

lánek II Úel nájmu

1. Pronajímatel ponechává nájemci do uflívání p edm t nájmu výhradn k **uflívání jako provozovna pro jeho podnikatelskou innost uvedenou v látku II, odst. 2** této smlouvy (dále jen šú el nájmu), která musí být v souladu s p edlofenou fládostí schválenou Radou m sta Chebu dne 10. 05. 2018, a to v souladu s p íslu–nými flivnostenskými oprávn ními nájemce.
2. P edm tem podnikání/ innosti nájemce v provozovn umíst né v pronajatém nebytovém prostoru uvedeném v látku I, odst. 2, je kancelá .
3. Nájemce se zavazuje, fle jeho p edm t podnikání v provozovn umíst né v p edm tu nájmu bude po celou dobu nájmu v souladu s vý–e uvedeným ú elem nájmu.
4. Zp sob uflívání p edm tu nájmu musí být v souladu zejména se stavebn technickými, protipofárními, bezpečnostními, hygienickými, ekologickými a p ípadn í dal–ími p edpisy.
5. P edm t nájmu je p í p edání zp sobilý k uflívání dle ú elu viz odst. 1. a 2. tohoto látku. Nájemce se zavazuje v p ípad pot eby upravit vlastním nákladem p edm t nájmu tak, aby byl jeho stav zp sobilý pro ú el nájmu uvedený v látku I, odst. 2 v souladu s jeho p edm tem podnikání uvedeným v látku II, odst. 2. Nájemce nemá právo bez písemného souhlasu pronajímatele provozovat v p edm tu nájmu jinou innost.

lánek III Doba nájmu, skon ení nájmu a výpov dní doba

1. Nájem p edm tu nájmu uvedený v látku I, odst. 2 se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany mohou písemn vypov d t nájem na dobu neurčitou s výpov dní dobou 3 m síce, a to bez udání d vodu.
3. Pronajímatel m fle písemn vypov d t nájem na dobu neurčitou bez výpov dní doby jestlifle:
 - a) nájemce uflívá p edm t nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající;
 - b) nájemce je o více nefl jeden m síc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za slufby, jejichfl poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním uflívají p edm t nájmu, pes písemné upozorn ní pronajímatelem hrub poru–ují povinnosti vyplývající z nájmu;
 - d) nájemce ponechá p edm t nájmu nebo jeho ást do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - e) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný in spáchaný na pronajímateli nebo lenu jeho domácnosti, nebo na osob , která bydlí v dom , kde se nachází p edm t nájmu, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto dom nachází,
 - f) má-li být d m, v n mfl se p edm t nájmu nachází, odstran n, a/nebo p estavován tak, fle to brání dal–ímu uflívání prostoru, a pronajímatel to p í uzav ení smlouvy nemusel, ani nemohl p edvídat.
4. Výpov nájmu vyfladuje písemnou formu a musí dojít druhé stran . Výpov dní doba b flí od prvního kalendá ního dne poté, co výpov do–la druhé stran .
5. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho m síce ode dne, kdy jí byla výpov doru ena, vznést proti výpov di námitky; námitky vyfladují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky v as, právo fládat p ezkoumání oprávn nosti výpov di zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky v as, ale vypovídající strana do jednoho m síce ode dne, kdy jí námitky byly doru eny, nevezme svou výpov zp t, má vypovídaná strana právo fládat soud o p ezkoumání oprávn nosti výpov di, a to do dvou m síc ode dne, kdy marn uplynula lh ta pro zp tvzetí výpov di.
6. Nájemní smlouva m fle být dále zru–ena ve smyslu ustanovení § 1981 zákona . 89/2012, ob anský zákoník, ve zn ní pozd j–ích p edpis , dohodou smluvních stran bez uvedení d vodu.
7. Dojde-li ke zm n vlastnictví budovy, v nífl se p edm t nájmu nachází, nebo pronajatého p edm tu nájmu, není nájemce ani pronajímatel oprávn n z tohoto d vodu nájem vypov d t, pokud nebude dohodnuto jinak. Dojde-li ke zm n vlastnictví k p edm tu pronájmu, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávn n zprostit se svých závazk v í d ív j–ímu vlastníku, jakmile mu byla zm na oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

8. Není-li výslovn dohodnuto jinak, platí pro tento nájem sjednaný touto smlouvou a jeho skon ení p íslu-ná ustanovení zákona . 89/2012, ob anský zákoník, ve zn ní pozd j-ích p edpis .

