



SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
(dále jen „OZ“)

Č. j.: MUCH 61399/2023/MaP

číslo smlouvy **MaP/4576/2023 - PSP**

Pronajímatel:

město Cheb
se sídlem: Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14
IČO: 00253979
bankovní spojení: 10006-528331/0100, vedený u Komerční banky, a.s.
zastoupené: 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

Nájemci:

Andrea Josífková
IČO: 73419711
sídlo: Osvození 343/42, 350 02 Cheb
bankovní spojení: účet č. 115-3577070287/0100, vedený u Komerční banky, a.s.

a

Lucie Motlová
datum nar.: xx.xx.xxxx
bytem: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jako „nájemci“)

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

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání
(dále jen jako „smlouva“)**

Článek I Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo stavební 34, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 44 m², v katastrálním území Cheb, obec Cheb (dále jen „pozemek“), jehož součástí je budova, s č. p. 501, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, č. o. 47, Cheb (dále jen „budova“).

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo stavební 33, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 32 m², v katastrálním území Cheb, obec Cheb (dále jen „pozemek“), jehož součástí je budova, s č. p. 502, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, č. o. 46, Cheb (dále jen „budova“).

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo stavební 32, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 55 m², v katastrálním území Cheb, obec Cheb (dále jen „pozemek“), jehož součástí je budova, s č. p. 503, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, č. o. 45, Cheb (dále jen „budova“).

2. Předmětem této smlouvy je pronájem souboru prostor sloužících podnikání, dispozičně umístěného ve třech prostorech, celkem 4 místnosti o celkové výměře 85,01 m², následovně:
 - a) prostor číslo 303 v budově v městě Chebu, s č. p. **501, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, č. o. 47**, která je součástí pozemku parcelní číslo stavební 34, 3. nadzemní podlaží, 1 místnost bez zázemí, o celkové výměře 19,75 m², pro účel využití – atelier;
 - b) prostor číslo 304 v budově v městě Chebu, s č. p. **502, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, č. o. 46**, která je součástí pozemku parcelní číslo stavební 33, 3. nadzemní podlaží, 1 místnost bez zázemí, o celkové výměře 23,30 m², pro účel využití – společensko-meditační místnost;
 - c) prostor číslo 305 v budově v městě Chebu, s č. p. **503, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, č. o. 45**, která je součástí pozemku parcelní číslo stavební 32, 3. nadzemní podlaží, 2 místnosti bez zázemí, o celkové výměře 41,96 m² (1x místnost o výměře 21,18 m² a 1x místnost o výměře 20,78 m²), pro účel využití – masérský salón (dále jen „prostor“ nebo „předmět nájmu“).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 384/9/2023, ze dne 01.06.2023 pronajímá pronajímatel nájemcům předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, pro účel využití – prostor č. 303 – atelier, prostor č. 304 – společensko-meditační místnost, prostor č. 305 – masérský salón, nezatížený jakýmkoliv faktickým a právními vadami a břemeny tak, jak leží a stojí (úhrnkem), ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního jako - **prostor č. 303 – atelier, prostor č. 304 – společensko-meditační místnost, prostor č. 305 – masérský salón.**
4. Nájemci prohlašují, že je jim 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 přejímají.
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 podepišou v den předání předmětu nájmu do užívání pronajímatel a nájemci.

Článek II Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemcům do užívání předmět nájmu výhradně k **užívání jako prostor č. 303 – atelier, prostor č. 304 – společensko-meditační místnost, prostor č. 305 – masérský salón**, spojené s podnikatelskou činností uvedenou v článku II, odst. 2 této smlouvy (dále jen „účel nájmu“), která musí být v souladu s předloženou žádostí schválenou Radou města Chebu dne 01.06.2023, a to v souladu s příslušnými živnostenskými oprávněními nájemců.
2. Předmětem podnikání/činnosti nájemců v provozovně, která je součástí předmětu nájmu uvedeném v článku I. odst. 2 jsou masérské, rekondiční a regenerační služby a Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
3. Nájemci se zavazují, že jejich 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. Předmět nájmu je při předání způsobilý k užívání z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního jako kanceláře. Nájemci se zavazují v případě, že způsobilost předmětu nájmu při jeho předání neodpovídá účelu nájmu uvedenému v článku II, odst. 1, upravit vlastním nákladem předmět nájmu tak, aby byl jeho stav způsobilý pro v této smlouvě uvedený účel nájmu. Nájemci nemají právo bez písemného souhlasu pronajímatele provozovat v předmětu nájmu jinou činnost, která je v rozporu s účelem nájmu.

