



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

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

Č. j.: MUCH 93579/2023/MaP

číslo smlouvy MaP/4632/2023 - PSP

Pronajímatel:

se sídlem:	město Cheb
IČO:	nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb
bankovní spojení:	00253979
zastoupené:	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:

IČO:	Mgr. Lucie Kališová
se sídlem:	07875479
	Kamenná 213/8, 350 02 Cheb

(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 prostoru sloužícího podnikání
(dále jen jako „smlouva“)

Článek I Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo stavební 150, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 431 m², v katastrálním území Cheb, obec Cheb (dále jen „pozemek“), jehož součástí je budova, s č. p. 505, ulice Kostelní, č. o. 2, Cheb (dále jen „budova“).
2. Předmětem této smlouvy je pronájem prostoru sloužícího podnikání č. 305 o celkové výměře 24,00 m², ve 2. nadzemním podlaží budovy (dále jen „prostor“ nebo „předmět nájmu“).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 533/12/2023, ze dne 31.08.2023 pronajímá pronajímatel nájemci předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezátížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami a břemeny tak, jak leží a stojí (úhrnkem), ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního jako restaurátorský ateliér.
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 přebíracího protokolu od pronajímatele do svého práva užívání přejímá.

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

Článek II Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu výhradně k **užívání jako restaurátorský ateliér**, 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 **31.08.2023**, a to v souladu s příslušnými živnostenskými oprávněními nájemce.
2. Předmětem podnikání nájemce v provozovně, která je součástí předmětu nájmu uvedeném v článku I. odst. 2 jsou **Restaurování děl z oboru výtvarných umění, která nejsou kulturními památkami nebo jejich částmi, ale jsou uložena ve sbírkách muzeí a galerií nebo se jedná o předměty kulturní hodnoty.**
3. Nájemce se zavazuje, že jeho předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu bude po celou dobu nájmu v souladu s výše uvedeným účelem nájmu.
4. Způsob užívání předmětu nájmu musí být v souladu zejména se stavebně technickými, protipožárními, bezpečnostními, hygienickými, ekologickými a případně i dalšími předpisy.
5. Předmět nájmu je při předání způsobilý k užívání z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního jako **restaurátorský ateliér**. Nájemce se zavazuje 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. Nájemce nemá 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 3 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) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající;
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatelem hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu;
 - c) nájemce přenechá 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 prodlení nájemce s placením nájemného, záloh na úhrady za služby a jejich vyúčtování nejpozději do 10. dne měsíce následujícího po termínu sjednané splatnosti měsíčního předpisu úhrad nájemného a služeb nebo termínu stanoveného 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 prodlení důvodem k podání výpovědi s tím že nájemní vztah bude ukončen uplynutím výpovědní doby v trvání třech měsíců ode dne doručení výpovědi nájemci, nebo ode dne, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
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. 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 vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nezveřejní 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 I odst. 2. této smlouvy je stanoveno dohodou **ve výši 24.120 Kč bez DPH** (slovy: dvacet čtyři tisíc sto dvacet korun českých).
Nájemce, který je nebo se stane v průběhu trvání doby nájmu plátcem DPH, je povinen hradit k vyměřenému nájemnému DPH v zákonem stanovené výši platné pro aktuální období doby nájmu. V případě, že v době trvání nájmu dojde ke změně platné měny, uvedená částka ročního nájemného se 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 uvedeného nájemného vznikne nájemci dnem uzavření této nájemní 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 vedeného u **Komerční banky a.s. pobočky v Chebu, číslo účtu 10006-528331/0100, variabilní symbol 3151023354**. Nájemné za část roku 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. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
3. Peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a jiných závazků v souvislosti s nájmem – finanční jistota:
 - a) Nájemce složil dne **16.06.2023** na účet pronajímatele č. 6015-528331/0100, vedený u Komerční banky Cheb, pod variabilním symbolem **3245000038** finanční jistotu ve výši ve výši 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých).
 - b) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn prostředky složené na účet pronajímatele podle písmena a) tohoto odstavce použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s touto nájemní smlouvou, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení složených peněžních prostředků dle tohoto článku.
 - c) Nájemce se zavazuje v případě, že pronajímatel oprávněně složené prostředky čerpá, doplnit peněžní prostředky na účet pronajímatele na původní výši, a to do jednoho měsíce od oznámení pronajímatele o jejich oprávněném čerpání.
 - d) Pronajímatel se zavazuje po skončení nájmu vrátit nájemci složené peněžní prostředky včetně příslušenství, pokud nebyly pronajímatelem oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce vyklidil předmět nájmu a řádně předal pronajímateli.
4. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného. Nezaplatí – li nájemce zálohy na úhradu za cenu služeb