lánek IV

Vý-e nájemného a úhrad za dodávané slufby

- 4.1 Ro ní nájemné za uflívání celého p edm tu nájmu uvedeného v lánku 1 odst. 2. této smlouvy je stanoveno dohodou, **ve vý-i 42.765 K bez DPH** (slovy: ty icet dva tisíc sedm set -edesát p t korun eských). Nájemce, který je nebo se stane v pr b hu trvání doby nájmu plátcem DPH, je povinen hradit k vym enému nájemnému DPH v zákonem stanovené vý-i platné pro aktuální období doby nájmu. V p ípad , fle v dob trvání nájmu dojde ke zm n platné m ny, uvedená ástka ro ního nájemného se p epo te k platnému kurzu nové m ny. Na základ stanovené ro ní míry inflace, si pronajímatel vyhrazuje právo upravit v tomto odstavci stanovené vý-i ro ního nájemného, a to ve vý-i Radou m sta Chebu odsouhlaseného indexu, kterým se zpravidla s ú innosti od 01. 01. b fného kalendá ního roku upraví základní sazby nájemného z nebytových prostor. Nájemce je takové navý-ení ro ního nájemného povinen akceptovat.
- 4.2 Povinnost platit vý-e uvedené nájemné vznikne nájemci dnem uzav ení této nájemní smlouvy a nájemné bude placeno nájemcem pravidelnými m sí ními platbami ve vý-i ¹/12 ro ního nájemného, splatnými vldy nejpozd ji do 10. dne p íslu-ného kalendá ního m síce na ú et pronajímatele vedený u **Komer ní banky a.s. pobo ky v Chebu, ís. ú tu 10006-528331/0100, VS 3151080188**. Nájemné za ást roku bude vypo teno pom rnou ástkou. V p ípad , fle nájemce neuhradí nájemné v plné vý-i po stanovené dob jejich splatnosti, uvedené v tomto odstavci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve vý-i 0,1% z dlufné ástky denn . Smluvní pokuta dle tohoto ustanovení je splatná do 14 dn od doru ení písemné výzvy. Ustanovením o smluvní pokut není dot eno právo pronajímatele na náhradu -kody v plné vý-i.
- 4.3 Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy za slufby poskytované s uflíváním p edm tu nájmu v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného. Nezaplátí ó li nájemce zálohy na úhradu za cenu slufleb p edepsané platným šEviden ním listem nájemceó, který tvo í p ílohu k této nájemní smlouv nebo je nezaplátí v plné vý-i **do p ti dn** po stanovené dob jejich splatnosti, uvedené v lánku IV odst. 4.2 této nájemní smlouvy, **je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, ve vý-i 1 promile za kafdý den z prodlení**, nejmén 10 K za kafdý i zapo atý kalendá ní m síc.
- 4.4 Vý-e ceny úhrad za pln ní poskytovaná pronajímatelem s uflíváním p edm tu nájmu (ceny slufleb) podle této nájemní smlouvy, jsou p edepisovány formou m sí ních záloh tak, aby pokryly p edpokládané náklady v daném kalendá ní m roce. Pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, fle tyto zálohy budou pronajímatelem nájemci vyú továny vldy jednou ro n , po ukon ení zú tovacího období, nejpozd ji do 30. 4. následujícího roku dle platných, Radou m sta Chebu schválených šZásad rozú tování náklad na úhrady za pln ní poskytovaná nájemc m spojených s uflíváním byt a nebytových prostor ve vlastnictví m sta Cheb pro zú tovací období ó (dále jen šZásady pro rozú tování náklad ó), které tvo í jako p íloha nedílnou sou ást této smlouvy. V p ípad vyú tovaných nedoplatek , nájemce vydává souhlas pronajímateli k provedení navý-ení záloh za poskytované slufby spojené s uflíváním p edm tu nájmu v takové vý-i, aby bylo zabezpe eno pokrytí p edpokládaných náklad za tyto slufby v následném zú tovacím období v plné vý-i. Takto upravený p edpis úhrad záloh za poskytované slufby spojené s uflíváním p edm tu nájmu se nájemce zavazuje hradit v plné vý-i ode dne platnosti nového p edpisu.
- 4.5 Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující slufby spojené s uflíváním p edm tu nájmu:
- dodávku tepla,
 - dodávku vody,
 - odvád ní odpadních vod,
 - pop ípad dal-í slufby, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatel poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z dvodu ádného zabezpe ení uflívání bytu a spole ných prostor domu uflíváných nájemcem.

