

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Č.j.: MUCH 10383/2013 SM

číslo smlouvy SM/1324/2013 - NP

Pronajímatel:

se sídlem:
IČ:
zastoupené:
(dále jako „pronajímatel“)

Město Cheb

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 02 Cheb
253979
starostou města RNDr. Pavlem Vanouškem

a

Nájemce:

se sídlem:
IČ:
DIČ:
bankovní spojení:
číslo účtu:
jednající:

PIZZA BANDITOS s.r.o.

Cheb - Cheb, Lesní 2479/5a, PSČ 350 02
28035950
CZ 28035950

Michalem Kněžickým, jednatelem společnosti
Jiřím Zemánkem, jednatelem společnosti

(dále jako „nájemce“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

smlouvu o nájmu nebytového prostoru

Článek I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy, s č.p. 1570, v ulici Májová č.o. 20, Cheb., na st. p. č. 1532/1 zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 290 m², zapsané v listu vlastnictví č. LV 1, v katastrálním území Cheb, obec a okres Cheb, u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytového prostoru k účelu podnikání v budově s č.p. 1570, v ulici Májová 20, Cheb, 1. NP, 3 místnosti a zázemí o celkové výměře 96,50 m², (dále jen „nebytový prostor“ nebo „předmět nájmu“).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 500/22/2012 dne 20.12.2012 pronajímá pronajímatel nájemci s účinností dnem 01.05.2013 předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezatížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami a břemeny tak jak leží a stojí ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního **pro předchozí účel využití - cukrárnu.**
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených tak jak leží a stojí, na základě zpracovaného přebírajícího protokolu od pronajímatele do svého práva užívání přejímá.

5. Seznam vybavení, zařízení, inventáře, náležejícího k předmětu nájmu s uvedením jeho stavu bude uveden v předávacím protokolu o jeho fyzickém předání a převzetí, který sepišou a podepíšou v den předání předmětu nájmu do užívání pronajímatel a nájemce.

Článek II Účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu výhradně k **užívání jako provozovnu pro jeho podnikatelskou činnost uvedenou v Článku II, odst. 2** této smlouvy, která musí být v souladu s předloženou žádostí na pronájem předmětu nájmu schválenou Radou města Chebu dne 20.12.2012, a to v souladu s příslušnými živnostenskými oprávněními nájemce.
- 2) Předmětem podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru uvedeném v Článku I, odst. 2 bude **provozovna rychlého občerstvení** (dále také „účel nájmu“).
- 3) Nájemce se zavazuje, že jeho předmět podnikání v provozovně umístěné 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) Nájemce se zavazuje, že po vydaném písemném souhlasu pronajímatele, zajistí přestavbu předmětu nájmu v souladu s navrženou studií předloženou se žádostí o pronájem předmětu nájmu, podle dále uvedených podmínek.
 - a) Stavební úpravy budou provedeny podle stavební dokumentace a stanovisek dotčených orgánů, projednané a schválené příslušným stavebním úřadem. Před předložením stavebnímu úřadu musí být projektová dokumentace, která bude obsahovat výkaz výměr a položkový rozpočet, odsouhlasena pronajímatelem.
 - b) Pro zdokumentování stávajícího stavu předmětu nájmu zajistí nájemce na své náklady znalecký posudek, zpracovaný soudním znalcem, jehož předmětem bude popis stávajícího stavu předmětu nájmu a finanční ohodnocení stávajících zařízovacích předmětů a dalšího vybavení předmětu nájmu. Tento znalecký posudek bude předán pronajímateli při podpisu této smlouvy nebo nejpozději do zahájení stavebních úprav předmětu nájmu dle písm. a).
 - c) Po dokončení stavebních úprav a vydání kolaudačního souhlasu příslušným stávebním úřadem zajistí nájemce na své náklady znalecký posudek, zpracovaný soudním znalcem, jehož předmětem bude popis stavu předmětu nájmu po provedených stavebních úpravách a finanční ohodnocení stavebních úprav a předem, oběma smluvními stranami, odsouhlasených zařízovacích předmětů a dalšího vybavení předmětu nájmu. Tento znalecký posudek bude předán pronajímateli nejpozději před datem zahájení provozu předmětu nájmu – provozovny rychlého občerstvení.
- 6) Předmět nájmu je při předání způsobilý k užívání pro účel uvedený v Článku I, odst. 3.

