



## SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Č. j. SM/93293/2017

číslo smlouvy SM/3044/2017-NEM

### Pronajímatel:

**Město Cheb**  
se sídlem: Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, PSČ 350 20  
IČO: 00253979  
zastoupené: Ing. Pavlom Vančom, vedoucím odboru správy majetku  
Městského úřadu v Chebu, na základě plné moci dané  
přílohou č. 1 Organizačního řádu MěÚ Cheb, Směrnice  
č. 10/2014 – pracovní náplň odboru správy majetku  
bankovní spojení: Komerční Banka, č.ú. 10006-528-331/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

### Nájemce:

**Muzeum Cheb, příspěvková organizace Karlovarského kraje**  
se sídlem: Cheb, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 493/4, PSČ 350 11  
IČO: 00074276  
zastoupena: Ing. Martinou Kulovou, ředitelkou  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, spisová značka Pr 527

(dále jen „nájemce“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto  
**smlouvu o nájmu nemovité věci**

Výše uvedení zástupci prohlašují, že podle stanov, společenské smlouvy nebo jiného předpisu jsou oprávněni tuto smlouvu podepsat a k platnosti smlouvy není třeba podpisu jiných osob.

### **Článek 1 Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, které tvoří pozemek parcelní číslo stavební 29, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 886 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova v Chebu, č.p. 492, objekt k bydlení, na nám. Krále Jiřího z Poděbrad č.o. 3, a pozemek parcelní číslo stavební 30, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 526 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova v Chebu, č.p. 493, objekt k bydlení, na nám. Krále Jiřího z Poděbrad č.o. 4, vše v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb.

2. Předmětem této smlouvy je pronájem nemovitých věcí ve vlastnictví pronajímatele, které tvoří, pozemek parcelní číslo stavební 29, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 886 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova v Chebu, č.p. 492, objekt k bydlení, na nám. Krále Jiřího z Poděbrad č.o. 3 a pozemek parcelní číslo stavební 30, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 526 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova v Chebu, č.p. 493, objekt k bydlení, na nám. Krále Jiřího z Poděbrad č.o. 4, vše v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb (dále jen „předmět nájmu“),
3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 563/17/2017 ze dne 9. 11. 2017, pronajímá pronajímatel nájemci předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezatížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami a břemeny tak jak leží a stojí (úhrnkem), ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených tak jak leží a stojí, na základě zpracovaného přebírajícího protokolu od pronajímatele do nájmu přejímá.

## Článek 2 Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za účelem činnosti Muzea Cheb, příspěvkové organizace Karlovarského kraje.

## Článek 3 Doba nájmu a výpovědní doba

1. Nájem předmětu nájmu uvedený v Článku I, odst. 2 se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní dobou 24 měsíců.
2. Není-li výslovně dohodnuto jinak, platí pro tento nájem sjednaný touto smlouvou a jeho skončení příslušná ustanovení zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět, jestliže nájemce neuhradí dlužné nájemné včetně vypočteného úroku z prodlení, do jednoho měsíce poté, co mu byla prokazatelně doručena upomínka pronajímatele k úhradě dluhu na nájemném, vyplývajícím z této smlouvy.
4. Nájemní smlouva může být dále zrušena dohodou smluvních stran bez uvedení důvodu.

## Článek 4 Výše nájemného

1. Roční nájemné za užívání celého předmětu nájmu uvedeného v Článku 1 odst. 2. této smlouvy je stanoveno dohodou, **ve výši 346.000 Kč bez DPH** (slovy: tři sta čtyřicet šest tisíc 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 přepočte k platnému kurzu nové měny. Na základě stanovené roční míry inflace, 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 dohodnuté nájemné vzniká nájemci dnem 1.1.2018. Nájemné je povinen platit nájemce ve čtvrtletních splátkách příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele vedený u Komerční banky v Chebu, číslo účtu 10006-528-331/0100, variabilní symbol (uveden ve faktuře) na základě vystavené faktury odborem správy majetku MěÚ Cheb, který bude vystaven vždy nejpozději do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí se splatností 14 kalendářních dní.
  3. Při prodlení s placením nájemného ve stanovené výši, je nájemce povinen pronajímateli zaplatit úrok z prodlení z částky dlužného nájemného v zákonem stanovené výši.
  4. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu.
  5. Smluvní strany se dohodly, že po celou dobu nájmu bude odpisy vlastních investic, které vložil do předmětu nájmu nájemce, zahrnovat do svých nákladů nájemce.
  6. Pronajímatel může, po předchozím projednání v RM, provést zápočet nájemného proti vloženým investicím nájemcem, spojených s opravami a údržbou předmětu nájmu.

