



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

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

Č. j.: MUCH 62343/2023 MaP

číslo smlouvy **MaP/4577/2023-NP**

Pronajímatel:

se sídlem:

IČO:

bankovní spojení:

zastoupené:

město Cheb

nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb

00253979

účet č. 10006-528331/0100, vedený u Komerční banky, a. s.

Ing. Vlastimilem Habětínkem, vedoucím odboru majetkoprávního Městského úřadu Cheb, 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 jako „pronajímatel“)

a

Nájemce:

datum narození:

bytem:

Jakub Jadlovský

xx.xx.xx96

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jako „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále jako „smluvní strany“ a jednotlivě jako „smluvní strana“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor
(dále jen „smlouva“)

Článek I **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo stavební 1567/1, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 976 m², v katastrálním území Cheb, obec Cheb (dále jen „pozemek“), jehož součástí je budova č. p. 1562, ul. Palackého č. o. 8, Cheb (dále jen „budova“).
2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytového prostoru č. 309 v budově ve městě Chebu, č. p. 1562, ul. Palackého č. o. 8, která je součástí pozemku, v 4. nadzemním podlaží budovy, 2 místnosti o celkové podlahové ploše 124,31 m² (2x kulturní a společenská místnost), zkolaudované pro účel využití – kulturní a společenské místnosti (dále jen „předmět nájmu“).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 383/9/2023 ze dne 01.06.2023 pronajímá pronajímatel nájemci předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezátížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami a břemeny, ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního, jako klubovnu.

Článek II

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu výhradně za účelem užívání jako klubovnu pro jeho činnost uvedenou v článku II, odst. 2 smlouvy (dále jen „účel nájmu“), který musí být v souladu s předloženou žádostí schválenou Radou města Chebu dne 01.06.2023.
2. Předmětem činnosti nájemce v pronajatém prostoru uvedeném v článku I odst. 2 je kulturní a společenská činnost.
3. Nájemce se zavazuje, že jeho předmět činnosti v předmětu nájmu bude po celou dobu nájmu v souladu s výše uvedeným účelem nájmu.
4. Způsob užívání předmětu nájmu musí být v souladu zejména se stavebně technickými, protipožárními, bezpečnostními, hygienickými, ekologickými a případně i dalšími předpisy.
5. Předmět nájmu je při předání způsobilý k užívání dle účelu viz odst. 1. a 2. tohoto článku. Nájemce se zavazuje v případě potřeby upravit vlastním nákladem předmět nájmu tak, aby byl jeho stav způsobilý pro účel nájmu uvedený v článku II, odst. 1. Nájemce nemá právo bez písemného souhlasu pronajímatele provozovat v předmětu nájmu jinou činnost.

Článek III

Doba nájmu, skončení nájmu a výpovědní doba

1. Nájem předmětu nájmu uvedený v článku I odst. 2 se sjednává na dobu neurčitou.
2. Pro vypovězení nájmu platí ustanovení uvedené v § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce zejména jestliže:
 - a) nájemce prokazatelně užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatelem hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu;
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - e) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se nachází předmět nájmu, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - f) má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna a/nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
4. 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.
5. 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, nezveze 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.
6. Nájemní smlouva může být dále zrušena ve smyslu ustanovení § 1981 OZ 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.