Článek III Doba nájmu a výpovědní lhůta

1. Nájem předmětu nájmu uvedený v Článku I, odst. 2 se sjednává na dobu **určitou 10 let s účinností od 01.05.2013** s výpovědní dobou 3 měsíců, za podmínek uvedených v této smlouvě.
2. Nájem podle odst. 1. končí dne 30. dubna 2023 v případě, že se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak. Nájemce může požádat o prodloužení nájemní smlouvy nebo o sjednání jiné doby nájmu, a to nejpozději 6 měsíců před ukončením sjednané doby nájmu.

3. Pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu určitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající,
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatelem hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce nezískal, pro provedení nutných stavebních úprav předmětu nájmu k v této smlouvě sjednanému účelu nájmu, potřebné povolení a souhlasy příslušných správních orgánů a institucí ke dni zahájení provozu,
 - f) bylo příslušným stavebním úřadem rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.
4. Dále pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že nájemce může písemně vypovědět nájem na dobu určitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu od pronajímatele najal;
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě svou vinou porušuje své povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy a příslušných ustanovení zákona číslo 116/1990 Sb., v platném znění zejména tím, že nezabezpečuje řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a dále neumožňuje nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
5. Při zaviněném 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 pro úhradu případného nedoplatku vyúčtování nákladů za služby příslušného zúčtovacího období, bude toto prodlení důvodem k okamžitému zrušení nájemního vztahu. V takovém případě nájemní vztah zanikne dnem doručení výpovědi nájemci, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
6. Nájemní smlouva může být dále zrušena 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. V případě záměru prodeje budovy nebo jednotky pronajímatelem, ve které se nachází touto smlouvou sjednaný předmětem nájmu, se pronajímatel zavazuje o tomto záměru informovat nájemce do 15 dnů od schválení záměru prodeje v orgánech města Chebu. Závazek pronajímatele informovat nájemce o výše uvedeném záměru prodeje, nezakládá nájemci žádné právo na přednostní nabytí nebo předkupní právo k předmětu nájmu nebo k jinému majetkoprávnímu úkonu spojeného s převodem vlastnictví.
8. Není-li výslovně dohodnuto jinak, platí pro tento nájem sjednaný touto smlouvou a jeho skončení příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. a zákona č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Článek IV

Výše nájemného a úhrad za dodávané služby

- 4.1. Roční nájemné za užívání celého předmětu nájmu uvedeného v Článku 1 odst. 2. této smlouvy je stanoveno dohodou ve výši nabídky nájemného učiněného nájemcem v žádosti o pronájem nebytového prostoru ze dne 29.11.2012, tj. **ve výši 38 890 Kč bez DPH** (slovy: třicet osm tisíc osm set devadesát 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 stanovené výši ročního nájemného, a to ve výši Radou města Chebu odsouhlaseného indexu, kterým se z pravidla s účinností od 01.01. běžného kalendářního roku upraví základní sazby nájemného z nebytových prostor. Nájemce je takové navýšení ročního nájemného povinen akceptovat.
- 4.2. Povinnost platit výše uvedené nájemné vznikne nájemci dnem uzavření této nájemní smlouvy s účinností k 01.05.2013 a nájemné bude placeno nájemcem pravidelnými měsíčními platbami ve výši $\frac{1}{12}$ ročního nájemného, splatnými vždy nejpozději do 5.dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u **Komerční banky a.s. pobočky v Chebu, čís. účtu 10006-528331/0100, VS 1007913303**. Nájemné za část roku bude vypočteno poměrnou částkou.
- 4.3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli spolu s nájemným zálohy na úhrady za plnění poskytované s užíváním předmětu nájmu (dále jen i „zálohy za poskytované služby“) v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného a v částkách, stanovených ve výpočetním listu prostoru, který tvoří nedílnou přílohu k této nájemní smlouvě.
- 4.4. Výše ceny úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) podle této nájemní smlouvy, jsou předepisovány formou měsíčních záloh tak, aby pokryly předpokládané náklady v daném kalendářním roce. Pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že tyto zálohy budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány vždy jednou ročně, po ukončení zúčtovacího období, nejpozději do 30. 4. následujícího roku dle platných, Radou města Chebu schválených „Zásad rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro zúčtovací období ...“ (dále jen „Zásady pro rozúčtování nákladů“), které tvoří jako příloha nedílnou součást této smlouvy. V případě vyúčtovaných nedoplatků, nájemce vydává souhlas pronajímateli k provedení navýšení záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu v takové výši, aby bylo zabezpečeno pokrytí předpokládaných nákladů za tyto služby v následném zúčtovacím období v plné výši. Takto upravený předpis úhrad záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit v plné výši ode dne platnosti nového předpisu.
- 4.5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
- dodávku vody z vodovodů a vodáren,
 - odvádění odpadních vod kanalizacemi,
 - osvětlení společných prostor,
 - servis poměrových měřidel na SV,

