

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená mezi

Gymnázium Cheb, příspěvková organizace

IČO: 47723386

Sídlo: Nerudova 2283/7, 350 02 Cheb

Zastoupena: RNDr. Ing. Jaroslavem Kočvarou, MBA, ředitelem organizace

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Designex Food s.r.o.

IČO: 06416268

Sídlo: Dubečská 73/6, 100 00 Praha 10 - Strašnice

Zastoupena: Mgr. Lucíí Benešovou, jednatelkou

Bankovní spojení [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že má od Karlovarského kraje, jakožto vlastníka, svěřené do užívání formou správy následující nemovitosti:

- budova č. p. 2283, nacházející se na adrese Nerudova 2283/7, která je součástí pozemku parc. č. st. 6594, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Cheb.

Vlastník nemovitostí souhlasí s jejich pronájmem třetí osobě.

I.

Pronajaté prostory

1.1 Pronajímatel tímto pronajímá nájemci a nájemce si pronajímá od pronajímatele:

nebytové prostory v budově č. p. 2283, jež je součástí pozemku p. č. st. 6594 v katastrálním území Cheb, sestávající z místnosti školního bufetu o výměře 102 m², sprchy a WC o výměře 4,5 m² (dále jen „pronajaté prostory“). Tyto pronajaté prostory se nacházejí v nejnižším, tj. prvním podzemním podlaží pavilonu A.

1.2 Pronajímatel pronajímá nájemci do užívání pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smlouvou sjednanému účelu a užívání, a to včetně vybavení specifikovaného v místním inventárním seznamu školního bufetu, který je nedílnou součástí této Smlouvy.

1.3 Nájemce se zavazuje převzít pronajaté prostory od pronajímatele a platit nájemné a jiné s tímto nájmem související platby a plnit veškeré své závazky podle této Smlouvy. Nájemce potvrzuje, že si pronajaté prostory řádně prohlédl a zkontroloval a je seznámen s jejich stavem, výměrou a způsobem měření. Dále nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory jsou dostatečně specifikovány a proto nemohou být tudíž vůči pronajímateli vznášeny žádné nároky z důvodu nedostatečné specifikace pronajatých prostor a/nebo jejich vybavení.

- 1.4 Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele umístit na nemovitosti jakékoliv své reklamní poutače a loga na okna nebo v blízkosti oken v pronajatých prostorách. V případě, že budou na nemovitostech se souhlasem pronajímatele umístěna loga nebo reklamní poutače nájemce, sjednávají smluvní strany, že instalace, údržba, či odstranění reklamy či loga bude prováděna nájemcem na jeho vlastní náklady. Pokud oprava nebo údržba nemovitostí bude vyžadovat odstranění a znovu instalování reklamního poutače nebo loga, náklady s tím spojené nese nájemce. Strany vylučují užití § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“).

II. Účel pronájmu

Pronajaté prostory budou užívány nájemcem výlučně za účelem provozování rychlého občerstvení a prodeje smíšeného zboží. Je zakázán prodej tabáku a tabákových výrobků a jakéhokoliv alkoholu. V případě, že nájemce bude v pronajatých prostorech skladovat věci, budou tyto skladované věci nezávadné, nebudou obsahovat zdraví a majetek ohrožující látky. Nájemce není oprávněn měnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

III. Doba trvání Smlouvy

Nájem dle této Smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou, a to od **1. 1. 2023**.

