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této Smlouvy. Do protokolu se uvede stav prostoru 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 Smlouvy předá pronajímatel nájemci výpočtový list prostoru 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 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 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 předmětu nájmu uvedeného v Článku I odst. 2 této Smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Chebu od 25.10.2021 do 26.11.2021 pod č.j. MUCH 89341/2021 SM.

Uzavření této Smlouvy o pronájmu prostoru sloužícího podnikání schválila Rada města Cheb na své schůzi dne 03.02.2022 svým usnesením RM č. 69/2/2022.

**Přílohy:**

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

V Chebu dne

V Chebu dne

---

**město Cheb**

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

---

**Jan Skopový**  
(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