Článek III

Doba nájmu, skončení nájmu a výpovědní doba

1. Nájem předmětu nájmu uvedený v článku I. odst. 2 se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany mohou písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců, a to bez udání důvodu.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce v souladu s ustanovením § 2312 OZ jestliže:
 - a) nájemci užívají předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající;
 - b) nájemci nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatelem hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu;
 - c) nájemci přenechají předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - d) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo osobách, které užívají provozovnu nájemce umístěnou v předmětu nájmu, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se nachází předmět nájmu, nebo proti cizímu majetku, který se nachází v předmětu nájmu a celém objektu ve kterém je předmět nájmu umístěn,
 - e) má-li být dům, v němž se předmět nájmu nachází, odstraněn, a/nebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel, ani nemohl předvídat.
4. Při prodloužení nájmu 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 nájemci za podmínek uvedených v článku IV, odst. 3 až 6 pro úhradu předpisu záloh a případného nedoplatku vyúčtování nákladů za služby příslušného zúčtovacího období, bude toto prodloužení důvodem k podání výpovědi s tím že nájemní vztah bude ukončen uplynutím výpovědní doby v trvání třech měsíců ode dne doručení výpovědi nájemcům, nebo ode dne, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemcům.
5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního kalendářního dne poté, co výpověď došla druhé straně.
6. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
7. Nájemní smlouva může být dále zrušena ve smyslu ustanovení § 1981 OZ dohodou smluvních stran bez uvedení důvodu.
8. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se předmět nájmu nachází, nebo pronajatého předmětu nájmu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět, pokud nebude dohodnuto jinak. Dojde-li ke změně vlastnictví k předmětu pronájmu, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemci jsou oprávněni 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 1 odst. 2. této smlouvy je stanoveno dohodou **ve výši 51.006 Kč bez DPH** (slovy: padesát jeden tisíc a šest korun českých). Nájemci, kteří jsou nebo se stanou v průběhu trvání doby nájmu plátcem DPH, jsou povinni 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 nájmného z nebytových prostor. Nájemci jsou takové navýšení ročního nájmného povinni akceptovat.

2. Povinnost platit výše uvedené nájmné vznikne nájemcům dnem uzavření této nájmní smlouvy a nájmné bude placeno nájemci pravidelnými měsíčními platbami ve výši **1/12** ročního nájmného, splatnými vždy nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedeného u **Komerční banky a.s. pobočky v Chebu, čís. účtu 10006-528331/0100, variabilní symbol 3151023342 – prostor č. 303, nám. Kr. Jiřího z Poděbrad 501/47, Cheb, variabilní symbol 3151023347 – prostor č. 304, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 502/46, Cheb, variabilní symbol 3151023348 – prostor č. 305, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 503/45, Cheb.** Nájmné za část roku bude vypočteno poměrnou částkou. V případě, že nájemci neuhradí nájmné v plné výši po stanovené době jejich splatnosti, uvedené v tomto odstavci, jsou nájemci povinni 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. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
3. Nájemci jsou dále povinni hradit pronajímateli zálohy za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájmného. Nezaplatí – li nájemci zálohy na úhradu za cenu služeb předepsané platným „Evidenčním listem nájemce“, který tvoří přílohu k této nájmní smlouvě, nebo je nezaplatí v plné výši do pěti dnů po stanovené době jejich splatnosti, uvedené v článku IV odst. 2 této nájmní smlouvy, jsou povinni zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
4. Výše ceny úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) podle této nájmní smlouvy, jsou předepisovány formou měsíčních záloh tak, aby pokryly předpokládané náklady v daném kalendářním roce. Pronajímatel s nájemci uzavírají dohodu, že tyto zálohy budou pronajímatelem nájemcům 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 nedoplateků, nájemci vydávají 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 nájemci zavazují hradit v plné výši ode dne platnosti nového předpisu.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemcům následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - osvětlení,
 - dodávku studené vody,
 - dodávku tepla,
 - odvádění odpadních vod,
 - servis a odečty poměrových měřidel a rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním prostor a společných prostor domu za dané zúčtovací období,
 - popřípadě další služby, na kterých se nájemci s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatel poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z důvodu řádného zabezpečení užívání prostor a společných prostor domu užívaných nájemci.Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro rozsah poskytovaných služeb z důvodu změny počtu osob užívajících prostor nebo zvýšeného počtu klientů, jsou nájemci povinni oznámit tuto skutečnost pronajímateli písemně a nejpozději do 1 měsíce ode dne změny.
6. Na požádání nájemců je pronajímatel **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 nájemci nezaplatí případný nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká jim povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši a za podmínek uvedených v ustanovení článku IV. odst. 2. této smlouvy.
7. Pronajímatel s nájemci ujednali, že po zániku nájmního vztahu, tedy za dobu, od které budou nájemci povinni pronajatý prostor vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemci zavazují vydat pronajímateli bezdůvodně

obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním prostoru. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemci zavazují 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) vyzván, a to v termínech a za podmínek, za kterých jsou nájemci povinni dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s užíváním prostoru.

