



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle ustanovení § 2201 zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen APOZ)

L.j.: MUCH 47130/2018 SM

Číslo smlouvy SM/3217/2018 - NP

Pronajímatel:

se sídlem:

IČO:

zastoupené:

Město Cheb

Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14

00253979

Ing. Pavlům Vaněm, vedoucím odboru správy majetku
Městského úřadu v Chebu, na základě plné moci dané
přílohou č. 1 Organizačního řádu MČÚ Cheb, Směrnice
č. 10/2014 o pracovní náplni odboru správy majetku

(dále jako **Apronajímatel**)

a

Nájemce:

se sídlem:

IČO:

zastoupené:

Obec unitářů v Plzni

Tomanova 2424/3, 301 00 Plzeň - Jižní Předměstí

64355608

Jaroslavem Mintálem, předsedou Místního správního
sboru

(dále jako **Anájemce**)

niže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

smlouvu o nájmu nebytového prostoru

Článek I Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku, parcelní číslo stavební 145, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 432 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 (dále jen Aopozemek), jehož součástí je budova s **č. p. 508, na náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, č. o. 7, Cheb**, ve které se nachází nebytový prostor číslo 303.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytového prostoru číslo 303 v budově v městě Chebu, s č. p. 508, na náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, **č. o. 7, 2. nadzemní podlaží, 2 místnosti** o celkové výměře 43,30 m², stavebně zkolaudovaného pro účel využití jako kancelář (dále jen Anebytový prostor nebo **Apředmět nájmu**).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 319/9/2018 dne 31. 05. 2018, pronajímá pronajímatel nájemci předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezatížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami a bremen tak jak leží a stojí (úhrnkem). Předmět nájmu je ke dni uzavření této nájemní smlouvy zkolaudován jako kancelář. 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 přijímá.
4. Seznam vybavení, zařízení, inventáře, náležitosti 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 **užívání pro jeho činnost uvedenou v Čláku II, odst. 2** této smlouvy (dále jen Účel nájmu), která musí být v souladu s předloženou žádostí schválenou Radou města Chebu dne 31. 05. 2018.
2. Účelem nájmu v pronajatém nebytovém prostoru uvedeném v Čláku I, odst. 2, je vzdělávací, sociální a kulturní činnost.
3. Nájemce se zavazuje, že jeho předmět činnosti v předmětu nájmu, bude po celou dobu nájmu v souladu s výše uvedeným účelem nájmu. Nájemce nemá právo bez písemného souhlasu pronajímatele provozovat v předmětu nájmu jinou činnost.
4. Způsob užívání předmětu nájmu musí být v souladu zejména se stavební technickými, protipožárními, bezpečnostními, hygienickými, ekologickými a případně dalšími předpisy.
5. Nájemce se zavazuje, v případě potřeby upravit vlastním nákladem předmět nájmu tak, aby byl jeho stav způsobilý pro účel nájmu uvedený v Čláku II, odst. 2. Nájemce se dále zavazuje, že v případě že účel nájmu neodpovídá účelu nájmu, pro který byl předmět nájmu dříve zkolaudován (Článek I, odst. 2), zajistí na vlastní náklady rekolaudaci předmětu nájmu pro účel nájmu uvedený v Čláku II, odst. 2.
6. Nájemce se zavazuje, zajistit si bez zbytečného prodlení, příslušná živnostenská nebo jiná oprávnění, pokud jsou k účelu nájmu uvedeném v Čláku II, odst. 2 vyžadována.
7. Nájemce se dále zavazuje, že pokud by se účel nájmu stal v budoucnu podnikáním, tak nejdéle do 1 měsíce od vzniku podnikatelské činnosti toto oznámí pronajímateli.

Článek III

Doba nájmu, skončení nájmu a výpovědní doba

1. Nájem předmětu nájmu uvedený v Čláku I, odst. 2 se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany mohou písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce, a to bez udání důvodu.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou bez výpovědní doby jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatelem hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu;
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - e) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, nebo na osobu která bydlí v domě kde se nachází předmět nájmu, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
 - f) má-li být dříve, 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. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního kalendářního dne poté, co výpověď došla druhé straně.
5. 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 hádat přezkoumání oprávnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo hádat soud o přezkoumání oprávnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
6. Nájemní smlouva může být dále zrušena dohodou smluvních stran bez uvedení důvodu.
7. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se předmět nájmu nachází, nebo pronajátého 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 nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

8. 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.

