



SMLOUVA O NÁJMU HMOTNÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

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

Č. j.: MUCH 67010/2022/MaP

číslo smlouvy MaP/4447/2022-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. Vlastimilem Habětínkem, vedoucím odboru majetkoprávního 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 majetkoprávního

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

OZii, s. r. o.
IČO: 05654301
se sídlem: Wolkerova 1511/6, 360 01 Karlovy Vary
jednající: Imrichem Szonlajtnerem, jednatelem
bankovní spojení: účet č. 115-3876560217/0100, vedený u Komerční banky, a. s.
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, spisová značka C 33752
(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 hmotných nemovitých věcí
(dále jen „smlouva“)

Článek I **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem hmotných nemovitých věcí „Městské tržnice Cheb“, a to pozemku o výměře 97,50 m² situovaného na části pozemku parcelní číslo 312/2 – ostatní plocha o celkové výměře 383 m² a části stavby občanské vybavenosti bez čp/če o výměře 140,80 m², která je součástí pozemku parcelní číslo st. 5085 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 173 m², označených v plánu tržnice, který je přílohou č. 1 smlouvy, vše v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb (dále jen i „nemovité věci“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nemovité věci „Městskou tržnici Cheb“, a to pozemek o výměře 97,50 m² situovaný na části pozemku parcelní číslo 312/2 – ostatní plocha o celkové výměře 383 m² a část stavby

občanské vybavenosti bez čp/če o výměře 140,80 m², která je součástí pozemku parcelní číslo st. 5085 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 173 m², označených v plánu tržnice, který je přílohou č. 1 smlouvy, situovaných **na křižovatce ulic Obrněné brigády a Valdštejnova v Chebu**, s veškerými součástmi a příslušenstvím (dále jen „**předmět nájmu**“).

3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 409/10/2022 ze dne 23.06.2022 pronajímá pronajímatel nájemci předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezatížený jakýmikoliv faktickými a právními vadami a břemeny, ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního pro účel využití – **provozování tržnice se zaměřením na prodej zeleniny, ovoce a jiné výrobky**.
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 za účelem využití **k provozování tržnice se zaměřením na prodej zeleniny, ovoce a jiných výrobků** 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 23.06.2022, a to v souladu s příslušnými živnostenskými oprávněními nájemce.
2. Předmětem podnikání/činnosti nájemce v pronajatém předmětu nájmu uvedeném v článku I odst. 2 je **výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a silniční motorová doprava pro nákladní vozidla do 3,5 tuny**.
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. 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, než jaká odpovídá sjednanému účelu nájmu.

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 dvanácti měsíců**.
2. Smluvní strany mohou písemně vypovědět nájem v souladu s § 2312 OZ 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 § 2312 OZ 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) 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 nejpozději do 10. dne měsíce následujícího po termínu sjednané splatnosti měsíčního předpisu úhrad nájemného nebo termínu stanoveného 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.