IV. Předání pronajatých prostor

- 4.1 Pronajaté prostory budou předány nájemci k užívání nejpozději v den začátku nájmu.
- 4.2 Nájemce je povinen převzít pronajaté prostory, pokud stav pronajatých prostor v době jejich předání nebrání řádnému užívání pronajatých prostor pro účel pronájmu. Pokud nájemce nepřevzme pronajaté prostory, ačkoliv stav pronajatých prostor nebrání jejich užívání k účelu nájmu, bude platit, že pronajaté prostory byly předány v den následující po dni plánovaného předání.
- 4.3 Při předání a převzetí pronajatých prostor smluvní strany sepíší v případě zjištěných závad či nedostatků příslušný předávací protokol. V tomto protokolu budou specifikovány jakékoli zjevné nedostatky pronajatých prostor. Veškeré závady zaznamenané do předávacího protokolu musí být pronajímatelem opraveny či jinak odstraněny v nejkratší možné lhůtě nebo ve lhůtě sjednané v předávacím protokolu.
- 4.4 Zjištěné nedostatky, jež nebrání užívání pronajatých prostor pro účel nájmu, nepředstavují důvod pro odmítnutí převzetí předávaných prostor a nájemce je v tomto případě povinen pronajaté prostory převzít. Takové nedostatky nezakládají nárok nájemce na slevu z nájemného nebo neplacení nájemného.

V. Nájemné a jiné platby

- 5.1 Povinnost nájemce platit nájemné dle této Smlouvy vzniká dnem začátku nájmu. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za pronajaté prostory činí **1.225,- Kč** měsíčně (slovy: jedentisícdvěstědvacetpět korun českých) (dále jen „*nájemné*“).
- 5.2 Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit paušální náklady za služby s nájmem související, tj. za teplo a TUV 1.289,- Kč, za vodné a stočné 319,- Kč, za SKO (svoz

komunálního odpadu) 42,- Kč, za internet 77,- Kč, odpisy 132,- Kč. Celkové paušální náklady za služby činní celkem **1.859,- Kč** za kalendářní měsíc (slovy: jedentisícosemdesátčtyři korun českých) a budou splatné společně s nájemným.

Nájemné a shora vyčíslené paušální náklady za služby v celkové výši **3.084,- Kč** (slovy: třítisíceosmdesátčtyři korun českých) za kalendářní měsíc se zavazuje nájemce platit převodem ze svého účtu na účet pronajímatele č.: [REDAKCE], a.s., pod variabilním symbolem 9, vždy do 15. dne měsíce, za který je hrazeno.

Náklady za elektrickou energii budou fakturovány nájemci čtvrtletně dle skutečné spotřeby.

Vzhledem k tomu, že bufet je o hlavních prázdninách (tj. červenec a srpen) mimo provoz, nebudou nájemné a služby hrazeny.

- 5.3 Pronajímatel je oprávněn instalovat příslušné řádně schválené a atestované měřiče spotřeby bez omezení. Nájemce může nainstalovat měřiče pouze po obdržení předchozího souhlasu pronajímatele.
- 5.4 Nájemné a úhrada za služby budou hrazeny v českých korunách.
- 5.5 Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje 1. lednem 2024, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. ledna příslušného roku. Nové hodnoty indexu budou tvořit základ pro výpočet dalších úprav nájemného.
- 5.6 Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb nájemce dle této Smlouvy, bude zajištěna složením peněžité jistoty ve výši **4.000,- Kč** na účet pronajímatele (dále jen „jistota“). Jistota bude nájemcem zaplacená do 10 dnů ode dne podpisu této smlouvy na bankovní účet pronajímatele uvedený v čl. V. odst. 5.10 této Smlouvy. V případě prodlení nájmu s platbami nájemného, úhrad za služby a ostatních dlužných částek dle této Smlouvy včetně nákladů na uvedení předmětu nájmu do původního stavu či nároku na náhradu škody, je pronajímatel oprávněn použít složenou jistotu na úhradu tohoto dluhu. V tomto případě je nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši nejpozději do 3 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. Nevýčerpaná jistota bude nájemci vrácena při ukončení nájemní smlouvy a řádném předání vyklizeného předmětu nájmu. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel není povinen vést peněžní prostředky odpovídající jistotě na zvláštním bankovním účtu a při vrácení jistoty nemá nájemce nárok na úhradu úroků plynoucích z této jistoty.
- 5.7 Nájemce je odpovědný za veškeré náklady způsobené nebo vzniklé v souvislosti s opožděnými platbami, ledaže je prodlení způsobené pronajímatelem.
- 5.8 V případě prodlení nájmu s platbou nájemného a úhrad za služby zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení.
- 5.9 Pokud nájemce neuhradí ve lhůtách splatnosti platby dle této Smlouvy, jakékoli obdržené částečné platby bez ohledu na účel, pro který jsou tyto platby nájemcem provedeny, budou nejprve použity k úhradě úroků z prodlení, poté nezaplacených provozních nákladů a ostatních dlužných plateb a teprve poté k úhradě nájemného; užití ustanovení § 1933 občanského zákoníku je vyloučeno.
- 5.10 Nájemce není oprávněn:
 - (i) jednostranně započítávat své pohledávky vůči pohledávkám pronajímatele vzniklým na základě této Smlouvy;
 - (ii) zadržovat platby a/nebo;
 - (iii) jednostranně snižovat platby.