Článek IV

Výše nájemného a úhrad za dodávané služby

1. Roční nájemné za užívání předmětu nájmu uvedeného v článku I odst. 2. smlouvy je stanoveno dohodou **ve výši 17.404 Kč bez DPH** (slovy: Sedmnáct tisíc čtyři sta čtyři koruny české). 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, variabilní symbol 3151023343**. Nájemné za část roku ke dni předání předmětu nájmu bude vypočteno poměrnou částkou. V případě, že nájemce neuhradí nájemné v plné výši po stanovené době jejich splatnosti, uvedené v tomto odstavci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně. Smluvní pokuta dle tohoto ustanovení je splatná do 14 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele nájemci. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli úhrady za nezbytné služby zajištěné pronajímatelem spojené s užíváním předmětu nájmu předepsané platným „Výpočetním listem prostoru“ v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného.
4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a úhrad za nezbytné služby zajištěné pronajímatelem spojené s užíváním předmětu nájmu předepsané platným „Výpočetním listem prostoru“ nebo je nezaplatí v plné výši ve stanovené době jejich splatnosti, uvedené ve 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.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - osvětlení,
 - úklid,
 - studenou vodu,
 - teplo,
 - kancelářskou elektřinu,
 - servis a odečty poměrových měřidel a rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním prostoru a společných prostor domu za dané zúčtovací období,
 - popřípadě další služby, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatel poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z důvodu řádného zabezpečení užívání prostoru a společných prostor domu užívaných nájemcem.

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

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.
3. 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 podnajmout jinému subjektu, je povinen předložit pronajímateli, cestou odboru majetkoprávního MěÚ Cheb, písemnou žádost, která musí obsahovat:
 - a) údaje o nájemci (jméno, identifikace, adresa),
 - b) údaje o podnájemci (jméno nebo název právnické osoby, rodné číslo nebo identifikační číslo, adresa nebo sídlo, činnost – účel nebo způsob užívání prostor),
 - c) návrh podmínek podnájmu (způsob užívání prostor, návrh podnájemní smlouvy),
 - d) zdůvodnění žádosti (důvodem by měla být převážně technická nemožnost rozdělení nájmu, např. společné měření médií, průchodnost místností, společné zázemí apod., dále pokud v prostoru bude podnikat více subjektů se stejnou činností, např. ve stavebnictví, projektování, poradenství atd.).Nájemce předá spolu se žádostí odboru majetkoprávního 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.
4. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu (určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav je přílohou této smlouvy).
5. Veškeré stavební změny, úpravy nebo rekonstrukce je oprávněn nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen na svůj náklad provést stavební práce či technologické změny, úpravy či rekonstrukce, jejichž provedení souvisí s účelem nájmu. V případě, že bude k realizaci výše popsaných činností potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si jej zajistit.
6. Nájemce se zavazuje, že v případě pronajímatelem písemně povolených stavebních úprav v prostoru, včetně výměn zařizovacích předmětů, u kterých se pronajímatel k úhradě nákladů nezavázal, budou tyto úpravy a výměny realizovány bezvýhradně na náklady nájemce a v jeho vlastní režii. V případě ukončení nájmu prostoru nevzniká v tomto případě nájemci nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné věci (dle § 2220 OZ). Při takto prováděných úpravách prostoru nájemce odpovídá pronajímateli za případně způsobené škody, které se v případě jejich vzniku zavazuje v plné výši uhradit. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné vady, které si prováděním úprav na své náklady nájemce způsobil a které je povinen nájemce na svůj náklad odstranit.
7. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k předmětu nájmu, účelu nájmu a jeho provozu.
8. Nájemce je povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil okolí. V případě, že způsobí v souvislosti s předmětem jeho podnikání v předmětu nájmu sám či jeho zaměstnanci nebo zákazníci škodu na předmětu nájmu, majetku pronajímatele nebo třetích osob, je povinen provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do prostor předmětu nájmu a odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých pracovníků a zákazníků.
9. 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.
10. 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.
11. Nájemce je zejména povinen:

- a) provádět pravidelnou kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska stavební, požární, bezpečnostní, hygienické a ekologické prevence a při své veškeré činnosti spojené s předmětem nájmu dodržovat příslušné obecně závazné právní předpisy,
 - b) na své náklady chránit předmět nájmu před poškozením a zničením,
 - c) v zákonných lhůtách zajistit na své náklady provádění předepsaných pravidelných revizí a kontrol všech revizí a kontrolám podléhajících zařízení a oblastí předmětu nájmu, jak to ukládají příslušné obecně závazné předpisy a technické normy,
 - d) svým nákladem neprodleně ve stanovených termínech odstraňovat závady zjištěné v předešlém odstavci uvedenými revizemi a kontrolami, včetně provádění uložených nápravných opatření,
 - e) odebírat teplo v případě napojení z centrálního rozvodu tepla, teplou vodu v případě centrální dodávky a studenou vodu ze společných rozvodů,
 - f) platit včas, ve sjednané výši a sjednaným způsobem nájemné,
 - g) hradit včas a v plné výši všechny předepsané náklady spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu, včetně úhrad za energie, média a služby dodávané pronajímatelem,
 - h) hradit případné sankce, vyměřené správními orgány, spojené s nesplněním svých povinností uvedenými v této smlouvě nebo v obecně právních předpisech vztahujících se k jeho předmětu podnikání a účelu užívání předmětu nájmu,
 - i) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele provedení kontroly užívání předmětu nájmu a dodržování podmínek této smlouvy za podmínek uvedených v článku VI, odst. 1 této smlouvy.
12. Nájemce je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
 13. Nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne účinnosti této smlouvy svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvy na odvoz odpadu, u kterého se nejedná o odpad podobný komunálnímu odpadu (směsný komunální odpad, papír, plast, sklo), k jehož odložení nájemce použije nádoby odpadového hospodářství města Cheb dle ujednání uvedené v článku IV, odst. 5 této smlouvy. Skutečnost, že nájemce nemá uzavřenu smlouvu o odvozu odpadu dle tohoto odstavce, může být důvodem okamžitého zrušení této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě nájemní vztah zanikne dnem uplynutí tři měsíční výpovědní doby počínající prvním dnem následujícího měsíce po dni doručení výpovědi nájemci, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
 14. Nájemce je povinen vyklidit užívaný předmět nájmu ke dni skončení nájmu a na základě zpracovaného protokolu jej předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím běžnému užívání a opotřebení z užívání, s ohledem na účelně provedené úpravy, oproštěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této smlouvě. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání. Opustí-li nájemce prostor takovým způsobem, že lze nájem bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se prostor za odevzdaný ihned.
 15. 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.
 16. Nájemce je povinen, v případě, kdy ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v prostoru spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy to bude nezbytně nutné (havárie, plánované opravy v prostoru, odečty poměrových měřidel atd.).
 17. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této smlouvě a v Pravidlech pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu ve vlastnictví města Chebu (dále jen „Domovní řád“), která obsahují rovněž aktuální přehled hlavních práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této smlouvy.
 18. Nájemce se zavazuje, v případě, že to pronajímatel bude požadovat, převést ke dni skončení nájmu na pronajímatele všechny smlouvy k dodávkám energií sjednané nájemcem.