Článek IV

Výše nájemného a úhrada za dodávané služby

- 4.1 Roční nájemné za užívání celého předmětu nájmu uvedeného v Článku 1 odst. 2. této smlouvy je stanoveno dohodou, **ve výši 10.093 Kč bez DPH** (slovy: deset tisíc devadesát tři 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.
- 4.2 Povinnost platit výše uvedeně nájemné 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 vedený u **Komerční banky a.s. pobočky v Chebu, řís. účtu 10006-528331/0100, VS 3151080190**. 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 úrok z prodlení uvedený v odstavci 4.4 tohoto článku.
- 4.3 Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy za služby předepsané platným evidenčním listem nájemce poskytované s užíváním předmětu nájmu v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného.
- 4.4 V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo záloh na úhrady za služby předepsané platným evidenčním listem nájemce nebo je nezaplatí v plné výši ve stanovené době jejich splatnosti, uvedené v Článku IV odst. 4.1 a odst. 4.3 této nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařizením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 4.5 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 nájemcem uzavírají dohodu, že tyto zálohy budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány vždy jednou ročně po ukončení účtovacího období, nejpozději do 30. 4. následujícího roku dle platných, Radou města Chebu schválených ~~A~~ zásad rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro účtovací období (a dále jen ~~A~~ 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 účtovacím 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.
- 4.6 Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
- dodávku vody,
 - dodávku plynu,
 - odvádění odpadních vod,

- odvoz a likvidaci odpadu, který vznikne při činnostech spojených s nájmem prostor, které jsou předmětem této smlouvy o nájmu, nájemci coby jeho původce; jedná se pouze o odpad podobný komunálnímu odpadu (směsný komunální odpad, papír, plast, sklo), k jehož odložení nájemce použije nádoby odpadového hospodářství města Cheb; cena za odvoz se vypočte podle účelu využívání nebytových prostor následovně
» pro kancelářské, prodejní a ostatní prostory ve výši paušálu 13,- Kč/m2/ rok bez DPH; tj. Celková výše za sjednanou službu dle této nájemní smlouvy je ve výši paušální částky 563 Kč/rok bez DPH,
- poskytování dalších služeb, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatel poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z důvodu šádného zabezpečení uhlívání předmětu nájmu a společných prostor domu uhlívaných nájemcem,

Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro rozsah poskytovaných služeb zejména z důvodu změny počtu osob uhlívajících nebytový prostor nebo zvýšení počtu klientů, rozšíření účelu uhlívání předmětu nájmu na základě vydaného souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli písemně a nejpozději do 1 měsíce ode dne změny.

- 4.7 Na požádání nájemce je pronajímatel **povinen** prokázat příslušnými doklady správnost vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s uhlíváním předmětu nájmu a společných prostor budovy. Reklamacie proti vyúčtování musí nájemce uplatnit, v souladu se **Pravidly** pro rozúčtování nákladů v platném znění, písemně u pronajímatele nejpozději do stanoveného termínu v zásadách a uvedeného na vyúčtování. Pokud nájemce nezaplatí nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši a za podmínek uvedených v ustanovení článku IV. odst. 4.4 této smlouvy.
- 4.8 Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý nebytový prostor vyklidit až do jeho faktického přechodu, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrady za plnění poskytovaná spolu s uhlíváním nebytového 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 úhrady za plnění poskytovaná spolu s nebytového 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 nebytového prostoru.