Smluvní strany se dohodly, že možnost plnění závazku nájemce uložením dlužné platby nájemce do notářské, soudní nebo jiné úschovy je vyloučena.

- 5.11 Smluvní strany sjednávají, že zaplacením smluvní pokuty nebo kompenzace podle této Smlouvy není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody nebo jiných práv vzniklých dle této Smlouvy nebo ze zákona, jež mohou být uplatňována samostatně a v rozsahu, v jakém převyšují smluvní pokutu nebo sjednanou kompenzaci. Strany vylučují aplikaci ustanovení § 2050 občanského zákoníku.
- 5.12 Po dobu uzavření školy nebo omezení jejího provozu z jiných důvodů než jsou státní svátky, prázdniny určené směrnicí MŠMT a vyhlášení ředitelského volna, může nájemce přerušit provoz bufetu oznámením této skutečnosti pronajímateli. Nájemné a paušální služby bude nájemce hradit pouze za dny provozu bufetu. Výjimkou bude elektrická energie, která je hrazena dle skutečné spotřeby.

VI. Činnost a aktivity

- 6.1 Užívání pronajatých prostor nájemcem pro jiné účely než účely specifikované v článku II. této Smlouvy je zakázáno. Strany prohlašují, že jakékoliv užívání pronajatých prostor, které se odchyluje od účelu nájmu, může představovat zhoršení poměrů v nemovitostech a tudíž jakákoliv změna v užívání, která není v souladu s účelem nájmu, vyžaduje předchozí písemnou dohodu stran. Strany dále prohlašují, že ztráta nebo zánik oprávnění nebo povolení nájemce vyžadovaného pro činnost a aktivity nájemce předpokládané v účelu nájmu nebo změna právních předpisů mající vliv na činnosti nájemce předpokládané v účelu nájmu, znamená změnu okolností jdoucí výlučně k tíži nájemce.
- 6.2 Opakované užívání pronajatých prostor v rozporu s dohodnutým účelem i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele představuje důvod pro odstoupení pronajímatele od této Smlouvy.
- 6.3 Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat provozní řád nemovitostí, protipožární a bezpečnostní směrnice pronajímatele a související pravidla a jiné předpisy.
- 6.4 Pokud jakýmkoliv úkonem, činností, opominutím nebo nedbalostí nájemce, jakéhokoliv jeho zaměstnance, hosta, dodavatelů nájemce a jejich hostů, vznikne osobní újma nebo majetková škoda, pronajímatel neodpovídá nájemci, jeho zástupcům, dodavatelům, zaměstnancům, hostům, podnájemníkům, postupníkům (a jejich právním nástupcům), zákazníkům, návštěvníkům a komukoliv jednajícím prostřednictvím nájemce nebo za nájemce za takovou škodu a nájemce se zavazuje odškodnit pronajímatele v případě jakýchkoliv nároků na náhradu takto vzniklých škod uplatněných vůči pronajímateli.
- 6.5 Nájemce se zavazuje, že ve dnech školního vyučování bude školní bufet otevřen minimálně v době od 7:30 h do 14:00 h (pondělí – čtvrtek) a od 7:30 h do 12:00 h (pátek).