předepsané platným „Evidenčním listem nájemce“, který tvoří přílohu k této nájemní smlouvě, nebo je nezaplatí v plné výši do pěti dnů po stanovené době jejich splatnosti, uvedené v článku IV odst. 2 této nájemní smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

5. Výše ceny úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) podle této nájemní smlouvy, jsou předepisovány formou měsíčních záloh tak, aby pokryly předpokládané náklady v daném kalendářním roce. Pronajímatel s 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 nedoplatků, nájemce vydává souhlas pronajímateli k provedení navýšení záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu v takové výši, aby bylo zabezpečeno pokrytí předpokládaných nákladů za tyto služby v následném zúčtovacím období v plné výši. Takto upravený předpis úhrad záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit v plné výši ode dne platnosti nového předpisu.
6. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - osvětlení spol. prostor,
 - úklid,
 - dodávku studené vody,
 - odvádění odpadních vod,
 - teplo,
 - kancelářskou elektřinu,
 - 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, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli písemně a nejpozději do 1 měsíce ode dne změny.

6. Na požádání nájemce je pronajímatel **povinen** prokázat příslušnými doklady správnost vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor budovy. Reklamáce proti vyúčtování musí nájemce uplatnit, v souladu se „Zásadami pro rozúčtování nákladů“ v platném znění, písemně u pronajímatele nejpozději do stanoveného termínu v zásadách a uvedeného na vyúčtování. Pokud nájemce 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 nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý 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) vyzván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s užíváním prostoru.

Článek V Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat výhradně k účelu nájmu uvedenému v článku II, odst. 1. Odlišný účel využití předmětu nájmu mohou nájemci provést jedině po odsouhlasení Radou města Chebu. Tento závazek je platný pro nájemce i pro dalšího případného právního nástupce nájemce a může být zrušen nebo změněn jedině usnesením Rady města Chebu. Výše uvedené omezení týkající se odlišného účelu nájmu pro využití

předmětu nájmu a nutnosti jeho odsouhlasení Radou města Chebu platí po celou dobu trvání nájmu ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

2. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu včetně udržování čistoty a v zimním období úklidu sněhu před vstupem do předmětu nájmu.
3. Nájemce je oprávněn 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, je povinen si jej vyžádat.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce má v úmyslu část předmětu nájmu podnajmout jinému subjektu, je povinen 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.).

Nájemce předá spolu se žádostí odboru majetkoprávnímu 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.

5. 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).
6. Veškeré stavební změny, úpravy nebo rekonstrukce je oprávněn nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce jsou 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.
7. Na základě ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem se nájemce 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, má právo nájemce po odsouhlasení pronajímatelem zahrnout do svého účetnictví a odepisovat z jejich pořizovací ceny po celou dobu trvání nájmu.
8. Nájemce se zavazuje, že v případě pronajímatelem písemně povolených stavebních úprav v 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 nájemci způsobil, a které je povinen na svůj náklad odstranit.
9. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k předmětu nájmu, účelu nájmu a jeho provozu.
10. Nájemce je povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil okolí. V případě, že způsobí v souvislosti s předmětem svého podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu sám či jeho zaměstnanci nebo klienti 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 klientů.