- popřípadě další služby, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatelem poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z důvodu řádného zabezpečení užívání předmětu nájmu a společných prostor budovy užívaných nájemcem.
- 4.6. Na požádání nájemce je pronajímatelem **povinen** prokázat příslušnými doklady správnost vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor budovy. Reklamace proti vyúčtování musí nájemce uplatnit, v souladu se „Zásadami pro rozúčtování nákladů“ v platném znění, písemně u pronajímatele nejpozději do stanoveného termínu v zásadách a uvedeného na vyúčtování. Pokud nájemce nezplatí nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.
- 4.7. Pronajímatelem s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý nebytový prostor vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním nebytového prostoru. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s nebytového prostoru) vyzván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s nebytového prostoru.

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, náležitých k předmětu nájmu 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 nebytových prostor),
 - c) návrh podmínek podnájmu (způsob užívání nebytových 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 (na určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav se přiměřeně použije ustanovení nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, v platném znění).
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 popsanych 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 nebytovém 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 nebytového prostoru nevzniká v tomto případě nájemci nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné věci (dle § 667 ObčZ, ve znění pozdějších předpisů). Při takto prováděných úpravách nebytového prostoru nájemce odpovídá pronajímateli za případně způsobené škody, které se v případě jejich vzniku zavazuje v plné výši uhradit. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné vady, které si prováděním úprav na své náklady nájemce způsobil a které je povinen nájemce na svůj náklad odstranit.
9. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k předmětu nájmu, účelu nájmu a jeho provozu.
10. Nájemce je povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil okolí. V případě, že způsobí v souvislosti s předmětem jeho podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu sám či jeho zaměstnanci nebo zákazníci škodu na předmětu nájmu, majetku pronajímatele nebo třetích osob, je povinen provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do prostor předmětu nájmu a odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých pracovníků a zákazníků.

11. Předmět nájmu je pojištěn pronajímatelem. Nájemce se zavazuje plnit podmínky pojistných smluv uzavřených pro předmět nájmu pronajímatelem a dávat pronajímateli podněty k uplatnění pojistných nároků z nich. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své podnikatelské činnosti a na pojistná rizika související s předmětem jeho podnikání a účelem užíváním předmětu nájmu, zejména z odpovědnosti za způsobení možné škody pronajímateli ve spojitosti s užíváním a provozováním předmětu nájmu včetně jeho movitého vybavení.
12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad ostrahu a zabezpečení užívaného předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění věcí a zařízení ve vlastnictví nájemce umístěné v prostorách předmětu nájmu jde k tíži nájemce.
13. Nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne účinnosti této smlouvy svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvy na odvoz směsného komunálního a jiného odpadu. Skutečnost, že nájemce nemá uzavřenu smlouvu o odvozu komunálního odpadu, může být důvodem okamžitého zrušení této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě nájemní vztah zanikne dnem doručení výpovědi nájemci, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
14. Nájemce je povinen dodržet otevírací a zavírací dobu jeho provozovny umístěné v předmětu nájmu
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 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 nájemní smlouvě nebo v obecně právních předpisech vztahujících se k jeho předmětu podnikání a účelu užívání předmětu nájmu,
 - i) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele provedení kontroly užívání předmětu nájmu a dodržování podmínek této smlouvy za podmínek uvedených v Článku VI, odst. 1 této smlouvy.
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 nájemní smlouvě.
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 nebytovém prostoru spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do nebytového prostoru v případě, kdy to bude nezbytně nutné (havárie, plánované opravy v nebytovém prostoru, odečty poměrových měřidel atd.). Porušení této povinnosti nájemcem bude považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy a může být důvodem okamžitého zrušení této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě nájemní vztah zanikne dnem doručení výpovědi nájemci, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
20. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní 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 nájemní smlouvy, a jsou její Přílohou č. 4. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů souvisejících s nájmem bytu, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo provádět kontrolu užívání a stavu předmětu nájmu, který je uveden v této smlouvě, po předchozím upozornění nájemce ústně nebo písemně minimálně 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 nájemní smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak.
4. Pronajímatel se zavazuje pojistit na svůj náklad předmět nájmu proti živelným událostem a škodám z vodovodního i kanalizačního zařízení.
5. Pronajímatel se zavazuje, po uzavření nájemní smlouvy, umožnit v případě potřeby nájemci provést nutné úpravy předmětu nájmu tak, aby mohl být užíván pro účely předmětu jeho podnikání uvedeného v Článku II, odst. 1. Pokud tyto úpravy budou vyžadovat stavební povolení, vyhrazuje si pronajímatel právo jejich předchozího odsouhlasení.
6. Pronajímatel je povinen poskytnout pro případ havárie veškerou součinnost nutnou pro odstranění jejich následků.
7. Pronajímatel má právo na základě stanovené roční míry inflace upravit výši v této smlouvě dohodnutého ročního nájemného za užívání celého předmětu nájmu za podmínek uvedených v Článku IV, odst. 4.1 této smlouvy a výši cen úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (ceny služeb) za podmínek uvedených v Článku IV, odst. 4.4. Změny výše nájemného, jakož i změny výše úhrad za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru (ceny služeb) budou provedeny písemně a nájemci zaslány formou Výpočtového listu nebytového prostoru.

