

SMLOUVA O NÁJMU

DNEŠNÍHO DNE, MĚSÍCE A ROKU: 31.3.2025

CHETES s.r.o.

IČO: 252 08 845

se sídlem: Pelhřimovská 2268/1, 350 02 Cheb

bankovní spojení:

zastoupená: Ing. M.

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Západočeské divadlo v Chebu, příspěvková organizace

IČO: 000 78 042

se sídlem: Divadelní náměstí 556/10, 350 02 Cheb

zastoupené: MUDr. Janem Svobodou, ředitelem

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

se smluvní strany (dále společně jen „**Smluvní strany**“ nebo samostatně „**Smluvní strana**“) dohodly ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. – občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, na uzavření této

SMLOUVY O NÁJMU

(dále jen „**Smlouva**“)

A. PŘEDMĚT NÁJMU A DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

I. Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel **p ř e n e c h á v á** Nájemci k užívání nemovitou věc, která je ve výlučném vlastnictví Pronajímatele – část montované ocelové skladovací halu o výměře 300 m2 z celkové výměry 900 m2, která je umístěna na pozemku parcelní číslo st.8182, v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 8888, včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- 1.2. Nájemce Předmět nájmu specifikovaný v článku I. odst. 1.1. Smlouvy do nájmu **p ř i j í m á**.
- 1.3. Pronajímatel pronajímá Nájemci Předmět nájmu, nezatížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami tak jak leží a stojí ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního.
- 1.4. Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem Předmětu nájmu a že nezjistil žádné překážky, které by Nájemci bránily v uzavření této Smlouvy, nebo které by vedly k nezpůsobilosti Předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného touto Smlouvou.
- 1.5. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Předmět nájmu **za účelem užívání jako sklad, tedy za účelem skladování majetku Nájemce (mobiliáře Vánočních trhů a jiného mobiliáře)**. K jinému účelu není

Nájemce oprávněn Předmět nájmu užívat. Nájemce nesmí v Předmětu nájmu provozovat činnosti v rozporu s právním řádem ČR nebo činností, kterými by došlo k páčání trestné činnosti.

II. Doba trvání nájmu

- 2.1. Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu **určitou, a to 6 let / 72 měsíců. 1.4.2025 – 31.3.2031**

B. NÁJEMNÉ, SLUŽBY

III. Obecné Nájemné

- 3.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu je ujednáno na částku ve výši **146,- Kč bez DPH (slovy: stočtyřicetšest korun českých bez DPH) / m² / 1 měsíc**. V případě, že v době trvání nájmu dojde ke změně platné měny, bude uvedená částka ročního nájemného přepočtena k platnému kurzu nové měny.
- 3.2. Nájemce je povinen hradit toto smluvní nájemné dle této Smlouvy, vždy 1 x měsíčně a to ve výši 300 m² x 146,- Kč bez DPH = 43 800,- Kč bez DPH na základě faktur vystavených Pronajímatelem, splatných do 14 dnů od data vystavení, na účet Pronajímatele vedený u Komeční banky, a.s., pobočky v Chebu, na účet č. 
- 3.3. Nad rámec měsíčního nájemného je nájemce povinen v případě využití a spotřeby elektrické energie hradit též na základě zaslaného podrobného vyúčtování náklady spojené se spotřebou elektrické energie (např. spotřebovaná elektrická energie na osvětlení haly).
- 3.4. Účastníci se výslovně dohodli, že Pronajímatel může každý kalendářní rok trvání nájmu využít práva navrhnout jednostrannou úpravu výši smlouveného nájemného v procentech, avšak maximálně do výše dosažené míry inflace, která bude vyhlášena za předešlý kalendářní rok Českým statistickým úřadem, nebo jiným oprávněným orgánem. Tuto úpravu nájemného Pronajímatel nejdříve sdělí a projedná s Nájemcem vždy nejpozději do 30.4. každého kalendářního roku, s tím, že Nájemce je povinen případný, z toho vyplývající nedoplatek nájemného vyplývající z oboustranné odsouhlasené dohody o navýšení nájemného, zaplatit nejpozději do 30.6. příslušného kalendářního roku.
- 3.5. Při prodlení s placením nájemného ve stanovené výši, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,1 % z částky dlužného nájemného za každý den prodlení.

C. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE

IV. Prohlášení Nájemce

- 4.1. Nájemce prohlašuje, že
- (a) není v likvidaci a není proti němu vedeno insolvenční řízení a že takové řízení nebylo zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku Nájemce;
 - (b) není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky;
 - (c) uzavřením Smlouvy:
 - neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
 - nebude mít za následek vznik zástavy či jiného zatížení majetku Nájemce;
 - nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoliv správního poplatku, dotací nebo daní Nájemcem.

- 4.2. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o jakékoliv změně skutečnosti uvedené v ustanovení článku IV. odst. 4.1. této Smlouvy.

D. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

V. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje:
- (a) po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce;
 - (b) doručit Nájemci každé rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce uložené Nájemci v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu vyplývajících ze Smlouvy a/nebo obecně závazných právních předpisů Smlouvy) tak, aby byla Nájemci zachována minimálně sedmidenní lhůta k posouzení daného rozhodnutí. Na písemnou výzvu Pronajímatele doručenou Nájemci nejpozději tři dny před koncem lhůty k podání případného opravného prostředku (resp. žaloby), je Nájemce povinen (a to na náklady Nájemce) podat proti rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce příslušný opravný prostředek (resp. žalobu),
- 5.2. Pronajímatel je oprávněn během pracovního dne (08:00 – 20:00 hodin) po předchozím telefonickém upozornění adresovaném nejméně dva dny přede dnem předpokládané kontroly Nájemci, kontrolovat prostřednictvím svých zaměstnanců či zmocněných osob stav Předmětu nájmu.

VI. Práva a povinnosti Nájemce

- 6.1. Nájemce se zavazuje:
- (a) užívat Předmět nájmu výlučně v souladu se Smlouvou, zákonem a dalšími právními předpisy. Přitom se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob;
 - (b) dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších norem;
 - (c) v případě škody na Předmětu nájmu způsobené Nájemcem zajistit na své náklady její odstranění do deseti dnů ode dne vzniku škody, pokud to bude v konkrétním případě, s přihlédnutím k charakteru škody možné. V případě, že odstranění škody nebude možné uvedením do původního stavu či bude možné pouze částečně, uhradí Nájemce pronajímateli část škody peněžní formou, a to se splatností do čtrnácti dnů ode dne, kdy Nájemce odstranil škodu či měl odstranit škodu na Předmětu nájmu dle tohoto odstavce Smlouvy.
- 6.2. Nájemce se dále zavazuje:
- (a) na vlastní náklady Předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl Nájemci Pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
 - (b) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat údržbu Předmětu nájmu;
 - (c) průběžně a na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku, přírodě a životním prostředí.
- 6.3. Nájemce je povinen:

- (a) nejpozději do čtrnácti dnů ode dne, kdy se vyskytne jejich potřeba, informovat Pronajímatele o potřebě jakýchkoliv oprav či technického zhodnocení, vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas s jejich provedením (na náklady Nájemce) a písemně dohodnout podmínky úhrady oprav či technického zhodnocení;
- (b) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné opravy či technické zhodnocení Předmětu nájmu, pokud Smlouva výslovně nestanoví jinak, náklady hrazené Nájemcem do Předmětu nájmu nebudou ze strany Pronajímatele Nájemci v průběhu nájmu nijak kompenzovány, stejně tak po skončení nájmu nebude Pronajímatel Nájemci hradit žádnou zůstatkovou cenu technického zhodnocení, smluvní strany se tak dohodly, že Nájemci nenáleží náhrada nákladů vynaložených na úpravy či změny Předmětu nájmu, a to ani při skončení nájmu, Nájemce není ani oprávněn si z Předmětu nájmu oddělit to, čím k úpravě, změně či technickému zhodnocení došlo;
- (c) plnit podmínky pojistných smluv uzavřených pro Předmět nájmu vlastníkem a dávat Pronajímateli podněty k uplatnění pojistných nároků z nich;
- (d) uzavřít pojištění své činnosti a odpovědnosti na všechna pojistná rizika související se správou a užíváním Předmětu nájmu, vč. odpovědnosti za způsobení možné škody Pronajímateli ve spojitosti s užíváním Předmětu nájmu i jeho vybavení a tuto skutečnost Pronajímateli po uzavření doloží, pojištění věcí a zařízení ve vlastnictví Nájemce umístěné v prostorách Předmětu nájmu jde k tíži Nájemce;