- Zm ní-li se na stran nájemce okolnosti rozhodné pro rozsah poskytovaných slufleb z d vodn y zm ny po tu osob uflívajících nebytový prostor nebo zvý-eného po tu klient , je nájemce povinen oznámit tuto skute nost pronájmateli písemn a nejpozd ji do 1 m síce ode dne zm ny.
- 4.6 Na pofádání nájemce je pronájmatel **povinen** prokázat píslu-nými doklady správnost vyú tování náklad a uhrazených plateb za slufleby spojené s uflíváním p edm tu nájmu a společ ných prostor budovy. Reklamace proti vyú tování musí nájemce uplatnit, v souladu se šZásadami pro rozú tování náklad ō v platném zn ní, písemn u pronájmatele nejpozd ji do stanoveného termínu v zásadách a uvedeného na vyú tování. Pokud nájemce nezaplatí nedoplatek do p tí dn po jejich splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit pronájmateli smluvní pokutu ve vý-i a za podmínek uvedených v ustanovení lánku IV. odst. 4. 2. této smlouvy.
- 4.7 Pronájmatel s nájemcem ujednali, fle po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý nebytový prostor vyklidit afl do jeho faktického p edání, se nájemce zavazuje vydat pronájmateli bezd vodné obohacení ve vý-i aktuáln stanoveného nájemného a úhrad za pln ní poskytovaná spolu s uflíváním nebytového prostoru. Takto vzniklé bezd vodné obohacení se nájemce zavazuje následn vydávat bez toho, aby musel být pronájmatelem k vydání jednotlivých ástek bezd vodného obohacení (ve vý-i m sí ního nájemného a úhrad za pln ní poskytovaná spolu s nebytového prostoru) vyzýván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit p edm tné nájemné a úhrady za pln ní poskytovaná spolu s nebytového prostoru.

lánek V

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, fle p edm t nájmu bude uflívat výhradn k ú elu nájmu uvedenému v lánku II, odst. 2. Odli-ný ú el vyuflití p edm tu nájmu, m fle nájemce provést jedin po odsouhlasení Radou m sta Chebu. Tento závazek je platný pro nájemce i pro dal-ího p ípadného právního nástupce nájemce a m fle být zru-en nebo zm n n jedin usnesením Rady m sta Chebu. Vý-e uvedené omezení týkající se odli-ného ú elu nájmu pro vyuflití p edm tu nájmu a nutnosti jeho odsouhlasení Radou m sta Chebu platí po celou dobu trvání nájmu ode dne nabytí ú innosti této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, fle po celou dobu platnosti této smlouvy, bude p edm t nájmu udrflovat na sv j náklad ve stavu zp sobilém k jeho ú elu uflívání, v ádném technickém, stavebním a provozním stavu a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodá . Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provád t úklid uflívaného p edm tu nájmu v etn udrflování istoty a v zimním období úklidu sn hu na p ístupovém chodníku k objektu p edm tu nájmu.
3. Nájemce je oprávn n na své náklady, po vydání p edchozího písemného souhlasu pronájmatele, umístit na vstupních dve ích, fasádách a jiných svislých plochách, nálefljících k p edm tu nájmu -títy, vhodná informa ní a reklamní ozna ení, výhradn sloufřící k propagaci jeho podnikatelské innosti. Pokud k tomuto umíst ní bude pot ebný souhlas správních orgán , je povinen si jej vyfládat.
4. Nájemce není oprávn n p enechat p edm t nájmu ani jeho ást do podnájmu bez p edchozího písemného souhlasu pronájmatele. V p ípad , fle nájemce má v úmyslu ást p edm tu nájmu podnajmout jinému subjektu, je povinen p edloflit pronájmateli, cestou odboru správy majetku M Ú Cheb, písemnou fládost, která musí obsahovat:
 - a) údaje o nájemci (jméno, adresa, nájemní smlouva),
 - b) údaje o podnájemci (jméno nebo název právnické osoby, rodné íslo nebo identifika ní íslo, adresa nebo sídlo, innost ō ú el nebo zp sob uflívání nebytových prostor),
 - c) návrh podmínek podnájmu (zp sob uflívání nebytových prostor, návrh podnájemní smlouvy),
 - d) zd vodn ní fládosti (d vodem by m la být p eváfln technická nemoflnost rozd lení nájmu, nap . společ né m ení médií, pr chodnost místností, společ né zázemí apod., dále pokud v nebytovém prostoru bude podnikat více subjekt se stejnou inností, nap . ve stavebnictví, projektování, poradenství atd.).

