



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená dle ustanovení §2302 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Č. j. SM/41569/2014

číslo smlouvy SM/1835/2014-NEM

Pronajímatel:

Město Cheb

se sídlem: Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, PSČ 350 20
IČO: 00253979
zastoupené: Ing. Pavlom Vančom, vedoucím odboru správy majetku Městského úřadu v Chebu, na základě plné moci ze dne 20. 01. 2014
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Lesy města Chebu, s.r.o.

se sídlem: nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb
IČO: UST – Nr.: 214/196/84489, 279 65 911
jednající prostřednictvím jednatele společnosti Ing. Zdeňkem Hofericou,
zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni oddíl C, vložka 19045
(dále jen „nájemce“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Článek 1

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti - pozemku poz.p.č. 428 o výměře 2 039 m², jehož součástí je soubor budov Platzermühle č.p. 8, zahrnující obytnou budovu, stodolu, garáž a kotec, vše zapsané v pozemkové knize č. 9, vložka č. 282, katastrální území Ottengrün, obec Neualbenreuth, okres Tirschenreuth, Spolková republika Německo.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem prostoru sloužícího k podnikání situovaného v objektu Platzermühle č. p. 8, který je součástí a příslušenstvím pozemkové parcely č. 428 o výměře 2 039 m², zapsané v pozemkové knize č. 9, vložka č. 282, katastrální území Ottengrün, obec Neualbenreuth, okres Tirschenreuth, Spolková republika Německo, zahrnující 3 kanceláře o výměře 15,77 m², 21,74 m², 14,66 m², WC o výměře 4,56 m², přístupové chodby k těmto místnostem a stodolu (dále také jen prostor).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu č. 207/9/2014 ze dne 15.05.2014 pronajímá pronajímatel nájemci předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezátížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených tak jak leží a stojí, na základě zpracovaného předávacího protokolu ze dne 29.1.2014, ve kterém jsou vyznačeny aktuálně pronajímané prostory, od pronajímatele do nájmu přejímá.

5. Seznam vybavení, zařízení a inventáře a veškerý stav majetku předmětu nájmu je součástí předávacího protokolu ze dne 29.01.2014, který sepsali a podepsali pronajímatel i nájemce a který je přiložen k této nájemní smlouvě jako její příloha č. 3.

Článek 2 Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za účelem zřízení provozovny a zázemí (kanceláře) pro výkon lesního hospodářství v lesích města Chebu na území Spolkové republiky Německo.

Článek 3 Doba nájmu a výpovědní lhůta

1. Tato nájemní smlouva se sjednává s účinností od 01.07.2014 na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců.
2. Pronajímatel je kdykoliv oprávněn odstoupit od smlouvy, bude-li nájemce užívat i přes písemnou výstrahu předmět nájmu v rozporu s ujednáním této smlouvy nebo neplní-li své závazky ze smlouvy vyplývající. V takovém případě je výpovědní lhůta 1 měsíc.
3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět, jestliže nájemce neuhradí dlužné nájemné včetně vypočteného úroku z prodlení, do jednoho měsíce poté, co mu byla prokazatelně doručena upomínka pronajímatele k úhradě dluhu na nájemném, vyplývajícím z této smlouvy.
4. Nájemní smlouva může být dále zrušena dohodou smluvních stran bez uvedení důvodu.

Článek 4 Výše nájemného

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu uvedeného v Článku 1 této smlouvy je stanoveno dohodou a jeho výše činí za užívání v každém kalendářním roku **4.020 € (slovy čtyři tisíce dvacet Eur) bez DPH**. Nájemce je povinen uhradit k vyměřenému nájemnému DPH v zákonem stanovené výši platné pro dané období, které pronajímatel vypočte a uvede na daňovém dokladu. V případě vystavení faktury na provozovnu evidovanou na území Spolkové republiky Německo (UST-Nr.:214/196/84489) bude DPH vypočteno v souladu s platnými předpisy pro platby v rámci EU.
Na základě stanovené roční míry inflace, si pronajímatel vyhrazuje právo upravit v tomto odstavci stanovenou výši ročního nájemného, a to ve výši Radou města Chebu odsouhlaseného indexu, kterým se zpravidla s účinností od 01. 01. běžného kalendářního roku upraví základní sazby nájemného z nebytových prostor. Nájemce je takové navýšení ročního nájemného povinen akceptovat.
2. **Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že nájemné ve výši 4.020 € uhradí nájemce pronajímateli i v roce 2014 z důvodu užívání předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.**
3. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo provést v průběhu trvání nájmu úpravu, v odst. 1 tohoto článku sjednané výše nájemného.
4. Povinnost platit dohodnuté nájemné vzniká nájemci dnem uzavření nájemní smlouvy. Nájemné je povinen platit nájemce vždy jednou ročně na základě faktury vystavené pronajímatelem a to **nejpozději do 31. října** příslušného kalendářního roku. Faktura bude