VII. Podnájem, postoupení

- 7.1 Nájemce není oprávněn dále přenechat pronajaté prostory, popř. jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 7.2 Nájemce není oprávněn převést nebo postoupit své závazky nebo práva či pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy (dále jen „převod“) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Převod rovněž zahrnuje jakýkoliv případ prodeje nebo nájmu podniku nájemce a jakýkoliv případ přeměny ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev,

ve znění pozdějších předpisů. Takový převod nesmí zprostit nájemce od jakéhokoliv závazku z této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn převést svá práva či povinnosti a/nebo postoupit své pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy a nájemce s takovým převodem a/nebo postoupením předem neodvolatelně souhlasí. Nájemce se tímto vzdává práva na odmítnutí osvobození postoupitele vůči pronajímateli podle § 1899 občanského zákoníku.

VIII. Ukončení Smlouvy

- 8.1 Pronajímatel může ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou pouze z následujících důvodů (dále jen „*porušení Smlouvy*“):
- (a) nájemce je v prodlení s plněním finančního závazku splatného na základě této Smlouvy o více než 15 (patnáct) kalendářních dní a tento závazek nesplní ani po písemném upozornění pronajímatele ve lhůtě 14 kalendářních dnů počínaje ode dne doručení upozornění pronajímatele nájemci; anebo
 - (b) nájemce vstoupí do likvidace, podá insolvenční návrh nebo insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce nebo insolvenční návrh bude zamítnut z důvodu nedostatku majetku nájemce; anebo
 - (c) nájemce užívá pronajaté prostory způsobem porušujícím tuto Smlouvu nebo podstatným způsobem poruší tuto Smlouvu a takové porušení neodstraní do pěti (5) pracovních dnů po doručení písemné výzvy pronajímatele; anebo
 - (d) nájemce dále podnajme pronajaté prostory zcela nebo zčásti (bezúplatně nebo za úplatu) třetí osobě nebo dojde k převodu nebo se nájemce pokusí realizovat převod bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (ledaže takový souhlas není dle Smlouvy požadován); anebo
 - (e) nájemce provede zásahy do stavebních konstrukcí a technologických zařízení budovy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a neodstraní takové změny do pěti (5) dnů po doručení písemné výzvy pronajímatele; anebo
 - (f) nájemce nebo osoby užívající pronajaté prostory opakovaně hrubě narušují klid a pořádek navzdory předchozímu písemnému upozornění pronajímatele; anebo
 - (g) nájemce nesplní závazek vyplývající z této Smlouvy ani do 15 (patnácti) dnů po obdržení písemné upomínky pronajímatele.
- 8.2 Nájemce může ukončit tuto Smlouvu odstoupením s jednoměsíční výpovědní lhůtou pouze z důvodu, že nemůže řádně užívat pronajaté prostory jako celek nebo jejich část po nepřetržitě období přesahující 3 (tři) měsíce bez svého zavinění.
- 8.3 Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, **výpovědní lhůta však v takovém případě činí 2 měsíce.**
- 8.4 Pokud dojde k porušení smlouvy a jejímu následnému ukončení pronajímatelem z důvodů uvedených v čl. VIII. odst. 8.1 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn dle svého uvážení, vedle uplatňování jiných nároků vyplývajících ze zákona:
- (a) požadovat od nájemce úhradu kompenzace ve výši součtu 3 x měsíčního nájemného, nájemce zaplatí okamžitě poté, co obdrží výzvu pronajímatele; a/nebo
 - (b) okamžitě po ukončení smlouvy a kdykoliv poté, bez předchozí výzvy nebo upozornění nájemce, vstoupit do pronajatých prostor, vyklidit nájemce, majetek nájemce a třetích osob, s čímž nájemce tímto neodvolatelně souhlasí.
- 8.5 Smluvní strany mohou ukončit tuto smlouvu výpovědí nebo odstoupením pouze z důvodů uvedených v této smlouvě. Pro vyloučení pochybností strany výslovně vylučují užití ustanovení § 2208, §§ 2225 - 2232 a §§ 2308 – 2312 občanského zákoníku.