Článek VI Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo provádět kontrolu užívání a stavu předmětu nájmu, který je uveden v této smlouvě, po předchozím upozornění nájemce ústně nebo písemně minimálně jeden den před zamýšlenou kontrolou. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době nájemce, za předpokladu, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel se zavazuje na základě provedení fyzické prohlídky předat a po ukončení nájmu převzít předmět nájmu za účasti odpovědného zástupce pronajímatele a nájemce, o této skutečnosti bude sepsán předávací protokol.
3. Pronajímatel umožní užívání předmětu nájmu nájemcem nejpozději následující pracovní den ode dne účinnosti této smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak.
4. Pronajímatel se zavazuje pojistit na svůj náklad předmět nájmu proti živelným událostem a škodám z vodovodního i kanalizačního zařízení.
5. Pronajímatel se zavazuje, po uzavření této smlouvy, umožnit v případě potřeby nájemci provést nutné úpravy předmětu nájmu tak, aby mohl být užíván pro účely předmětu jeho činnosti uvedeného v článku II, odst. 1. Pokud tyto úpravy budou vyžadovat stavební povolení, vyhrazuje si pronajímatel právo jejich předchozího odsouhlasení.
6. Pronajímatel je povinen poskytnout pro případ havárie veškerou součinnost nutnou pro odstranění jejich následků.
7. Pronajímatel má právo na základě stanovené roční míry inflace upravit výši v této smlouvě dohodnutého ročního nájemného za užívání celého předmětu nájmu za podmínek uvedených v článku IV, odst. 1 této smlouvy a výši cen úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru (ceny služeb) za podmínek uvedených v článku IV, odst. 4. Změny výše nájemného, jakož i změny výše úhrad za plnění poskytovaná s užíváním prostoru (ceny služeb) budou provedeny písemně a nájemci zaslány formou Výpočtového listu nebytového prostoru.
8. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí OZ. Smluvní strany si však vylučují aplikaci ustanovení § 2285, § 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 nebytového prostoru“)**. Pracoviště správce nebytového prostoru pro styk s nájemci je na adrese náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 510/9, 350 02 Cheb. O případné změně pracoviště správy nebytového prostoru během doby nájmu bude nájemce písemně informován.
2. Správce nebytového prostoru je zmocněn pronajímatelem, za dodržení podmínek daných touto smlouvou, k následujícím úkonům a činnostem:
 - a) fyzicky předávat nájemci a přebírat od nájemce předmět nájmu, o čem musí být pořízen písemný protokol podepsaný nájemcem a oprávněným zástupcem správce nebytového prostoru;
 - b) určovat výši záloh na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování podle zásad schválených pronajímatelem, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně úroků z prodlení a smluvních pokut;
 - c) požadovat a vymáhat na nájemci, anebo třetích osobách užívajících předmět nájmu spolu s nájemcem odstranění škod a plnění povinností k provádění drobných oprav a běžné údržby;
 - d) vydávat a zasílat písemné výstrahy nájemci v případě hrubého porušování dobrých mravů v domě;
 - e) jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající z nájemního vztahu s nájemcem a přejímat za pronajímatele písemnosti a podání nájemce ve věcech, jejichž vyřízení a rozhodnutí si pronajímatel nevyhradil;
 - f) vyjádřit se k žádosti nájemce o provedení stavebních úprav v prostoru nebo k instalaci zařizovacích předmětů a vybavení prostoru na náklady nájemce včetně vydání souhlasu a uzavírání dohod;
 - g) účtovat nájemci ve spojitosti se zasíláním upomínek k úhradě dluhů na nájemném nebo službách spojených s užíváním předmětu nájmu, včetně dluhů plynoucích z neuhrazených nedoplatků vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, výpovědi z nájmu a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných uzavřenou smlouvou a obecně závaznými předpisy paušální poštovné ve výši 100 Kč za jednu upomínku (doručovanou písemností dle tohoto odstavce).
3. Správce nebytového prostoru 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, souhlas se vznikem společného nájmu;
- b) předat souhlas s podnájmem nebytového prostoru nebo jeho části;
- c) uzavírat s nájemci dohody o zániku nájmu nebytového prostoru, dávat návrh na vyklizení předmětu nájmu 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 předmětu nájmu, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu.

Článek VIII

Zvláštní ujednání

1. Nájemce zajistí na své náklady odborné posouzení požární bezpečnosti užívaných prostor, vyplývající z účelu užívání předmětu nájmu, a provede neprodleně svým nákladem ta doporučená opatření, která se týkají výlučně předmětu činnosti, ke které byl předmět nájmu nájemci pronajat. Se závěry odborného posouzení požární bezpečnosti a s provedenými opatřeními nájemce bezodkladně prokazatelně seznámí cestou správce nebytového prostoru pronajímatele.
2. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy na pronájem předmětu nájmu k prodeji závodu v souladu s ustanovením § 2175 a násl. OZ, vyhrazuje si pronajímatel právo od smlouvy odstoupit v tříměsíční době, počínající po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Nájemce se zavazuje, že v případě provedené instalace poměrových měřidel a indikátorů v prostoru nebude žádným způsobem manipulovat s těmito poměrovými měřidly – vodoměry na studenou a teplou vodu nebo individuálními rozdělovači topných nákladů (dále je „IRTN“). Bude-li zjištěna nepřipustná manipulace s vodoměry a IRTN, bude tento stav kvalifikován podle příslušných předpisů a „Zásad pro rozúčtování nákladů“ jako úmyslné ovlivňování výsledků měření odběru ve prospěch spotřebitele. Na základě této kvalifikace, bude nájemci účtována sankce ve výši dle „Zásad pro rozúčtování nákladů“.
4. Stejným způsobem bude postupováno i u jiných služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uvedených v „Zásadách pro rozúčtování nákladů“
5. Nájemce se zavazuje dodržovat přísný zákaz kouření ve všech společných prostorech budovy.