Článek VII.

Správa nebytového prostoru

1. Správu nebytového prostoru 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 nájemní smlouvou, k následujícím úkonům a činnostem:
 - a) fyzicky předávat nájemci a přebírat od nájemce nebytový prostor, 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 nebytového prostoru, provádět jejich vyúčtování podle zásad schválených pronajímatelem, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení, úroků z prodlení a smluvních pokut včetně zastupování v soudním řízení v rozsahu odsouhlaseném pronajímatelem a uzavřené mandátní smlouvy,
 - c) požadovat a vymáhat na nájemci, anebo třetích osobách užívajících nebytový prostor 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 nebytovém prostoru nebo k instalaci zařizovacích předmětů a vybavení nebytového prostoru na náklady nájemce včetně vydání souhlasu a uzavírání dohod,
 - g) účtovat nájemci paušální poštovné ve všech případech, kdy nájemci zasílá upomínky k úhradě dluhu na nájemném nebo službách spojených s užíváním nebytového prostoru, za zaslání vyúčtování služeb za zúčtovací období (to neplatí v případě zasílání opraveného vyúčtování na základě oprávněné reklamace) a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných touto nájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy (paušálním poštovným se rozumí aktuální výše poštovného + obálka 1,50 Kč, papír 1 list 0,20 Kč, tisk 1 strana 0,60 Kč, frankování 1,90 Kč, vždy zaokrouhлено na celé koruny směrem nahoru).
3. Správce NP je dále po vydání rozhodnutí příslušného orgánu města Chebu nebo vedoucího odboru správy majetku Městského úřadu Cheb, kterému byla pravomoc orgánem města přenesena, oprávněn:
 - a) dát nájemci výpověď z nájmu, souhlas se vznikem společného nájmu,
 - b) předat souhlas podnájmem nebytového prostoru nebo jeho části,
 - c) uzavírat s nájemci dohody o zániku nájmu nebytového prostoru, dávat návrh na vyklizení nebytového prostoru po skončení nájmu uplynutím doby určité nebo uplynutím výpovědní doby podané výpovědi z nájmu nebytového prostoru,
 - d) vydávat rozhodnutí ke stavebním úpravám a podstatným změnám nebytového prostoru, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu.