## **Článek 5**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně v rozsahu účelu nájmu uvedeném v Článku 2 této smlouvy.
2. Nájemce není oprávněn dát do podnájmu předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě, bez předchozího souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy, bude provádět běžnou údržbu a veškeré drobné opravy na předmětu nájmu této a udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho obvyklému užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář. Pokud opravy a údržba předmětu nájmu budou vyžadovat oznámení drobné stavby, či stavební povolení, odpovídá za jeho vyžádání.
4. Nájemce je oprávněn na své náklady, po předem vydaném písemném souhlasu pronajímatele zastoupeného odborem správy majetku MěÚ Cheb, umístit výhradně na odsouhlasených místech a plochách předmětu nájmu, vhodná informační označení předmětu nájmu a jeho činnosti.
5. Veškeré stavební změny, úpravy, opravy, údržbu nebo rekonstrukce předmětu nájmu (dále jen i „opravy předmětu nájmu“), přesahující rozsah běžné údržby a drobných oprav uvedených v odst. 3 tohoto článku, je oprávněn nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele zastoupeného odborem správy majetku MěÚ Cheb, a to v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů a směrnicí města Cheb pro zadávání veřejných zakázek městem Cheb v aktuálním znění. V případě, že bude k realizaci výše popsanych činností potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si jej zajistit.
6. Nájemce může vložit investice do zhodnocení předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele, zastoupeného odborem správy majetku MěÚ Cheb výhradně na základě zpracované dohody, která bude tvořit dodatek k této smlouvě a ve které bude uvedeno, že nájemce může požadovat po skončení pronájmu, na základě zpracovaného znaleckého posudku oprávněným soudním znalcem, protihodnotu toho, o co se zvýšila, na základě nájemcem vložených investic, hodnota věci. Pokud bude tato smlouva ukončena na žádost nájemce, nebo bude ukončená výpovědí z důvodů hrubého porušení smlouvy nájemcem, bude zůstatková hodnota vložených investic po odpočtu

- znehodnocení změn, k nimž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětu pronájmu tvořit smluvní pokutu, za předčasné ukončení platnosti smlouvy v případě, že se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak.
7. V případě, že způsobí nájemce sám či jeho zaměstnanci, návštěvníci a další uživatelé škodu na předmětu nájmu, je nájemce povinen provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do uzavřených prostor předmětu nájmu.
  8. 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 činnosti a na všechna pojistná rizika související s užíváním předmětu nájmu, včetně z odpovědnosti za způsobení možné škody pronajímateli ve spojitosti s užíváním a provozováním předmětu nájmu včetně jeho movitého vybavení.
  9. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad ostrahu a zabezpečení užívaného předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění věcí a zařízení ve vlastnictví nájemce umístěné v prostorách předmětu nájmu jde k tíži nájemce.
  10. 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, včetně předpisů v oblasti požární ochrany a dalších předpisů 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) platit včas, ve sjednané výši a sjednaným způsobem nájemné,
    - f) hradit včas a v plné výši všechny předepsané náklady spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu, včetně úhrad za energie, média a služby dodávané na základě dodavatelsko odběratelských smluv externími dodavateli,
  11. Nájemce je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
  12. Dodávky veškerých energií, médií služeb a činností spojených s účelem užívání a provozováním předmětu nájmu se zavazuje hradit na svůj účet nájemce přímo jejich dodavatelům ve výši a v termínech stanovených ve smlouvách uzavřených mezi nájemcem a dodavateli. Pronajímatel neručí za závazky nájemce z titulu výše uvedených dodávek.
  13. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahujících se k provozování předmětu nájmu.
  14. Nájemce se zavazuje provádět úklid užívaného předmětu nájmu, včetně udržování čistoty a v zimním období úklidu sněhu na přístupových chodnících a pozemcích náležejících k předmětu nájmu.
  15. Nájemce je povinen vyklidit užívaný předmět nájmu ke dni skončení nájmu a na základě zpracovaného protokolu jej předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím běžnému užívání a opotřebení z užívání, s ohledem na účelně provedené úpravy, oprostěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této nájemní smlouvě.

## Článek 6 Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo provádět kontrolu užívání a stavu předmětu nájmu, který je uveden v této smlouvě, po předchozím upozornění nájemce ústně nebo písemně minimálně tři dny před zamýšlenou kontrolou v případě, že se s nájemcem nedohodne jinak. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době nájemce, za předpokladu, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel se zavazuje pojistit na svůj náklad předmět nájmu proti živelným událostem a škodám z vodovodního i kanalizačního zařízení.
3. Pronajímatel je povinen poskytnout pro případ havárie veškerou součinnost nutnou pro odstranění jejich následků.