11. Předmět nájmu je pojištěn pronajímatelem. Nájemce se zavazuje plnit podmínky pojistných smluv uzavřených pro předmět nájmu pronajímatelem a dávat pronajímateli podněty k uplatnění pojistných nároků z nich. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své podnikatelské činnosti a na pojistná rizika související s předmětem jeho podnikání a účelem užíváním předmětu nájmu, zejména z odpovědnosti za způsobení možné škody pronajímateli ve spojitosti s užíváním a provozováním předmětu nájmu včetně jeho movitého vybavení.
12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad ostrahu a zabezpečení užívaného předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění věcí a zařízení ve vlastnictví nájemce umístěné v prostorách předmětu nájmu jde k tíži nájemci.
13. Nájemce je povinen 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. Nájemce je povinen 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. Nájemce je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
17. Nájemce je povinen vyklidit užívaný předmět nájmu ke dni skončení nájmu a na základě zpracovaného protokolu jej předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím běžnému užívání a opotřebení z užívání, s ohledem na účelně provedené úpravy, oproštěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této nájemní smlouvě. 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 nájemce na své náklady neodstranil sám.

19. 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 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. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě a v Pravidlech pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu ve vlastnictví města Chebu (dále jen „Domovní řád“), která obsahují rovněž aktuální přehled hlavních práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy, a jsou její přílohou. 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. Nájemce se zavazuje, 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 nájemce ústně nebo písemně minimálně jeden den před zamýšlenou kontrolou. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době nájemce, za předpokladu, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel se zavazuje na základě provedení fyzické prohlídky předat a po ukončení nájmu převzít předmět nájmu za účasti odpovědného zástupce pronajímatele a nájemce, o této skutečnosti bude sepsán předávací protokol, který mimo jiné může obsahovat i fotografickou dokumentaci.
3. Pronajímatel umožní užívání předmětu nájmu 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 bude nájemce písemně informován.
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 zařizovacích 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 nájemci výpověď z nájmu, souhlas se vznikem společného nájmu;
 - b) předat souhlas s podnájmem prostoru nebo jeho části;
 - c) uzavírat s nájemcem 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. Nájemce zajistí na své náklady odborné posouzení požární bezpečnosti provozovny (užívaných prostor), vyplývající z účelu užívání předmětu nájmu a provede neprodleně, svým nákladem, ta doporučená opatření, která se týkají výlučně předmětu činnosti, ke které byl předmět nájmu nájemci pronajat. Se závěry odborného posouzení požární bezpečnosti, a s provedenými opatřeními, nájemce bezodkladně prokazatelně seznámí cestou správce 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. 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 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. Nájemce se zavazuje dodržovat přísný zákaz kouření ve všech společných prostorech domu.

Článek IX

Rozsah prováděných prací nájemcem

- 1. Nájemce je povinen v souladu se zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, 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 nájemní smlouvou.
2. Smluvní pokuta je splatná do 90 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany vůči povinné straně k úhradě dané smluvní pokuty, a to na příslušný účet smluvní strany uvedený v této smlouvě.
3. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.

Článek XI

Ostatní ujednání

1. Objekt, ve kterém 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 nájemci výpočtový list prostoru s výpočtem nájemného 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 nájemce.
6. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce, druhé 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 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 tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

Právní doložka:

Podmínky výběrového řízení formou veřejné elektronické aukce pro pronájem předmětu nájmu uvedeného v článku I odst. 2 této smlouvy byly zveřejněny na úřední desce města Chebu od 06.06.2023 do 10.07.2023 pod č.j. MUCH 48211/2023-MaP.

Uzavření této smlouvy schválila Rada města Cheb na své schůzi dne 31.08.2023 svým usnesením RM č. 533/12/2023.

Příloha:

Výpočetní list prostoru

V Chebu dne 26. 9. 2023

V Chebu dne 27. 9. 2023

město Cheb

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

Mgr. Lucie Kališová
(nájemce)

Pořízeny tři výtisky

Výtisk číslo 1 – pro nájemce převzal dne _____ podpis _____

Výtisk číslo 2 – pro pronajímatele

Výtisk číslo 3 – do centrální evidence pronajímatele

Skartovat: „S-10“

SZ: 254.3