IX.

Společné prostory a zařízení a stavební změny prováděné pronajímatelem

- 9.1 Užívání veškerých společných prostor, silnic, cest a jiných veřejných prostor k jinému účelu, než jsou určeny, podléhá povolení pronajímatele. Pronajímatel má právo vydávat a měnit pravidla užívání těchto společných prostor. Případná změna nesmí omezit nájemce v užívání pronajatých prostor pro účel nájmu dle této Smlouvy. V případě, že tyto společné prostory jsou užívány třetími osobami v rozporu s účelem jejich řádného užívání, pronajímatel na žádost nájemce přijme vhodná opatření za účelem odstranění překážek bránících nájemci v řádném užívání pronajatých prostor dohodnutým způsobem.
- 9.2 Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět stavební změny společných prostor a přemístit nebo odstranit existující instalace nebo změnit jejich účel, pokud tento postup neomezuje nájemce v řádném užívání pronajatých prostor dohodnutým způsobem.
- 9.3 Nájemce strpí stavební práce, jež jsou nezbytné pro údržbu nemovitostí nebo pronajatých prostor. Pronajímatel uvědomí nájemce o provádění prací nejméně 14 dnů předem s výjimkou naléhavých případů. Při provádění těchto stavebních prací pronajímatel co nejvíce zohlední provoz nájemce. Pokud nájemcovu reklamní zařízení brání provádění oprav, toto zařízení musí být po dobu trvání těchto prací odstraněno na žádost pronajímatele.
- 9.4 V případě poruchy technického zařízení nebo v případě jiných závad, jako je přerušení dodávek elektrické energie nebo vody a závady na veřejných službách, nebo jiných událostí mimo kontrolu pronajímatele, nájemce nemá právo na slevu nebo náhradu škod, pokud pronajímatel nebo osoby na jeho straně takovou poruchu nezpůsobily nebo pokud pronajímatel podnikl neprodleně potřebné kroky k odstranění těchto závad. Pronajímatel podnikne opatření směřující k nápravě takové poruchy bez zbytečného odkladu.

X.

Úklid, údržba pronajatých prostor

- 10.1 Úklid pronajatých prostor není předmětem této smlouvy, nájemce si bude denní úklid zajišťovat sám a vlastními prostředky.
- 10.2 Nájemce se zavazuje zajistit si svěřený a svůj majetek na své náklady proti zničení nebo ztrátě.
- 10.3 Nájemce se zavazuje, že bude užívat pronajaté prostory s přiměřenou péčí a provádět na své náklady drobné opravy a údržbu pronajatých prostor (včetně vstupních dveří do pronajatých prostor), jakož i opravy nezbytné pro nápravu škod způsobených nesprávným užíváním pronajatých prostor nájemcem a jeho zaměstnanci, zákazníky, dodavateli nebo návštěvníky. Mimo jiné nájemce bude udržovat koncové prvky elektroinstalace a vodoinstalace umístěné v pronajatých prostorách v provozuschopném stavu a provádět pravidelnou údržbu podlah, provádět výměnu osvětlovacích těles (žárovek a zářivek), obnovu maleb a nátěrů.
- 10.4 Používané elektrické spotřebiče dodané pronajímatelem jako počáteční zařízení a vybavení pronajatých prostor budou udržovány a opravovány nebo vyměňovány nájemcem.
- 10.5 Nájemce bude provádět údržbu a opravy případného vnějšího zařízení nebo vybavení sloužícího výlučně k užívání pronajatých prostor.
- 10.6 Pokud jde o veškerou údržbu a opravy pronajatých prostor prováděné nájemcem nebo na žádost nájemce, musí být věnována pozornost existujícím platným závazným i doporučeným technickým normám (ČSN).
- 10.7 Nájemce nese odpovědnost vůči pronajímateli za škodu na pronajatých prostorách a na společných prostorách nemovitostí způsobenou nájemcem nebo jeho zaměstnanci, dodavateli nebo jinými osobami na straně nájemce. Totéž platí pro zákazníky a návštěvníky. Jakékoli škody,