## Článek 7 Smluvní pokuta

1. Nesplní-li nájemce svou vinou ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu, za podmínek uvedených v Článku 5 odst. 16., je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výši 5.000 Kč** za každý den, o který se termín předání předmětu nájmu prodlouží v případě, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Smluvní pokuta je splatná do 90 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany vůči povinné straně k úhradě smluvní pokuty, a to na příslušný účet smluvní strany.
3. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.

## Článek 8 Správa předmětu nájmu

1. Správu předmětu nájmu vykonává **oddělení správy budov odboru správy majetku Městského úřadu Cheb (dále jen „správce NP“)**. Pracoviště správce NP pro styk s nájemcem je na adrese náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 510/9, 350 02 Cheb. O případné změně pracoviště správy NP během doby nájmu bude nájemce písemně informován.
2. U správce může nájemce uplatňovat opravy a údržbu předmětu nájmu přesahující rozsah běžné údržby a drobných oprav stanovených v Článku 5, odst. 3. této smlouvy.
3. U správce může nájemce uplatňovat požadavek na plánované opravy a údržbu předmětu nájmu mající charakter investice nebo údržby a oprav se zápočtem nájemného (za podmínek uvedených v Článku 5, odst. 6., této smlouvy).

## Článek 9 Ostatní ujednání

1. Předmět nájmu je památkově chráněným objektem, nebo jeho 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, v případě že orgány města nerozhodnou na základě žádosti nájemce jinak, provádět jakékoliv stavební úpravy a udržovací práce spojené s předmětem nájmu pouze na základě písemného souhlasu vlastníka a povolení příslušného orgánu památkové péče.

## **Článek 10** **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá nejdříve dnem zveřejnění v 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.“
2. Ke dni nabytí účinnosti této smlouvy se ruší Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená dne 25. 11. 1998, kterou byly pronajaty nebytové prostory o celkové výměře 3972 m<sup>2</sup> v Chebu, v domech čp. 492 a 493, včetně všech dodatků.
3. Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem zejména ustanovením zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo, v souladu s obecně platnými předpisy nebo usneseními samosprávných orgánů města Cheb, změnit sjednané nájemné. Změna nájemného, jakož i jiné změny této smlouvy budou provedeny písemně, formou dodatku ke smlouvě. Pokud nebudou nájemcem akceptovány změny nájemní smlouvy navrhované pronajímatelem s odvoláním na právní předpisy, na smluvní ujednání a na změny výše nájemného, pronajímatel nájemní smlouvu vypoví.
5. V případě doručování dokumentů se za řádně doručené považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky. Doručuje-li se způsobem podle zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění, ustanovení jiných právních předpisů upravující způsob doručení se nepoužijí. Dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se tato osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Takovéto doručení dokumentu má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech.
7. 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.
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.

**Právní doložka:**

Záměr předmětu pronájmu uvedeného v Článku I odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Chebu od 15.09.2017 do 16.10.2017, č.j. MUCH 84793/2017 SM.

Rada města Chebu schválila svým us. č. 563/17/2017 ze dne 9.11.2017 pronájem nemovitých věcí ve vlastnictví města Cheb, pozemku par. č. st. 29, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 886 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova v Chebu, č.p. 492, objekt k bydlení, na náměstí Krále Jiřího z Poděbrad č.o. 3 a pozemku par. č. st. 30, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 526 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova v Chebu, č.p. 493, objekt k bydlení, na náměstí Krále Jiřího z Poděbrad č.o. 4, vše v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1, pro město Cheb, nájemci Muzeum Cheb, příspěvkové organizaci Karlovarského kraje, IČO 00074276, se sídlem Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 493/4, za minimální roční nájemné sjednané dohodou ve výši 346.000 Kč bez DPH, které může být každoročně navyšováno indexem růstu inflace, na dobu neurčitou s výpovědní dobou 24 měsíců, pro účel nájmu - činnost Muzea Cheb, příspěvkové organizace Karlovarského kraje,

Příloha:

č. 1 - Výpis podmínek plynoucích z pojistné smlouvy města Chebu, vztahující se k předmětu nájmu.

č. 2 - Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru.

V Chebu dne:

V Chebu dne:

\_\_\_\_\_

**Město Cheb**

Ing. Pavol Vančo  
vedoucí odboru správy majetku  
Městského úřadu Cheb  
(pronajímatel)

\_\_\_\_\_

**Muzeum Cheb, příspěvková organizace**

**Karlovarského kraje**  
Ing. Martina Kuklová  
ředitelka  
(nájemce)

Pořízeny tři výtisky

Výtisk číslo 1 – pro nájemce převzal dne \_\_\_\_\_ podpis \_\_\_\_\_

Výtisk číslo 2 – pro správce

Výtisk číslo 3 – do centrální evidence pronajímatele, převzala dne \_\_\_\_\_

Skartovat : „S-10“

SZ: 255.2