Článek V Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že předmětu nájmu bude uhlívat výhradně k účelu nájmu uvedenému v článku II, odst. 2. Odlišný účel využití předmětu nájmu, může nájemce provést jedině po odsouhlasení Radou města Chebu. Tento závazek je platný pro nájemce i pro dalšího příslušného 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 předmětu nájmu udržovat na své vlastní náklady ve stavu způsobilém k jeho účelu uhlívání, v šádném 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 uhlívaného předmětu nájmu včetně udržování čistoty a v zimním období úklidu sněhu na přístupovém chodníku k objektu 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 štítky, vhodná informační a reklamní označení, výhradně sloužící k propagaci jeho činnosti. Pokud k tomuto umístění bude potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej vyžádat.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmětu nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce je povinen provádět na své úlet okamžité odstranění havárií, boudou údržbu a veškeré drobné opravy pšedmou nájmu (určení obsahu a rozsahu boué údržby a drobných oprav je pšlouhou této smlouvy).
6. Veškeré stavební zmny, úpravy nebo rekonstrukce je oprávněn nájemce provádět pouze po pšedchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen na své náklad provést stavební práce i technologické zmny, úpravy i rekonstrukce, jejich provedení souvisí s úelem nájmu. V pšpadě he bude k realizaci výše popsaných linností potšbný pšedchozí souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si jej zajistit.
7. Na základoujednání mezi pronajímatelem a nájemcem se nájemce zavazuje hradit na své náklad veškeré stavební i jiné vzájemnoudsouhlasené úpravy, opravy a údržbu nebo zmny pšedmou nájmu, vltetného vnitšního vybavení, zašzení a inventáše slouhící pro jeho pšedmou linnosti, v souladu s úelem nájmu uvedeném v této smlouvě. Náklady hrazené nájemcem spojené s ujednáním v tomto odstavci vltetnótě, které budou mít charakter technického zhodnocení nebo se bude jednat o nákup vnitšního vybavení, zašzení a inventáše pšedmou nájmu, má právo nájemce po odsouhlasení pronajímatelem zahrnout do svého úletnictví a odepisovat z jejich pošizovací ceny po celou dobu trvání nájmu.
8. Nájemce se zavazuje, he v pšpadě pronajímatelem písemnoudpovězených stavebních úprav v nebytovém prostoru, vltetnouvýmů zašizovacích pšedmů, u kterých se pronajímatel k úhradě nákladů nezavázal, budou tyto úpravy a výmny realizovány bezvýhradnouda náklady nájemce a v jeho vlastní reii. V pšpadě ukončení nájmu nebytového prostoru nevzniká v tomto pšpadě nájemci nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota pšedmoué vti (dle § 2220 OZ, ve znění pozdžích pšedpisů). Pš takto prováděných úpravách nebytového prostoru nájemce odpovídá pronajímateli za pšpadnoudzpšobené škody, které se v pšpadě jejich vzniku zavazuje v plné výši uhradit. Pronajímatel neodpovídá nájemci za pšpadné vady, které si prováděním úprav na své náklady nájemce zpšobil a které je povinen nájemce na své náklad odstranit.
9. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další pšedpisy vztahující se k pšedmou nájmu, úletu nájmu a jeho provozu.
10. Nájemce je povinen chovat se tak, aby svou linností neružil okolí. V pšpadě he zpšobí v souvislosti s pšedmouem jeho linností v pšedmou nájmu sám i jeho zaměstnanci nebo zákazníci škodu na pšedmou nájmu, majetku pronajímatele nebo třetích osob, je povinen provést neprodlenoud její odstranění na své náklad. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do prostor pšedmou nájmu a odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých pracovníků a zákazníků.
11. Pšedmou nájmu je pojistěn pronajímatelem. Nájemce se zavazuje plnit podmínky pojistných smluv uzavřených pro pšedmou nájmu pronajímatelem a dávat pronajímateli podnny k uplatnění pojistných nároků z nich. Nájemce je povinen uzavšt pojistění své linnosti a na pojistná rizika související s pšedmouem jeho linností a úelem uhlíváním pšedmou nájmu, zejména z odpovědnosti za zpšobení možné škody pronajímateli ve spojitosti s uhlíváním a provozováním pšedmou nájmu vltetného movitého vybavení.
12. Nájemce je povinen zajistit na své náklad ostrahu a zabezpečení uhlívaného pšedmou nájmu pšed vniknutím nepovolaných osob. Pojistění vti a zašzení ve vlastnictví nájemce umístěné v prostorách pšedmou nájmu jde k tíhi nájemce.
13. Nájemce je povinen do jednoho mšíce ode dne úlinnosti této smlouvy svým jménem a na své úlet uzavšt smlouvy na odvoz smouného komunálního a jiného odpadu. Skutelnost, he nájemce nemá uzavšenu smlouvu o odvozu komunálního odpadu, mšhe být dšvodem okamžitého zrušení této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém pšpadě nájemní vztah zanikne dnem doručení výpovědi nájemci, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
14. Nájemce je zejména povinen:
 - a) provádět pravidelnou kontrolu stavu pšedmou nájmu z hlediska stavební, požární, bezpečnostní, hygienické a ekologické prevence a pš své veškeré linnosti spojené s pšedmouem nájmu dodržovat pšslužné obecnoudávazné právní pšedpisy,
 - b) na své náklady chránit pšedmou nájmu pšed poškozením a zničením,
 - c) v zákonných lhótách zajistit na své náklady prováděním pšedepsaných pravidelných revizí a kontrol všech revizí a kontrolám podléhajících zašzení a oblastí pšedmou nájmu, jak to ukládají pšslužné obecnoudávazné pšedpisy a technické normy,