na které odkazuje tento odstavec, musí být opraveny nájemcem na jeho vlastní náklady bez zbytečného odkladu.

- 10.8 Nájemce nesmí přetěžovat elektroinstalace v pronajatých prostorách nad maximální příkon určený pro pronajaté prostory.
- 10.9 Sítě a rozvody v pronajatých prostorách musí být užívány pouze v takovém rozsahu, aby nebyly přetěžovány.
- 10.9 Pokud nejsou škody v pronajatých prostorách nahlášeny bez zbytečného odkladu nebo nejsou nahlášeny vůbec a pronajímatel v důsledku toho nemůže přijmout opatření za účelem nápravy těchto škod (i kdyby jinak tyto škody měl opravit pronajímatel), nájemce odpovídá za škodu vzniklou v důsledku nesplnění této oznamovací povinnosti.
- 10.10 Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené v pronajatých prostorách krádeží, požárem nebo znečištěním zboží, bez ohledu na typ a příčiny těchto událostí, pokud tyto škody nejsou způsobeny pronajímatelem či osobou na jeho straně v důsledku úmyslného nebo nedbalostního porušení povinností pronajímatele.
- 10.11 Pokud nájemce nesplní povinnosti specifikované v předchozích odstavcích ani po předchozím písemném upozornění ze strany pronajímatele a po uplynutí přiměřené dodatečné lhůty pro splnění těchto povinností, má pronajímatel právo provést nezbytné práce sám na náklady nájemce.

XI.

Stavební změny prováděné nájemcem

- 11.1 Po převzetí pronajatých prostor má nájemce právo provádět stavební úpravy, doplňky a jiné stavební změny pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, přičemž tento souhlas nebude bezdůvodně odepřen. Pronajímatel udělí svůj souhlas, pokud nájemce doloží druh a rozsah změn, jakož i rozpočet těchto změn a předloží pronajímateli plány realizace těchto změn. Nájemce ponese náklady těchto změn a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn. Po dokončení prací doloží skutečné náklady vynaložené na změny (doložené příslušnými fakturami). Veškerá příslušná povolení musí zajistit nájemce na své vlastní náklady.

XII.

Kontroly

- 12.1 Pronajímatel nebo osoby řádně zmocněné pronajímatelem mají právo provést kontrolu pronajatých prostor, vždy však během běžné pracovní doby a za předpokladu, že provedení kontroly pronajatých prostor bylo nájemci oznámeno písemně minimálně 2 (dva) dny předem, přičemž pro účely tohoto odstavce je dostačující oznámení telefonem nebo e-mailem.
- 12.2 Vstup do pronajatých prostor mimo běžnou pracovní dobu je pronajímateli dovolen pouze v naléhavých případech za účelem odstranění havarijních stavů nebo zabránění hrozícím škodám na zdraví nebo majetku.

XIII.

Vrácení pronajatých prostor

- 13.1 Po skončení trvání této smlouvy vrátí nájemce pronajaté prostory včetně příslušenství, zejména vybavení, zařízení a klíčů, pronajímateli čisté, vyklizené, bez vybavení nájemce, ve stavu ke dni uzavření této Smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud pronajaté prostory vykazují

opotřebení přesahující běžné opotřebení, má pronajímatel právo účtovat nájemci účelně vynaložené náklady na opravu a nájemce je povinen tyto náklady uhradit.