Článek IX

Rozsah prováděných prací nájemcem

1. Nájemce je povinen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, hlásit příslušnému stavebnímu úřadu všechny na základě vydaného písemného souhlasu pronajímatele prováděné stavební úpravy předmětu nájmu podléhající ohlašovací povinnosti, dále je nájemce povinen zajistit na své náklady zpracování příslušné projektové dokumentace a požádat o vydání všech souhlasů a v případě potřeby stavební povolení spojené se změnou užívání předmětu nájmu pro účel nájmu stanovený v této smlouvě. Po dokončení všech úprav je nájemce povinen neprodleně tuto skutečnost hlásit pronajímateli cestou správce prostoru a požádat příslušný orgán o vydání kolaudačního souhlasu.
2. Nájemce prohlašuje a dává svůj výslovný souhlas k tomu, aby po provedení stavebních úprav prostor a instalaci zařízení,
 - u kterých se pronajímatel nezavázal k úhradě nákladů,
 - které byly provedené s písemným souhlasem pronajímatele na jeho náklady,
 - které lze kvalifikovat jako neoddelitelnou součást prostor spojených s předmětem nájmu a budovou, v níž je tento předmět nájmu umístěn,při ukončení nájmu, přešly do vlastnictví pronajímatele bez jakékoliv náhrady ze strany pronajímatele.

Článek X

Smluvní pokuta

1. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu, za podmínek uvedených v článku V, odst. 17, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu **ve výši odpovídající ročnímu nájemnému** stanovenému touto smlouvou.

2. Smluvní pokuta je splatná 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.

Článek XI

Závěrečná ustanovení

1. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemně formou dodatků a po jeho podpisu oběma stranami se dodatky stávají součástí této smlouvy. K jakýmkoli ústním ujednáním se nepřihlíží.
2. Při podpisu smlouvy předá pronajímatel nájemci výpočtový list prostoru s výpočtem nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Výpočtový list prostoru je přílohou této smlouvy.
3. Není-li výslovně stanoveno jinak, řídí se smlouva příslušnými ustanoveními OZ.
4. 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.
5. Za řádné doručení dokumentů nájemci se také považuje, kdy se dokument dostal prokazatelně do sféry dispozice nájemce.
6. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce, druhé správce a třetí bude uloženo v centrální evidenci nájemních smluv pronajímatele.
7. Obě smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy následků vzniklých uvedením nepravdivých údajů.
8. 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.
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. Nájemce svým podpisem smlouvy stvrzuje převzetí těchto dokumentů:
 - Zásady rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro účtovací období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 a následující období.
 - Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru.
 - Pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu (Domovní řád).
11. 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 pronájmu předmětu nájmu uvedeného v článku I odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Chebu od 22.03.2023 do 24.04.2023 pod č.j. MUCH 30611/2023-MaP.

Uzavření této smlouvy schválila Rada města Chebu na své schůzi dne 01.06.2023 usnesením č. RM 383/9/2023.

Příloha:

Výpočetní list nebytového prostoru

V Chebu dne 28. 6. 2023

V Chebu dne 30. 6. 2023

město Cheb

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

Jakub Jadloviský

(nájemce)

Pořízeny tři výtisky:

Výtisk číslo 1 – pro nájemce převzal dne _____ podpis _____

Výtisk číslo 2 – pronajímatele

Výtisk číslo 3 – do centrální evidence pronajímatele

Skartovat: „S-10“

SZ: 254.3