Nájemce p edá spolu se fládostí odboru správy majetku v kopii návrh podnájemní smlouvy s estnými prohlá-eními nájemce i podnájemce, fle úhrada za podnájem nep esahuje jednotkovou vý-i nájemného stanoveného m stem Cheb pro daný p edm t nájmu. P ípadné zji-t ní odboru

- správy majetku o nesprávných údajích o výši podnájmu, poskytnutých ve výše uvedeném prohlášení je dle vodem k okamžitému vypovězení nájmní smlouvy na podmínky nájmu. Tato nájmní smlouva na podmínky nájmu bude po odsouhlasení podnájmu pronajímatelem modifikována dodatkem o povolení podnájmu podnájemci ke konkrétnímu uflívání (innosti) s tím, že tento podnájem nelze provést bez nového schválení pronajímatelem na jinou osobu.
5. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstranění havárií, bflnou údržbu a vekeré drobné opravy podmínky nájmu (určení obsahu a rozsahu bflné údržby a drobných oprav je podmínkou této smlouvy).
 6. Vekeré stavební změny, úpravy nebo rekonstrukce je oprávněn nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen na svůj náklad provést stavební práce i technologické změny, úpravy i rekonstrukce, jejichfl provedení souvisí s úelem nájmu. V případě, že bude k realizaci výše popsáných inností potebný předchozí souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si jej zajistit.
 7. Na základě ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem se nájemce zavazuje hradit na svůj náklad vekeré stavební i jiné vzájemně odsouhlasené úpravy, opravy a údržbu nebo změny podmínky nájmu, včetně jeho vnitřního vybavení, zařízení a inventáře sloufící pro jeho podmínky podnikání, v souladu s úelem 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 podmínky nájmu, má právo nájemce po odsouhlasení pronajímatelem zahrnout do svého úetnictví a odepisovat z jejich poizovací ceny po celou dobu trvání nájmu.
 8. Nájemce se zavazuje, že v případě pronajímatelem písemně povolených stavebních úprav v nebytovém prostoru, včetně výměn za izovacích podmínky, u kterých se pronajímatel k úhradě nákladů nezavázal, budou tyto úpravy a výměny realizovány bezvýhradně na náklady nájemce a v jeho vlastní reflii. V případě ukončení nájmu nebytového prostoru nevzniká v tomto případě nájemci nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota podmínky v cí (dle § 2220 NOZ, ve znění pozdějších předpisů). Při takto prováděných úpravách nebytového prostoru nájemce odpovídá pronajímateli za případně způsobené škody, které se v případě jejich vzniku zavazuje v plné výši uhradit. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné vady, které si prováděním úprav na své náklady nájemce způsobil a které je povinen nájemce na svůj náklad odstranit.
 9. Nájemce je povinen dodržovat vekeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipoflární a další předpisy vztahující se k podmínky nájmu, úelu nájmu a jeho provozu.
 10. Nájemce je povinen chovat se tak, aby svou inností neruší okolí. V případě, že způsobí v souvislosti s podmínkami jeho podnikání v provozovně umístěné v podmínky nájmu sám i jeho zaměstnanci nebo zákazníci škodu na podmínky nájmu, majetku pronajímatele nebo třetích osob, je povinen provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do prostor podmínky nájmu a odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých pracovníků a zákazníků.
 11. Podmínky nájmu je pojištěn pronajímatelem. Nájemce se zavazuje plnit podmínky pojistných smluv uzavřených pro podmínky nájmu pronajímatelem a dávat pronajímateli podněty k uplatnění pojistných nároků z nich. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své podnikatelské innosti a na pojistná rizika související s podmínkami jeho podnikání a úelem uflíváním podmínky nájmu, zejména z odpovědnosti za způsobení moflné škody pronajímateli ve spojitosti s uflíváním a provozováním podmínky nájmu včetně jeho movitého vybavení.
 12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad ostrahu a zabezpečení uflívaného podmínky nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištěn v cí a zařízení ve vlastnictví nájemce umístěné v prostorách podmínky nájmu jde k tíflí nájemce.
 13. Nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne úinnosti této smlouvy svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvu na odvoz směšného komunálního a jiného odpadu. Skutečnost, že nájemce nemá uzavřenou smlouvu o odvozu komunálního odpadu, může být dle vodem okamžitého zrušení této nájmní smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě nájmní vztah zanikne dnem doručení výpovědi nájemci, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
 14. Nájemce je povinen dodržet otevírací a zavírací dobu jeho provozovny umístěné v podmínky 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 odstranit závady zjištěné v předcházejícím odstavci uvedenými revizemi a kontrolami, včetně provádění uložných 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, oprávněné reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této nájemní smlouvě. Nebytový prostor je odevzdán, obdržel-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do nebytového prostoru a v jeho užívání. Opustí-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že lze nájem bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se nebytový prostor za odevzdaný ihned.
 18. Za porušení všech povinností nájemce uvedených v této smlouvě, u kterých došlo ke způsobení škody pronajímateli, je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení výše nákladů spojených s jejím odstraněním v případě, že ji nájemce na své náklady neodstraní sám.
 19. Nájemce je povinen, v případě kdy ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v nebytovém prostoru spojené se složitou dosaditelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do nebytového prostoru v případě, kdy to bude nezbytně nutné (havárie, plánované opravy v bytě, odevzdat pomůcky 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 šDomovní řád), která obsahují rovněž aktuální pohled hlavních práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy, a jsou její přílohou. 5. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů souvisejících s nájmem bytu, řídí se smluvní strany vředy 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 nájemcem.