6.4. Nájemce je povinen:

- (a) neprodleně po zjištění havárie na Předmětu nájmu ústně a následně písemně informovat Pronajímatele o případných havarijních závadách na Předmětu nájmu, jejichž odstranění nesnese odkladu; a
- (b) případné vzniklé havarijní závady průkazně zdokumentovat (včetně fotografických záznamů či audiovizuálního záznamu); a
- (c) zpřístupnit do odstranění havarijní závady kdykoli Předmět nájmu za účelem odstranění havarijní závady a v případě, že Nájemce bez zbytečného odkladu, s ohledem na charakter havarijní závady, nezajistí informování Pronajímatele o vzniku havarijní závady, tuto bez zbytečného odkladu odstranit či zajistit její odstranění na vlastní náklady.

6.5. Nájemce se zavazuje:

- (a) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele jakkoliv věcně či obligačně nezatížit Předmět nájmu nebo jeho část, pokud Smlouva výslovně nestanoví jinak;
- (b) uhradit Pronajímateli pokuty či další sankce, které byly Nájemci vyměřeny (pravomocným rozhodnutím) v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu;
- (c) při provádění jakýchkoliv oprav či technického zhodnocení užívat materiály, dokumenty a technické prostředky, které jsou v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami veškeré tyto činnosti provádět pouze prostřednictvím osob k tomu oprávněných;
- (d) umožnit Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu dle článku VI. odst. 6.2. Smlouvy;

VII. Nájem a další dispozice s Předmětem nájmu

- 7.1. Nájemce není oprávněn poskytnout Předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s jinou osobou nebo jej vložit do majetku jiné osoby nebo učinit jakýkoli jiný úkon obcházející souhlas Pronajímatele s přenecháním Předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě nebo učinit jakýkoli jiný úkon umožňující využití práv Nájemce vyplývající ze Smlouvy či jejích částí jakékoliv třetí osobě.

- 7.2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

VIII. Skončení nájmu

- 8.1. Nájem na základě Smlouvy skončí:
- (a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - (b) zrušením Smlouvy výpovědí kterékoli ze smluvních stran;
 - (c) odstoupením od Smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran;
 - (d) zničením Předmětu nájmu;
- 8.2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu bez udání důvodu.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu bez udání důvodu.
- 8.4. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně.
- 8.5. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že:
- (a) na majetek Nájemce bylo zahájeno insolvenční řízení ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb.– o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů;
 - (b) Nájemce vstoupil do likvidace;
 - (c) Nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje ustanovení této Smlouvy;
 - (d) Nájemce se dostane do prodlení s úhradou dvou či více splátek nájemného;
 - (e) Nájemce užívá Předmět nájmu jiným způsobem, než jak předpokládá tato Smlouva;
 - (f) Bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu;
 - (g) Nájemce přenechá Předmět nájmu do podnájmu;
 - (h) Nájemce změnil v Předmětu nájmu účel předmětu užívání;
 - (ch) Nájemce i přes písemnou výzvu neumožní Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu.
- 8.6. Odstoupení od Smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně.
- 8.7. Odstoupením od Smlouvy se Smlouva k okamžiku účinnosti odstoupení ruší.

IX. Předání při skončení nájmu

- 9.1. Při skončení nájmu (z jakéhokoli důvodu) vyhotoví do dvou dnů smluvní strany protokol o předání Předmětu nájmu. Součástí protokolu bude dokumentace skutečného stavu Předmětu nájmu a další důležité skutečnosti.