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 58.500 Kč bez DPH** (slovy: padesát osm tisíc pět set korun českých). Nájemce, který je nebo se stane v průběhu trvání doby nájmu plátcem DPH, je povinen hradit k vyměřenému nájemnému DPH v zákonem stanovené výši platné pro aktuální období doby nájmu. V případě, že v době trvání nájmu dojde ke změně platné měny, uvedená částka ročního nájemného se přepočítá k platnému kurzu nové měny. Na základě stanovené roční míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, si pronajímatel vyhrazuje právo upravit v tomto odstavci stanovené výši ročního nájemného, a to ve výši Radou města Chebu odsouhlaseného indexu, kterým se zpravidla s účinností od 01. 01. běžného kalendářního roku upraví základní sazby nájemného z nebytových prostor. Nájemce je takové navýšení ročního nájemného povinen akceptovat.
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 3151090232**. 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. V případě prodlení nájemce s placením nájemného za užívání předmětu nájmu předepsané platným „Výpočetním listem prostoru“ nebo je nezplatí v plné výši ve stanovené době jejich splatnosti, uvedené článku IV odst. 2 této nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Článek V 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 nemovitých věcí 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 OZ s konkretizací uvedenou v příloze č. 4 této smlouvy). Nájemce je oprávněn provést, za podmínek uvedených v § 2208 OZ, na náklady pronajímatele opravu řádně 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. Nájemce je na základě své nabídky povinen vynaložit v době trvání nájemního vztahu obnovovací náklady do předmětů nájmu ve výši 1.000.000 Kč tak, aby ke dni skončení nájmu byla tato investice ze strany nájemce zcela odepsána. V případě ukončení nájmu z důvodu porušování smluvních ujednání ze strany nájemce se neodepsaná část vložených investičních nákladů nájemcem stává smluvní pokutou ve prospěch pronajímatele.
4. Veškeré stavební změny či úpravy, opravy, údržbu nebo rekonstrukce předmětu nájmu nad rámec údržby a oprav uvedených v odstavci 2 tohoto článku, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele zastoupeného odborem majetkoprávním 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.
5. Smluvní strany se dohodly, že po celou dobu nájmu bude odpisy vlastních investic do předmětu nájmu zahrnovat do svých nákladů nájemce.
6. Nájemce může vložit investice do zhodnocení předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele, zastoupeného odborem majetkoprávním 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 zákazníci 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 zákazníků.
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 článku VI. 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 příslušenství.
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 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 III. odst. 3 písm. c).

12. 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 majetkoprávního MěÚ Cheb, písemnou žádost, která musí obsahovat:
- údaje o nájemci (jméno, adresa, nájemní smlouva),
 - údaje o podnájemci (jméno nebo název právnické osoby, rodné číslo nebo identifikační číslo, adresa nebo sídlo, činnost – účel nebo způsob užívání prostor),
 - návrh podmínek podnájmu (způsob užívání prostor, návrh podnájemní smlouvy),
 - 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 majetkoprávnímu v kopii návrh podnájemní smlouvy s čestnými prohlášeními nájemce i podnájemce, že úhrada za podnájem nepřesahuje jednotkovou výši nájemného stanoveného městem Cheb pro daný předmět nájmu. Případné zjištění odboru majetkoprávního o nesprávných údajích o výši podnájmu, poskytnutých ve výše uvedeném prohlášení je důvodem k okamžitému vypovězení nájemní smlouvy na předmět nájmu. Tato nájemní smlouva na předmět nájmu bude po odsouhlasení podnájmu pronajímatelem modifikována dodatkem o povolení podnájmu podnájemci ke konkrétnímu užívání (činnost) s tím, že tento podnájem nelze převést bez nového schválení pronajímatelem na jinou osobu.
13. Nájemce je dále povinen:
- dodržovat protipožární, bezpečnostní, hygienické, ekologické a další obecně závazné právní předpisy;
 - 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);
 - informovat pronajímatele o závadách zjištěných v předešlém odstavci uvedenými revizemi a kontrolami;
 - platit včas, ve sjednané výši a sjednaným způsobem nájemné;
 - umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele provedení kontroly užívání předmětu nájmu a dodržování podmínek této smlouvy.
14. 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.
15. Pronajímatel má právo požadovat náhradu škody mu způsobené nájemcem porušením jeho povinností z této smlouvy, ledaže ji nájemce na své náklady odstraní sám.
16. 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

- 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.
- 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.
- Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci do užívání nejpozději následující pracovní den po dni účinnosti této smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak.
- 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 VII Správa předmětu nájmu