Článek VI.**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má právo provádět kontrolu užívání a stavu předmětu nájmu, který je uveden v této smlouvě, po předchozím upozornění nájemce ústně nebo písemně minimálně jeden den předem

- zamý-lenou kontrolou. Samotná kontrola bude provád na v provozní dob nájemce, za p edpokladu, fle se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímátel se zavazuje na základ provedení fyzické prohlídky p edat a po ukon ení nájmu p evzít p edm t nájmu za ú asti odpov dného zástupce pronajímátele a nájemce, o této skute nosti bude sepsán p edávací protokol, který mimo jiné m fle obsahovat i fotografickou dokumentaci.
 3. Pronajímátel umofní uflívání p edm tu nájmu nájemcem nejpozd ji následující pracovní den ode dne ú innosti této nájmní smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak.
 4. Pronajímátel se zavazuje pojistit na sv j náklad p edm t nájmu proti flivelným událostem a -kodám z vodovodního i kanaliza ního za ízení.
 5. Pronajímátel se zavazuje, po uzav ení nájmní smlouvy, umofnit v p ípad pot eby nájemci provést nutné úpravy p edm tu nájmu tak, aby mohl být uflíván pro ú ely p edm tu jeho podnikání uvedeného v lánku II, odst. 1. Pokud tyto úpravy budou vyžadovat stavební povolení, vyhrazuje si pronajímátel právo jejich p edchozího odsouhlasení.
 6. Pronajímátel je povinen poskytnout pro p ípad havárie ve-kerou sou innost nutnou pro odstran ní jejich následk .
 7. Pronajímátel má právo na základ stanovené ro ní míry inflace upravit vý-í v této smlouv dohodnutého ro ního nájmného za uflívání celého p edm tu nájmu za podmínek uvedených v lánku IV, odst. 4.1 této smlouvy a vý-í cen úhrad za pln ní poskytovaná v souvislosti s uflíváním nebytového prostoru (ceny slufleb) za podmínek uvedených v lánku IV, odst. 4.4. Zm ny vý-e nájmného, jakofl i zm ny vý-e úhrad za pln ní poskytovaná s uflíváním nebytového prostoru (ceny slufleb) budou provedeny písemn a nájemci zaslány formou Výpo tového listu nebytového prostoru.
 8. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny p ímo v této smlouv , se ídí NOZ. Smluvní strany si v-ak vylučují aplikaci ustanovení § 2285, § 2307 a § 2315 NOZ.