Článek V **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemci se zavazují, že předmět nájmu bude užívat výhradně k účelu nájmu uvedenému v článku II, odst. 1. Odlišný účel využití předmětu nájmu mohou nájemci provést jedině po odsouhlasení Radou města Chebu. Tento závazek je platný pro nájemce i pro dalšího případného právního nástupce nájemců 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. Nájemci se zavazují, 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 nájemci zavazují vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu včetně udržování čistoty a v zimním období úklidu sněhu před vstupem do předmětu nájmu.
3. Nájemci jsou oprávněni na své náklady, po vydání předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umístit na vstupních dveřích, fasádách a jiných svislých plochách, náležejících k předmětu nájmu štíty, vhodná informační a reklamní označení, výhradně sloužící k propagaci jejich podnikatelské činnosti. Pokud k tomuto umístění bude potřebný souhlas správních orgánů, jsou povinni si jej vyžádat.
4. Nájemci nejsou oprávněni přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemci mají v úmyslu část předmětu nájmu podnajímt jinému subjektu, jsou povinni předložit pronajímateli, cestou odboru majetkoprávního 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 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.).Nájemci předají spolu se žádostí odboru majetkoprávnímu v kopii návrh podnájemní smlouvy s čestnými prohlášeními nájemců 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.
5. Nájemci jsou povinni 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).
6. Veškeré stavební změny, úpravy nebo rekonstrukce jsou oprávněni nájemci provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemci jsou povinni 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, jsou nájemci povinni si jej zajistit.
7. Na základě ujednání mezi pronajímatelem a nájemci se nájemci zavazují 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, mají právo nájemci po odsouhlasení pronajímatelem zahrnout do svého účetnictví a odepisovat z jejich pořizovací ceny po celou dobu trvání nájmu.

8. Nájemci se zavazují, 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 nájemců a v jejich vlastní režii. V případě ukončení nájmu prostoru nevzniká v tomto případě nájemcům nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné věci (dle § 2220 OZ). Při takto prováděných úpravách prostoru nájemci odpovídají pronajímateli za případně způsobené škody, které se v případě jejich vzniku zavazují v plné výši uhradit. Pronajímatel neodpovídá nájemcům za případné vady, které si prováděním úprav na své náklady nájemci způsobili, a které jsou povinni na svůj náklad odstranit.
9. Nájemci jsou povinni dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k předmětu nájmu, účelu nájmu a jeho provozu.
10. Nájemci jsou povinni chovat se tak, aby svou činností nerušili okolí. V případě, že způsobí v souvislosti s předmětem svého podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu sami či jeho zaměstnanci nebo klienti škodu na předmětu nájmu, majetku pronajímatele nebo třetích osob, jsou povinni provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Nájemci nesou odpovědnost za majetek vnesený do prostor předmětu nájmu a odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých pracovníků a klientů.
11. Předmět nájmu je pojištěn pronajímatelem. Nájemci se zavazují plnit podmínky pojistných smluv uzavřených pro předmět nájmu pronajímatelem a dávat pronajímateli podněty k uplatnění pojistných nároků z nich. Nájemci jsou povinni 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. Nájemci jsou povinni zajistit na svůj náklad ostrahu a zabezpečení užívaného předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění věcí a zařízení ve vlastnictví nájemců umístěné v prostorách předmětu nájmu jde k tíži nájemců.
13. Nájemci jsou povinni do jednoho měsíce ode dne účinnosti této smlouvy svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvu 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. Nájemci jsou povinni dodržet otevírací a zavírací dobu své 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 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 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. Nájemci jsou oprávněni jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
 17. Nájemci jsou povinni 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, oprostěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této nájemní 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.
 18. Za porušení všech povinností nájemců 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 nájemci na své náklady neodstranili sami.
 19. Nájemci jsou povinni, v případě kdy ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v prostoru spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně jsou povinni označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy to bude nezbytně nutné (havárie, plánované opravy, odečty poměrových měřidel atd.).
 20. Nájemci jsou dále povinni 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. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů souvisejících s nájmem prostoru, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.
 21. Nájemci se zavazují, v případě, že to pronajímatel bude požadovat, převést ke dni skončení nájmu na pronajímatele všechny smlouvy k dodávkám energií sjednané nájemci.