- 13.2 Pokud se nájemce opozdí s vrácením a vyklizením pronajatých prostor po skončení trvání této Smlouvy a pokud toto zpoždění není smluvními stranami dohodnuto písemně, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného za dobu, dokud pronajaté prostory nebudou řádně vráceny pronajímateli.
- 13.3 Pokud není písemně dohodnuto jinak, vybavení nájemce či jakékoliv další vybavení instalované nájemcem a jakékoli změny, technické zhodnocení, povrchové úpravy a instalace provedené nájemcem po datu uzavření této Smlouvy (dále jen „*úpravy nájemce*“) v pronajatých prostorách musí být nájemcem odstraněny na náklady nájemce ke dni skončení trvání této Smlouvy a pronajaté prostory uvedeny do původního stavu, pokud pronajímatel neudělí nájemci souhlas, aby vybavení a některé úpravy nájemce zůstaly v pronajatých prostorách. V takovém případě však nájemci nevznikne nárok na náhradu nákladů nebo vyrovnání za úpravy nájemce; užití ustanovení § 2220 občanského zákoníku je vyloučeno.

XIV. Závěrečná ustanovení

- 14.1 Tato Smlouva a vztahy vznikající na základě této Smlouvy se řídí právním řádem České republiky. Strany výslovně sjednávají, že jejich vztahy vzniklé na základě této Smlouvy se budou řídit ustanoveními občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího podnikání, tj. § 2302 a násl. občanského zákoníku. Pro vyloučení pochybností se § 2332 a násl. občanského zákoníku na vztahy založené touto Smlouvou neuplatní.
- 14.2 Užití následujících ustanovení občanského zákoníku je tímto vyloučeno: § 1799, 1800, 2209 a 2315. Dále nájemce tímto přijímá riziko změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.
- 14.3 Nájemce tímto prohlašuje, že mu během jednání o této Smlouvě byly sděleny veškeré právní a/nebo skutkové okolnosti, které jsou pro něj významné, a nepožaduje od pronajímatele žádné další informace ve vztahu k této Smlouvě.
- 14.4 Nájemce se tímto vzdává práva na snížení smluvních pokut splatných podle této Smlouvy. V důsledku vyloučení ustanovení § 1805 občanského zákoníku je pronajímatel oprávněn vyžadovat úhradu celé částky úroků z prodlení bez ohledu na skutečnost, že převyšují částku jistiny dluhu.
- 14.5 Pokud se kterékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným nebo pouze zdánlivým, ostatní ustanovení zůstanou v plné platnosti a účinnosti a strany nahradí toto neplatné nebo nevymahatelné nebo zdánlivé ustanovení jiným ustanovením, jež bude co nejbližší původnímu záměru smluvních stran.
- 14.6 Jakékoli změny nebo dodatky k této Smlouvě musí být provedeny písemně.
- 14.7 Všechny výzvy, žádosti a sdělení a dokumenty doručované jednou stranou druhé straně v souladu s touto Smlouvou musí být zaslány doporučenou poštou, uznávanou kurýrní službou nebo osobně s potvrzením převzetí na adresu stran uvedenou na začátku této Smlouvy nebo na jinou takovou adresu, písemně specifikovanou stranami dle potřeby a okolností.
- 14.8 Tato Smlouva byla vyhotovena ve 2 (dvou) originálech, z nichž každá strana obdrží 1 (jeden) originál.
- 14.9 Smluvní strany této Smlouvy prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podepsáním přečetly a že tato Smlouva je uzavírána na základě jejich vlastní vůle a nikoli pod nátlakem.

14.10 Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru smluv provede pronajímatel.

V Chebu dne

.....
RNDr. Ing. Jaroslav Kočvara, MBA

.....
Mgr. Lucie Benešová