lánek VII. Správa nebytového prostoru

1. Správu nebytového prostoru vykonává **odd lení správy budov odboru správy majetku M stského ú adu Cheb (dále jen šsprávce NPö)**. Pracovi-t správce NP pro styk s nájemci je na adrese nám stí Krále Ji ího z Pod brad 510/9, 350 02 Cheb. O p ípadné zm n pracovi-t správy NP b hem doby nájmu bude nájemce písemn informován.
2. Správce NP je zmocn n pronajímátelem, za dodrflení podmínek daných touto nájmní smlouvou, k následujícím úkon m a innostem:
 - a) fyzicky p edávat nájemci a p ebírat od nájemce nebytový prostor, o em musí být po ízen písemný protokol podepsaný nájemcem a oprávn ným zástupcem správce NP;
 - b) ur ovat vý-í záloh na úhradu cen slufleb poskytovaných s uflíváním nebytového prostoru, provád t jejich vyú tování podle zásad schválených pronajímátelem, vybírat a vymáhat p íslu-né ástky v etn poplatk z prodlení, úrok z prodlení a smluvních pokut v etn zastupování v soudním ízení v rozsahu odsouhlaseném pronajímátelem a uzav ené mandátní smlouvy;
 - c) pofladovat a vymáhat na nájemci, anebo t etích osobách uflívajících nebytový prostor spolu s nájemcem odstran ní -kod a pln ní povinností k provád ní drobných oprav a b flné údrflby;
 - d) vydávat a zasílat písemné výstrahy nájemci, v p ípad hrubého poru-ování dobrých mrav v dom ;
 - e) jednat a vy izovat b flné záleflitosti vyplývající z nájmního vztahu s nájemcem a p ejímat za pronajímátele písemnosti a podání nájemce ve v cech, jejichfl vy ízení a rozhodnutí si pronajímátel nevyhradil;
 - f) vyjád it se k fládosti nájemce o provedení stavebních úprav v nebytovém prostoru nebo k instalaci za izovacích p edm t a vybavení nebytového prostoru na náklady nájemce v etn vydání souhlasu a uzavírání dohod;
 - g) ú tovat nájemci pau-ální po-tovné ve v-ech p ípadech, kdy nájemci zasílá upomínky k úhrad dluhu na nájmném nebo slufbách spojených s uflíváním nebytového prostoru, za zaslání vyú tování slufleb za zú tovací období (to neplatí v p ípad zasílání opraveného vyú tování na

základ oprávněné reklamace) a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných touto nájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy (paušálním poštovním se rozumí aktuální výše poštovního + obálka 1,50 Kč , papír 1 list 0,20 Kč , tisk 1 strana 0,60 Kč , frankování 1,90 Kč , vždy zaokrouhloeno na celé koruny směrem nahoru).

3. Správce NP je dále po vydání rozhodnutí příslušného orgánu města Chebu nebo vedoucího odboru správy majetku Městského úřadu Cheb, kterému byla pravomoc orgánem města přenesena, oprávněn:
 - a) dát nájemci výpověď z nájmu, souhlas se vznikem společného nájmu;
 - b) předat souhlas podnájmem nebytového prostoru nebo jeho části;
 - c) uzavírat s nájemci dohody o zániku nájmu nebytového prostoru, dávat návrh na vyklizení nebytového prostoru po skončení nájmu uplynutím doby určité nebo uplynutím výpovědní doby podané výpovědí z nájmu nebytového prostoru;
 - d) vydávat rozhodnutí ke stavebním úpravám a podstatným změnám nebytového prostoru, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu.

lánek VIII. Zvláštní ujednání

1. Nájemce zajistí na své náklady odborné posouzení požární bezpečnosti provozovny (uflivných prostor), vyplývající z účelu uflivání předem tu nájmu a provede neprodleně, svým nákladem, ta doporučená opatření, která se týkají výlučně předem tuinnosti, ke které byl předem tu nájmu nájemci pronajat. Se závěry odborného posouzení požární bezpečnosti, a s provedenými opatřeními, nájemce bezodkladně prokazatelně seznámí cestou správce NP pronajímatele.
2. Dojde-li v průběhu trvání nájemní smlouvy na pronájem předem tu nájmu k prodeji podniku v souladu s úst. § 2175 a násl. NOZ, vyhrazuje si pronajímatel právo, od nájemní smlouvy odstoupit v termínu, po níž následují po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předem tu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje, že v případě provedené instalace poměrových měřidel a indikátorů v nebytovém prostoru nebude žádným způsobem manipulovat s těmito poměrovými měřidly a vodoměry na studenou a teplou vodu nebo individuálními rozdělovači topných nákladů (dále je šIRTNö). Bude-li zjištěna nepřípustná manipulace s vodoměry a IRTN, bude tento stav kvalifikován podle příslušných předpisů a šZásad pro rozdělování nákladů jako úmyslné ovlivnění výsledků měření odběru ve prospěch spotřebitele. Na základě této kvalifikace, bude nájemci účtována sankce ve výši dle šZásad pro rozdělování nákladů (viz. příloha nájemní smlouvy).
5. Stejným způsobem bude postupováno i u jiných služeb spojených s ufliváním bytu uvedených v šZásadách pro rozdělování nákladů.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat přísný zákaz kouření ve všech společných prostorech domu.