vystavena na provozovnu evidovanou na území Spolkové republiky Německo (UST-Nr.:214/196/84489) a faktura bude splatná na účet pronajímatele vedený u Raiffeisenbank im Stiftland eG, Prinz-Ludwig-Str. 27 A, 95652 Waldsassen:

Name: Mesto Cheb
Konto-Nr.: 0002609410
Bankleitzahl: 781 615 75
IBAN: DE88 7816 1575 0002 6094 10
BIC: GENODEF1WSS

5. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci tyto služby s nájmem související:

- dodávku elektrické energie,
- dodávku vody
- odvod odpadních vod,
- odvoz a likvidaci komunálního odpadu,
- revizi a čištění komínů,
- kontrolu a revize hasicích přístrojů

Pronajímatel nezajišťuje nájemci palivo na vytápění pronajatých prostor.

6. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady za poskytované služby, uvedené v předchozím odstavci takto:

- za dodávku elektrické energie celkem 1/2 nákladů fakturovaných dodavatelem těchto služeb, po odečtu spotřeby chladicího zařízení umístěném v 1. PP, u kterého bude instalován odečtový elektroměr,
Poznámka:
a) po prvním zúčtovacím období provedeném dodavatelem těchto služeb bude toto rozdělení nákladů na spotřebu el. energie vyhodnoceno a případně po vzájemné dohodě obou nájemců změněno,
b) jedná se o spotřebu elektrické energie měřenou pro společné prostory, nejedná se o spotřebu elektrické energie pro byt, ta je měřena samostatným elektroměrem,
- za dodávku vody v max. objemu 18 m³ ve výši nákladů fakturovaných dodavatelem těchto služeb,
- za odvod odpadních vod ve výši odpovídající 40% nákladů fakturovaných dodavatelem těchto služeb,
- za odvoz a likvidaci komunálního odpadu ve výši 50% nákladů fakturovaných dodavatelem těchto služeb,
- za revize a čištění komínu ve výši 50% nákladů fakturovaných dodavatelem těchto služeb,

Nájemce se dále zavazuje zajistit a dodat pro vytápění předmětu nájmu palivové dřevo v objemu 35 PRM. Palivové dřevo dodá ve formě výřezů délky 2 metry v průměru do cca 40 cm vždy nejpozději do 30. dubna.

Nájemce se zavazuje na základě faktur vystavených pronajímatelem hradit zálohy na výše uvedené poskytované služby čtvrtletně s tím, že zaplacené zálohy budou vždy nejpozději do 30.4. vyúčtovány ke skutečným nákladům vyúčtovaným dodavateli služeb za předchozí kalendářní rok v uvedeném poměru.

7. Nezaplátí-li nájemce zálohy na úhradu za cenu služeb podle odst. 6. tohoto článku smlouvy nebo je nezaplátí v plné výši **do pěti dnů** po stanovené době jejich splatnosti,

uvedené na faktuře, **je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, ve výši 1 promile za každý den z prodlení**, nejméně 10 Kč za každý i započatý kalendářní měsíc. V případě, že nájemce neuhradí nájemné v plné výši po stanovené době jejich splatnosti, uvedené na faktuře, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

8. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen 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 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 užíváním prostoru) vyzýván, 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 užíváním prostoru.