Článek VIII. Zvláštní ujednání

1. Nájemce zajistí na své náklady odborné posouzení požární bezpečnosti provozovny (užívaných prostor), vyplývající z účelu užívání předmětu nájmu a provede neprodleně, svým nákladem, ta doporučená opatření, která se týkají výlučně předmětu činnosti, ke které byl předmět nájmu nájemci pronajat. Se závěry odborného posouzení požární

- bezpečnosti, a s provedenými opatřeními, nájemce bezodkladně prokazatelně seznámí cestou správce NP pronajímatele.
2. Dojde-li v průběhu trvání nájemní smlouvy na pronájem předmětu nájmu k prodeji podniku v souladu s ust. § 476 a násl. obchodního zákoníku, vyhrazuje si pronajímatele právo, od nájemní smlouvy odstoupit v tříměsíční výpovědní lhůtě, počínající po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
 3. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu.
 4. Nájemce se zavazuje, že v případě provedené instalace poměrových měřidel a indikátorů v nebytovém 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 č. 2 nájemní smlouvy).
 5. Stejným způsobem bude postupováno i u jiných služeb spojených s užíváním nebytového prostoru uvedených v „Zásadách pro rozúčtování nákladů“.
 6. Nájemce se zavazuje dodržovat přísný zákaz kouření ve všech společných prostorech domu.

Článek IX.

Rozsah prováděných prací nájemcem

1. Nájemce je povinen v souladu se zák. č. 183/2006 Sb., **stavební zákon**, 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. Další povinnosti nájemce jsou obsaženy v Článek II, odst. 5 této smlouvy.
3. Nájemce může vložit investice do zhodnocení předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele, výhradně na základě zpracované dohody, která bude tvořit dodatek k této smlouvě a ve které bude uvedeno, kdy a za jakých podmínek může nájemce požadovat kompenzaci jím vložených nákladů do stavebních úprav a vybavení předmětu nájmu.

Článek X.

Smluvní pokuty

- 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 nájemní smlouvou.
- 2) Smluvní pokuta je splatná do 90 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany vůči povinné straně k úhradě dané smluvní pokuty, a to na příslušný účet smluvní strany uvedený v této smlouvě.

- 3) Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.
- 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 uplynutím sjednané doby nájmu uvedené v Článku III, odst. 1 a odst. 2, kdy nájemce nepožádá o její prodloužení a nebo bude ukončena výpovědí z důvodů uvedených v Článku III, odst. 3, odst. 4, písm. a) a odst. 5 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 z důvodů uvedených v Článku III, odst. 4, písm. b) a c) nebo na základě žádosti pronajímatele bude zrušena dohodou uvedenou v Článku III, odst. 6, 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.
Výše zůstatkové hodnoty všech účelně nájemcem vynaložených nákladů do zhodnocení předmětu nájmu bude stanovena soudním znalcem (na náklady pronajímatele) a to jako rozdíl hodnoty a stavu předmětu nájmu podle znaleckého posudku zpracovaného dle Článku II, bodu 5, písm. b) a hodnotou a stavu předmětu nájmu podle znaleckého posudku zpracovaného dle Článku II, bodu 5, písm. c) této smlouvy, s přihlédnutím ke stavu opotřebení odpovídajícímu délce užívání.

Článek XI.

Ostatní ujednání

1. Předmět nájmu včetně budovy, ve kterém je umístěn, není památkově chráněným objektem, nebo jeho součástí ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o památkové péči ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce předmětu nájmu je povinen pod sankcí okamžité 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. Veškeré změny a doplňky lze provést pouze na základě písemného dodatku odsouhlaseného smluvními stranami.

2. O předání nebytového prostoru bude mezi pronajímatelem zastoupeným správcem a nájemcem sepsán předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav nebytového prostoru a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny, včetně způsobu a termínu jejich odstranění. V případě, že předmětný nebytový prostor již nájemce užíval na základě předešlé nájemní smlouvy a byl již předávací protokol sepsán, nové sepsání předávacího protokolu správce provádět nebude, provede se však zápis z kontrolní prohlídky nebytového prostoru.
3. Při podpisu nájemní smlouvy předá pronajímatel nájemci výpočtový list nebytového prostoru s výpočtem nájemného spolu a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. První výpočtový list nebytového prostoru je přílohou této smlouvy.
4. Není-li výslovně stanoveno jinak, řídí se smlouva příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
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., 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 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 dnem 1.3.2013.
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 předmětu pronájmu uvedeného v Článku I odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Chebu od 18.10.2012 – 30.11.2012.

Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Cheb na své schůzi dne 20.12.2012 svým usnesením RM č. 500/22/2012.

Prodloužení doby nájmu z původně schválené doby určité 5 let na dobu určitou 10 let schválila Rada města Cheb na své schůzi dne 14.03.2013 svým usnesením RM č. 76/4/2013.