lánek 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 předem tu nájmu podléhající ohlašovacím povinnostem, dále je nájemce povinen zajistit na své náklady zpracování příslušné projektové dokumentace a pořídit o vydání všech souhlasů a v případě potřeby stavební povolení spojené se změnou uflivání předem tu nájmu pro účel nájmu stanovený v této smlouvě. Po dokončení všech úprav je nájemce povinen neprodleně tuto skutečnost hlásit pronajímateli cestou správce NP a pořídit příslušný orgán o vydání kolaudačního souhlasu.
2. Nájemce prohlásí a dává svůj výslovný souhlas k tomu, aby po provedení stavebních úprav prostor a instalaci zařízení,
 - u kterých se pronajímatel nezávázal k úhradě nákladů,
 - které byly provedené s písemným souhlasem pronajímatele na jeho náklady,

- které lze kvalifikovat jako neoddlitelnou sou ást prostor spojených s p edm tem nájmu a budovou, v nífl je tento p edm t nájmu umíst n, p í ukon ení nájmu, p e-ly do vlastnictví pronajímatele bez jakékoliv náhrady ze strany pronajímatele.

lánek X. Smluvní pokuta

1. Nesplní-li nájemce ke dni skon ení nájmu závazek k vyklizení p edm tu nájmu, za podmíněk uvedených v lánku V. odst. 17, je povinen zaplatit pronajímатели smluvní pokutu ve **vý-i odpovídající** ro nímu nájemnému stanovenému touto nájemní smlouvou.
2. Smluvní pokuta je splatná do 90 dn od doru ení písemné výzvy oprávn ěné smluvní strany v í povinné stran k úhrad dané smluvní pokuty, a to na p íslu-ný ú et smluvní strany uvedený v této smlouv .
3. Uhrazením smluvní pokuty není dot eno právo oprávn ěné smluvní strany domáhat se náhrady zp sobené -kody, a to i v p ípad , fle by smluvní pokuta v úhrnu p evy-ovala vzniklou -kodu v plné vý-i.

lánek XI. Ostatní ujednání

1. P edm t nájmu v etn budovy, ve kterém je umíst n **je** památkov chrán ěným objektem, nebo jeho sou ástí ve smyslu zákona . 20/1987 Sb. o památkové pé i ve zn ní pozd j-ích p edpis .
2. Nájemce p edm tu nájmu je povinen pod sankcí okamflité výpov di z p edm tu nájmu, a smluvní pokuty ve vý-i 100.000 K za kaflký jednotlivý p ípad, provád t jakékoliv stavební úpravy a udrřovací práce spojené s p edm tem nájmu pouze na základ písemného souhlasu vlastníka a povolení p íslu-ného orgánu památkové pé e.

lánek XII. Záv re ná ustanovení

1. O p edání nebytového prostoru bude mezi pronajímately zastoupeným správcem a nájemcem sepsán p edávací protokol, který se jejich podpisem stává p ílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav nebytového prostoru a jeho vybavení a p ípadné závady, budou-li zji-t ny, v etn zp sobu a termínu jejich odstran ní. V p ípad , fle p edm tný nebytový prostor jifl nájemce uffival na základ p ede-lé nájemní smlouvy a byl jifl p edávací protokol sepsán, nové sepsání p edávacího protokolu správce provád t nebude, provede se v-ak zápis z kontrolní prohlídky nebytového prostoru.
2. Nájemce souhlasí, v souladu s ustanoveními zákona . 101/2000 Sb., o ochran osobních údaj a o zm n n kterých zákon , se zpracováním osobních údaj pro ú ely uzav ení této smlouvy. Zpracováním osobních údaj se dle § 4, zák. . 101/2000 Sb., rozumí zejména shromafl ování, ukládání na nosi e informací, zp ístup ování, úprava nebo pozm ování, vyhledávání, pouflívání, p edávání, í ení, zve ej ování, uchovávání, vým na, t íd ní nebo kombinování, blokování, likvidace. Nájemce prohla-uje, fle byl informován o ú elu a dob zpracování osobních údaj a dále i o správci, který bude s osobními údaji nakládat, kterým je pronajímately, zastoupený odborem správy majetku M Ú Cheb, jakofl i o p ístupu ke svým osobním údaj m a právu pofládat pronajímately o vysv tlení (Nájemce, který zjistí nebo se domnívá, fle správce nebo zpracovately provádí zpracování jeho osobních údaj , které je v rozporu s ochranou soukromého a osobního flivota subjektu údaj nebo v rozporu se zákonem, zejména jsou-li osobní údaje nep esné s ohledem na ú el jejich zpracování, m fle pofládat správce nebo zpracovately o vysv tlení nebo pofladovat, aby správce nebo zpracovately odstranil takto vzniklý stav. Zejména se m fle jednat o blokování, provedení opravy, dopln ní nebo likvidaci osobních údaj . Subjekt údaj má také právo obrátit se na Ú ad na ochranu osobních údaj).
Tento souhlas byl ud len svobodn a v dom , po spln ní informa ní povinnosti pronajímately podle zákona. Nájemce výslovn souhlasí s tím, fle pronajímately si k této záleflitosti vyfládá