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 nájemců ústně nebo písemně minimálně jeden den před zamýšlenou kontrolou. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době nájemců, 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 nájemců, o této skutečnosti bude sepsán předávací protokol, který mimo jiné může obsahovat i fotografickou dokumentaci.
3. Pronajímatel umožní užívání předmětu nájmu nájemci 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 nájemcům 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. 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 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 prostoru vykonává **oddělení správy nemovitých věcí odboru majetkoprávního Městského úřadu Cheb (dále jen „správce prostoru“)**. Pracoviště správce prostoru pro styk s nájemci je na adrese náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 510/9, 350 02 Cheb. O případné změně pracoviště správy prostoru během doby nájmu budou nájemci písemně informováni.
2. Správce prostoru je zmocněn pronajímatelem, za dodržení podmínek daných touto nájemní smlouvou, k následujícím úkonům a činnostem:
 - a) fyzicky předávat nájemci a přebírat od nájemce prostor, o čem musí být pořízen písemný protokol podepsaný nájemci a oprávněným zástupcem správce prostoru;
 - b) určovat výši záloh na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním prostoru, 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 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 nájemci a přejímat za pronajímatele písemnosti a podání nájemce ve věcech, jejichž vyřízení a rozhodnutí si pronajímatel nevyhradil;
 - f) vyjádřit se k žádosti nájemců o provedení stavebních úprav v prostoru nebo k instalaci zařízovacích předmětů a vybavení prostoru na náklady nájemce včetně vydání souhlasu a uzavírání dohod;
3. Správce 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 nájemcům výpověď z nájmu, souhlas se vznikem společného nájmu;
 - b) předat souhlas s podnájmem prostoru nebo jeho části;
 - c) uzavírat s nájemci dohody o zániku nájmu prostoru, dávat návrh na vyklizení prostoru po skončení nájmu uplynutím doby určité nebo uplynutím výpovědní doby podané výpovědi z nájmu prostoru;
 - d) vydávat rozhodnutí ke stavebním úpravám a podstatným změnám prostoru, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu.

Článek VIII Zvláštní ujednání

1. Nájemci 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 prostoru pronajímatele.
2. Dojde-li v průběhu trvání nájemní smlouvy na pronájem předmětu nájmu k prodeji závodu v souladu s ust. § 2175 a násl. OZ, vyhrazuje si pronajímatel právo od nájemní smlouvy odstoupit v tříměsíční době, počínající po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Nájemci se zavazují, 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 nepřípustná 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 účtovaná sankce ve výši dle „Zásad pro rozúčtování nákladů“ (viz. příloha nájemní smlouvy).
4. Stejným způsobem bude postupováno i u jiných služeb spojených s užíváním bytu uvedených v „Zásadách pro rozúčtování nákladů“
5. Nájemci se zavazují dodržovat přísný zákaz kouření ve všech společných prostorech domu.

Článek IX

Rozsah prováděných prací nájemcem

1. Nájemci jsou povinni v souladu se zák. 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 jsou nájemci povinni 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 jsou nájemci povinni neprodleně tuto skutečnost hlásit pronajímateli cestou správce prostoru a požádat příslušný orgán o vydání kolaudačního souhlasu.
2. Nájemci prohlašují a dávají 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 nájemci ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu, za podmínek uvedených v článku V odst. 17, jsou povinni zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výši odpovídající ročnímu nájmemu** stanovenému touto nájmní 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

Ostatní ujednání

1. Objekt, ve kterých je předmět nájmu umístěn, **je památkově chráněným objektem**, nebo jejich 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. 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 nájemcům výpočtový list prostoru s výpočtem nájmemu a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním 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 nájemců.
6. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží nájemci, třetí správce a čtvrté 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. Nájemci svým podpisem smlouvy stvrzují převzetí těchto dokumentů:
 - 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.
 - 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, č.j. MUCH 30611/2023-MaP.

Uzavření této smlouvy schválila Rada města Cheb na své schůzi dne 01.06.2023 svým usnesením RM č. 384/9/2023.

Příloha:

Výpočetní list prostoru

V Chebu dne 14.07.2023

V Chebu dne 24.07.2023

město Cheb

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

Andrea Josífková
(nájemce)

V Chebu dne 24.07.2023

Lucie Motlová
(nájemce)

Pořízeny čtyři výtisky

Výtisk číslo 1 – pro nájemce převzal dne _____ podpis _____

Výtisk číslo 2 – pro nájemce převzal dne _____ podpis _____

Výtisk číslo 3 – pro pronajímatele

Výtisk číslo 4 – do centrální evidence pronajímatele

Skartovat: „S-10“

SZ: 254.3