Článek 5

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat v souladu s účelem nájmu dle Čl. 2 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 obvyklému užívání a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář.
3. Nájemce bere na vědomí, že správu objektu zajišťuje domovník – správce, do jehož činnosti patří zejména:
 - běžný úklid uvnitř obytné budovy, v okolí nemovitosti a v oplocené části nemovitosti,
 - v letním období sekání trávy a údržba zeleně v bezprostředním okolí nemovitosti a v oplocené části nemovitosti,
 - v zimním období úklid sněhu, příp. posyp vhodným materiálem (dle podmínek stanovených pro obec Neualbenreuth) na přilehlých pěších komunikacích k nemovitosti a v oplocené části nemovitosti přístupové komunikace ke dveřím do obytné části a do sklepní části budovy,
 - zajišťování přípravy dodaného palivového dřeva pro vytápění a vlastní vytápění obytné budovy, včetně kanceláří v období leden – duben a říjen - prosinec,
 - provádění vnější běžné - laické kontroly bezzávadnosti rozvodů, vedení, uzávěrů, měřidel a zařízení elektro, tepla, teplé a studené vody; v případě zjištění jakéhokoliv nedostatku tuto skutečnost okamžitě hlásit vedoucímu oddělení správy budov (OSB), odboru správy majetku MěÚ Cheb,
 - hlášení požadavků na opravy a údržbu vedoucímu OSB,
 - neprodlené hlášení vedoucímu OSB havárií a vzniku pojistných událostí.
4. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na vnější zdi objektu vedle vstupních dveří a dále na plotě ohraničující pozemek pronajímatele vhodná informační a reklamní označení, sloužící k propagaci jeho podnikatelské činnosti a propagaci předmětu nájmu.
5. Nájemce není oprávněn po dobu trvání této smlouvy uzavírat podnájemní smlouvy.
6. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování všech havárií, díky kterým by hrozil vznik škody na majetku pronajímatele. Náklady spojené s odstraněním havárie má nájemce právo přefakturovat pronajímateli. Pouze v případě, že by havárie

vznikla zanedbáním běžné údržby a běžných oprav ze strany nájemce, hradí tyto náklady nájemce.

7. Nájemce je povinen provádět běžné opravy a údržbu předmětu nájmu (viz příloha č.4 této smlouvy). Nájemce je dále povinen neprodleně informovat pronajímatele o potřebách jakýchkoli oprav a zásahů na předmětu nájmu, které jsou nad rámec běžné opravy a údržby.
8. Veškeré stavební změny, úpravy nebo rekonstrukce je oprávněn nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, zastoupeného odborem SM výhradně na základě zpracované dohody, která bude tvořit dodatek k této smlouvě. V tomto dodatku je pronajímatel povinen uvést, zda jsou tyto zásahy pouze pro potřeby nájemce nebo zda je pronajímatel uznává jako technické zhodnocení svého majetku. V případě, že jsou stavební změny, úpravy nebo rekonstrukce pro potřeby nájemce, bude v dodatku k této smlouvě uvedeno, že pokud bude tato smlouva ukončena na žádost nájemce, nebo bude ukončená výpovědí z důvodů hrubého porušení smlouvy nájemcem, bude zůstatková hodnota vložených investic po odpočtu znehodnocení změn, k němuž 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. V případě, že jsou stavební změny, úpravy nebo rekonstrukce uznány pronajímatelem jako technické zhodnocení jeho majetku, bude v dodatku k této smlouvě uvedeno, že se pronajímatel zavazuje v případě ukončení této smlouvy tuto technická zhodnocení odkoupit od nájemce za zůstatkovou cenu stanovenou znaleckým posudkem, který bude zajištěn a uhrazen nájemcem.
9. Náklady, které budou mít charakter technického zhodnocení nebo se bude jednat o nákup vnitřního vybavení, zařízení a inventáře předmětu nájmu, má právo nájemce zahrnout do svého účetnictví a provádět odpisy z jejich pořizovací ceny po celou dobu trvání nájmu dle platných účetních a daňových předpisů. V případě ukončení nájmu z jakéhokoli důvodu, zavazuje se pronajímatel odkoupit veškerá technická zhodnocení za zůstatkovou cenu stanovenou znaleckým posudkem, který bude zajištěn a uhrazen nájemcem.
10. V případě, že způsobí sám či jeho zaměstnanci, návštěvníci a další uživatelé škodu na předmětu nájmu, je povinen provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do uzavřených prostor předmětu nájmu.
11. Předmět nájmu je pojištěn pronajímatelem v obvyklém rozsahu rizik pojištění majetku města Chebu. Nájemce se zavazuje dávat pronajímateli podněty k uplatnění pojistných nároků.
12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad 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 zejména povinen:
 - a) provádět pravidelnou kontrolu stavu předmětu nájmu,
 - b) na své náklady chránit předmět nájmu před poškozením a zničením,
 - c) platit včas, ve sjednané výši a sjednaným způsobem nájemné,
 - d) hradit včas a v plné výši všechny předepsané náklady spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu, včetně úhrad za energie, média a služby na základě faktur vystavených pronajímatelem,
14. Nájemce je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
15. 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.