- stanoviska ostatních odborů a oddělení úřadu a souhlasí s tím, aby dotčené odbory informace vyřádané pronajímatelem (včetně osobních údajů ve výše uvedeném rozsahu) poskytly. Nájemce byl poučen, že s poskytnutím osobních údajů odvolat. Odvolání souhlasu musí být písemné. Nájemce bere na vědomí, že odvoláním souhlasu se zpracováním osobních údajů tímto došlo samozřejmě k zániku této smlouvy se všemi důsledky pro nájemce. V případě nevyřízených závazků nájemce vůči pronajímateli je odvolání souhlasu se zpracováním osobních údajů úinné až od okamžiku vyrovnání všech závazků.
3. Případně změny i doplňky této nájemní smlouvy, mohou být uzavřeny pouze písemnou formou dodatky a po jeho podpisu oběma stranami se dodatky stávají součástí této nájemní smlouvy. K jakýmkoli ústním ujednáním se nepřihlíží.
 4. Při podpisu nájemní smlouvy předá pronajímatel nájemci výpočetový list nebytového prostoru s výpočtem nájemného spolu a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. První výpočetový list nebytového prostoru je přílohou této smlouvy.
 5. Není-li výslovně stanoveno jinak, řídí se smlouva příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
 6. V případě doručení dokumentů se za účinnosti doručení považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky. Doručí-li se společně podle zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění, ustanovení jiných právních předpisů upravujících 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 doručení posledním dnem této lhůty. Takovéto doručení dokumentu má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.
 7. Za účinnosti doručení dokumentů nájemci se také považuje, kdy se dokument dostal do sféry dispozice nájemce.
 8. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž jeden obdrží nájemce, druhý správce a třetí bude uložena v centrální evidenci nájemních smluv pronajímatele.
 9. Obě smluvní strany prohlásí, že jsou si v domě následků vzniklých uvedením nepravdivých údajů.
 10. 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, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv. Pronajímatel se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v příslušném registru v souladu s uvedeným zákonem.
 11. Smluvní strany prohlásí, že si tuto smlouvu pečlivě přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na základě souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.
 12. 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:

Zájemcem o pronájem uvedeného v článku I odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Chebu od **MUCH 30236/2018 od 16. 04. 2018 do 30. 04. 2018**

Rada města Cheb na své schůzce dne 10. 05. 2018 svým usnesením RM č. 256/8/2018 odsouhlasila uzavření smlouvy na pronájem prostoru sloufčího podnikání č. 312 v domě v Chebu, č. p. 219, který je součástí pozemku parcelní číslo stavební 373/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1994 m², v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb, v ulici Kamenná, č. o. 5 situovaného ve 3. nadzemním podlaží, 2 místnosti o celkové výměře 50,49 m², s panem Ing. Zdeňkem Volenou, IČO 73418617, se sídlem Kosmonautů 1232/17, 350 02 Cheb, za roční nájemné ve výši 42.765 Kč bez DPH, stanovené v souladu s přílohou č. 1 šZásad pronájmu, prodloužení nájmu, podnájmu a výpůjčky nebytových prostor ve vlastnictví města Chebu č. 46/2012 v platném znění,

které může být každoročně navýšováno indexem růstu inflace, na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce, pro účel vyřízení kanceláře,

Přílohy:

1. Výpočetní list nebytového prostoru
2. Zásady rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcem spojených s užíváním bytu a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro účel účelové období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 a následující období.
3. Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru.
4. Předávací protokol o fyzickém předání a převzetí předmětu nájmu (zápis z kontrolní prohlídky nebytového prostoru) - jako samostatná příloha nájemní smlouvy.
5. Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (Domovní řád).

V Chebu dne:

V Chebu dne:

Město Cheb
Ing. Pavol Vančo
vedoucí odboru správy majetku
Městského úřadu Cheb
na základě plné moci
(pronajímatel)

Ing. Zdeněk Volena
(nájemce)

Pořízeny tři výtisky

Výtisk číslo 1 o pro nájemce převzal dne _____ podpis _____

Výtisk číslo 2 o pro pronajímatele

Výtisk číslo 3 o do centrální evidence pronajímatele