- 9.2. Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den výpovědní lhůty, resp. v první pracovní den následující po dni účinnosti odstoupení, resp. v poslední den trvání nájmu.
- 9.3. Nájemce je přitom povinen:
- (a) předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení;
 - (b) předat Předmět nájmu volný bez jakýchkoliv uživatelů;
 - (c) vyklidit z Předmětu nájmu všechny své věci, pokud se s Pronajímatelem písemně nedohodne jinak;

X. Smluvní pokuty

- 10.1. Poruší-li Nájemce účel užívání Předmětu nájmu uvedený v ustanovení čl. I. odst. 1.6. je povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši odpovídající ročnímu nájemnému za užívání Předmětu nájmu, stanovenému touto Smlouvou, jakož i nahradit způsobenou škodu vzniklou na majetku Pronajímatele.
- 10.2. Nesplní-li Nájemce svou vinou ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení Předmětu nájmu za podmínek uvedených v ustanovení článku IX. této Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč, za každý den prodlení, o který se termín předání Předmětu nájmu prodlouží.
- 10.3. Pokud dojde ze strany Nájemce ke hrubému porušení podmínek Smlouvy, je Pronajímatel povinen uhradit za každé jednotlivé porušení smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč.
- 10.4. V případě porušení informační povinnosti uvedené v ustanovení článku VI. odst. 6.2. je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč, a to za každé porušení zvlášť.
- 10.5. Smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do 14 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany vůči povinné straně k úhradě smluvní pokuty, a to na příslušný účet smluvní strany. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokut v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.

F. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

XI. Společná a závěrečná ustanovení

Pokud není v předchozích částech Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení této Smlouvy.

- 11.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že jakákoliv peněžitá plnění dle Smlouvy (včetně úhrad Nájemného) jsou řádně a včas splněna, pokud byla příslušná částka připsána na účet oprávněné Smluvní strany (věřitele) nejpozději v poslední den lhůty její splatnosti.
- 11.2. Smluvní strany se zavazují:
- (a) vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle Smlouvy; a
 - (b) vyvinout potřebnou součinnost k plnění Smlouvy.
- 11.3. Pokud kterékoliv ustanovení Smlouvy nebo jeho část
- (a) bude neplatné či nevynutitelné;

- (b) stane se neplatným či nevynutitelným;
- (c) bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem;

tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy nebo jejích částí.

- 11.4. Změny Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou s projevy smluvních stran na téže listině.
- 11.5. Případné spory vzniklé z této Smlouvy budou řešeny podle platné právní úpravy věcně a místně příslušnými orgány České republiky. Smluvní strany sjednávají ve smyslu ustanovení § 89a zákona č. 99/1963 Sb. – občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, pro spory vyplývající z této Smlouvy či s touto Smlouvou související, místní příslušnost Okresního soudu v Chebu a v případě, že v prvním stupni bude příslušný krajský soud, pak místní příslušnost Krajského soudu v Plzni.
- 11.6. Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu účastníky či oprávněnými zástupci obou smluvních stran této Smlouvy a účinnosti v den zveřejnění této Smlouvy v registru smluv. V případě, že bude Nájemce užívat Předmět nájmu před účinností této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci bezdůvodné obohacení ve výši nájmu dle této Smlouvy.
- 11.7. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech a každá smluvní strana obdržela po jednom stejnopisu. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.
- 11.8. Smluvní strany potvrzují autentičnost Smlouvy a prohlašují, že si Smlouvu (včetně příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu příloh) souhlasí, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

CHETES s.r.o.

Podpis:

Podpisující osoba:

Datum podpisu:

Místo podpisu:

Ing.
Michal
Polák

Digitálně podepsal
Ing. Michal Polák
Datum: 2025.03.31
11:15:51 +02'00'

Ing. Michal Polák, jednatel

31.3.2025

Cheb

Západočeské divadlo v Chebu, příspěvková organizace

Podpis:

Podpisující osoba:

Datum podpisu:

Místo podpisu:

MUDr. Jan
Svoboda

Digitálně podepsal MUDr. Jan
Svoboda
Datum: 2025.03.31 11:44:19 +02'00'

MUDr. Jan Svoboda, ředitel

31.3.2025

Cheb