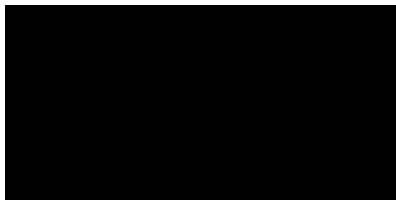
Přílohy:

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.

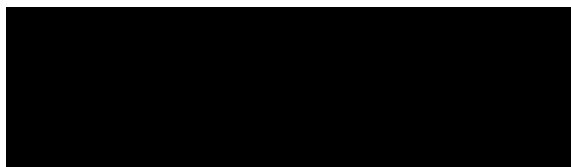
3. Předávací protokol o fyzickém předání a převzetí předmětu nájmu (zápis z kontrolní prohlídky nebytového prostoru) - jako samostatná příloha nájemní smlouvy.
4. Pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu ve vlastnictví města Chebu (dále jen „Domovní řád“).

V Chebu dne: 29.4.2013

V Chebu dne: 29. 04. 2013



město Cheb
v. z. Ing. Pavol Vančo
vedoucí odboru správy majetku
Městského úřadu Cheb
pověřen us. RM č. 413/19/2011
(za pronajímatele)



PIZZA BANDITOS s.r.o.
jednatelé

Michal Kněžický
(za nájemce)

Jiří Zemánek
(za nájemce)

Pořízeny tři výtisky
Výtisk číslo 1 – pro nájemce
Výtisk číslo 2 – pro pronajímatele
Výtisk číslo 3 – do centrální evidence pronajímatele,
Skartovat: „V“
SZ: 254.4

převzal dne 29. 04. 2013 podpis _____

Výpočetní list prostoru .

Májová 1570/20, Cheb

Č.pr: 501

Nájemce: IČO: 253979 DIČ: CZ00253979

Druh: nebytový Podl: 0 Typ: ostatní Kvalita nesnížená

Město Cheb

nájemce: IČO: 28035950 DIČ: CZ 28035950

nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14

Pizza Banditos s.r.o.

350 20 Cheb

Bank. spojení: 10006-528331 / 0100

Koresp.adresa: Májová 1570/20, 350 02 Cheb

Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Zap.pod.pl.	Plocha pro náj.
1	prodejní plocha	82,50	82,50	0,000	0,00	82,50
2	socialní zaříze	10,10	10,10	0,000	0,00	10,10
3	Kotelna	3,90	3,90	0,000	0,00	3,90
Celkem:		96,50	96,50	96,50		0,00

Období: od 5 / 2013						Var.symb: 1157033501
Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč %DPH	DPH	Celkem	
studená voda	B	33,33	28,60 15	4,40	33,00	
nájemné - nebyty	B	3922,00	3241,10 21	680,90	3922,00	
Celkem předepsáno			3269,70	685,30	3955,00	

Pro potřeby evidence nájemců bytů a rozúčtování služeb dle osob, které společně s nájemci bytu byt užívají, jsou v systému správce bytového fondu registrovány osobní údaje, uvedené v tomto dokumentu.

V případě, že námi evidované údaje nejsou pravdivé a přesné, žádáme Vás o doručení písemného vyjádření pro provedení změny do 15-ti dnů ode dne obdržení tohoto sdělení.

V opačném případě nebude změna provedena a nadále osobní údaje v tomto rozsahu budou evidovány

Poznámka: Do nájmu za zařízení v celkové částce 0,00 Kč je zahrnut i servis BV, IRTN a rozúčtování, který zahrnuje měsíční nájem za instalovaný počet zařízení IRTN, BV na SV, BV na TUP, nákladů za jejich servis, opravy, výměny v zákonných lhůtách, roční pravidelné odečty a rozúčtování nákladů za teplo, SV a TUV po skončení daného zúčtovacího období a je vypočten dle následujícího vzorce po dobu 10 let:
CENA CELKEM = x ks IRTN á 8,35 Kč / 1 IRTN / 1 měsíc + x ks BV na SV á 13,30 Kč / 1 BV na SV / měsíc + x ks BV na TUP á 13,30 Kč / 1 BV na TUV / 1 měsíc.

POČET OSOB PRO SLUŽBY: **15**
 V Chebu dne 08.04.2013

podpis zastupce vlastníka