Článek 6

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 předat nájemci na základě předávacího protokolu předmět nájmu ve stavu, umožňujícím jeho užívání v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou.
3. Pronajímatel je povinen poskytnout pro případ havárie veškerou součinnost nutnou pro odstranění jejich následků.

Článek 7

Smluvní pokuta

1. Nesplní-li nájemce svou vinou ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu, za podmínek uvedených v Článku 5 odst. 14, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výši odpovídající 1/10** ročního nájemného stanoveného touto nájemní smlouvou za každý den, o který se termín předání předmětu nájmu prodlouží v případě, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Smluvní pokuta je splatná do 90 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany vůči povinné straně k úhradě smluvní pokuty, a to na příslušný účet smluvní strany.
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.

Článek 8

Závěrečná ustanovení

1. Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem zejména ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo, v souladu s obecně platnými předpisy nebo usneseními samosprávných orgánů města Cheb, změnit sjednané nájemné. Změna nájemného, jakož i jiné změny této smlouvy budou provedeny písemně, formou dodatku ke smlouvě. Pokud nebudou nájemcem akceptovány změny nájemní smlouvy navržené pronajímatelem s odvoláním na právní předpisy, na smluvní ujednání a na změny výše nájemného, pronajímatel nájemní smlouvu vypoví.
3. 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.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, každá smluvní strana obdrží po dvou z nich.
5. Pokud by některé z ustanovení této smlouvy bylo nebo se stalo neúčinným nebo neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neúčinné nebo neproveditelné ustanovení takovým, které se podle smyslu a účelu nejvíce blíží účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení.
6. Smluvní strany se dohodly, že délka promlčecí lhůty k uplatnění všech práv smluvních stran z této smlouvy vyplývajících bude deset let od doby, kdy práva mohla být uplatněna poprvé.
7. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem 01.07.2014.
8. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou k právnímu jednání zcela způsobilé, že tato smlouva je projevem jejich pravé, určité a svobodné vůle a že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, proti kterému nemají žádných výhrad, uzavírají ji dobrovolně, nikoli v tísní, pod nátlakem nebo za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek a takto ji podepisují.

Právní doložka:

Záměr pronájmu předmětu nájmu uvedeného v Článku 1 této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Chebu RM č. 171/7/2014 dne 17.04.2014 a zveřejněn na úřední desce města Cheb od 22.4. do 16.5.2014.

Rada města Cheb na své schůzi dne 15.5.2014 svým usnesením RM č. 207/9/2014 odsouhlasila uzavření a podmínky této smlouvy na pronájem předmětu nájmu uvedeného v Článku 1.

Příloha:

- č. 1 - Situace (Lageplan)
- č. 2 - Mapový snímek předmětu nájmu
- č. 3 - Předávací protokol o předání předmětu nájmu se seznamem vybavení, zařízení a inventáře ze dne 29.1.2014
- č. 4 - Drobné opravy a běžná údržba bytu nebo nebytového prostoru

V Chebu dne:

V Chebu dne:

Město Cheb

Ing. Pavol Vančo

vedoucí odboru správy majetku

Městského úřadu Cheb

na základě plné moci

(pronajímatel)

Lesy města Chebu, s.r.o.

Ing. Zdeněk Hoferica

jednatel společnosti

(nájemce)