1. Správu předmětu nájmu vykonává **oddělení správy nemovitých věcí odboru majetkoprávního 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) 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;
 - c) vydávat a zasílat písemné výstrahy nájemci v případě hrubého porušování dobrých mravů v prostoru městské tržnice;
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) účtovat nájemci ve spojitosti se zasíláním upomínek k úhradě dluhů na nájemném, výpovědi z nájmu a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných uzavřenou smlouvou a obecně závaznými předpisy.
3. Správce NP je dále po vydání rozhodnutí příslušného orgánu města Chebu nebo vedoucího odboru majetkoprávního Městského úřadu Cheb, kterému byla pravomoc orgánem města přenesena, oprávněn:
 - a) dát nájemci výpověď z nájmu;
 - b) předat souhlas s podnájmem předmětu nájmu nebo jeho části;
 - c) uzavírat s nájemcem dohody o zániku nájmu předmětu nájmu, dávat návrh na vyklizení předmětu nájmu po skončení nájmu nebo uplynutím výpovědní doby podané výpovědi z nájmu prostoru;
 - d) vydávat souhlas ke stavebním úpravám a podstatným změnám předmětu nájmu.

Článek VIII Zvláštní ujednání

1. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy k prodeji závodu nájemce v souladu s ustanovením § 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.

Článek IX Smluvní pokuta

1. Pokud nájemce při skončení nájmu předmět nájmu svou vinou nevyklidí v souladu s článkem V odst. 14, 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.
4. V případě vložení investic nájemce do zhodnocení předmětu nájmu na základě písemného souhlasu pronajímatele, vyjádřeného v dodatku k této nájemní smlouvě, budou v tomto dodatku sjednány dohodou 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 bude ukončena výpovědí z důvodů uvedených v článku III, odst. 3, písm. a) až d), odst. 4, odst. 7, článku V, odst. 12 této smlouvy, bude zůstatková hodnota všech účelně nájemcem vynaložených nákladů do zhodnocení předmětu nájmu, po odpočtu výše opotřebení odpovídající délce užívání a případného znehodnocení změn, k němuž v meziobdobí došlo v důsledku užívání předmětu nájmu, tvořit smluvní pokutu 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. 2, dále z důvodů uvedených v článku III, odst. 4, 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 opotřebení 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.

Výše zůstatkové hodnoty všech účelně nájemcem vynaložených nákladů do zhodnocení předmětu nájmu bude stanovena soudním znalcem v případě, že se pronajímatel s nájemcem nedohodne jinak, jako rozdíl hodnoty a stavu předmětu nájmu podle znaleckého posudku zpracovaného dle článku II, odst. 5 této smlouvy s přihlédnutím ke stavu opotřebení odpovídajícímu délce užívání.

Článek X Ostatní ujednání

1. Předmět nájmu včetně budovy, ve kterém je umístěn, není památkově chráněným objektem nebo jeho součástí ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Článek XI 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 za užívání předmětu nájmu. První výpočetní list prostoru je přílohou č. 2 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. 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.
8. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce, druhé správce a třetí bude uloženo v centrální evidenci nájemních smluv pronajímatele.
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.

Právní doložka:

Záměr na pronájem nemovitých věcí uvedených v článku I odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Chebu od 18.05.2022 do 03.06.2022 pod č.j. MUCH 50406/2022.

Uzavření této smlouvy o nájmu nemovitých věcí schválila Rada města Cheb na své schůzi dne 23.06.2022 svým usnesením RM č. 409/10/2022.

Přílohy:

1. Snímek předmětu nájmu – Městské tržnice Cheb.
2. Výpočetní list předmětu nájmu jako samostatná příloha smlouvy ke dni převzetí předmětu nájmu.
3. Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru.
4. Předávací protokol o fyzickém předání a převzetí předmětu nájmu (zápis z kontrolní prohlídky) - jako samostatná příloha nájemní smlouvy.

V Chebu dne

V Chebu dne

město Cheb

Ing. Vlastimil Habětínek
vedoucí odboru majetku majetkoprávního
Městského úřadu Cheb
(pronajímatel)

OZii, s. r. o.

Imrich Szonlajtner
jednatel
(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