- d) svým nákladem neprodleně ve stanovených termínech odstraňovat závady zjištěné v předcházejícím odstavci uvedenými revizemi a kontrolami, včetně provádění uložených nápravných opatření,
 - e) odebírat teplo v předpřipraveném napojení z centrálního rozvodu tepla, teplou vodu v předpřipraveném 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 uhlívaním a provozem předem nájmů, včetně úhrady za energie, média a služby dodávané pronajímatelem,
 - h) hradit předpřipravené sankce, vyměřené správními orgány, spojené s nesplněním svých povinností uvedených v této nájemní smlouvě nebo v obecněprávních předpisech vztahujících se k jeho předem nájmů a účelu uhlívaní předem nájmů,
 - i) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele provedení kontroly uhlívaní předem nájmů a dodržování podmínek této smlouvy za podmínek uvedených v článku VI, odst. 1 této smlouvy.
15. Nájemce je oprávněn jednat v rámci uhlívaní předem nájmů vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
 16. Nájemce je povinen vyklidit uhlívaný předem nájmů ke dni skončení nájmů a na základě zpracovaného protokolu jej předat pronajímateli v šádném stavu odpovídajícím běžnému uhlívaní a opotřebení z uhlívaní, s ohledem na účelně provedené úpravy, oproštěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této nájemní smlouvě. Nebytový prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do nebytového prostoru a v jeho uhlívaní. Opustí-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že lze nájem bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se nebytový prostor za odevzdaný ihned.
 17. 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 předpřipravené výši nájemce na své náklady neodstraní sám.
 18. Nájemce je povinen, v předpřipravené době v předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v nebytovém prostoru spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Souhlasně je povinen oznámit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do nebytového prostoru v předpřipravené době kdy to bude nezbytně nutné (havárie, plánované opravy v bytě odevzdané poměrových měřidel atd.).
 19. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě a v Pravidlech pro uhlívaní bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu ve vlastnictví města Chebu (dále jen Domovní šádó), 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 č. 5. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů souvisejících s nájmem předem nájmů, šdí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.
 20. Nájemce se zavazuje, v předpřipravené době to pronajímatel bude požadovat, přivést ke dni skončení nájmů na pronajímatele všechny smlouvy k dodávkám energií sjednané nájemcem.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo provádět kontrolu uhlívaní a stavu předem nájmů, 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 nájmů převzít předem nájmů 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 uhlívaní předem nájmů nájemcem nejpozději následující pracovní den ode dne účinnosti této nájemní smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak.
4. Pronajímatel se zavazuje pojistit na svůj náklad předem nájmů proti hřívelným událostem a škodám z vodovodního i kanalizačního zařízení.

5. Pronajímatel se zavazuje, po uzavření nájemní smlouvy, umožnit v případě potřeby nájemci provést nutné úpravy sedmou nájmů tak, aby mohl být užíván pro účely nájmu uvedený v Látku II, odst. 2. 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 sedmou nájmů za podmínek uvedených v Látku IV, odst. 4.1 této smlouvy a výši cen úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (ceny služeb) za podmínek uvedených v Látku IV, odst. 4.3. Změny výše nájemného, jakož i změny výše úhrad za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru (ceny služeb) budou provedeny písemně a nájemci zaslány formou Výpočtového listu nebytového 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 § 2230, § 2307 a § 2315 OZ.

Článek VII.

Správa nebytového prostoru

1. Správu nebytového prostoru vykonává **oddělení správy budov odboru správy majetku Městského úřadu Cheb (dále jen Správce NP)**. Pracovník Správce NP pro styk s nájemci je na adrese náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 510/9, 350 02 Cheb. O případné změně pracovníka Správy NP během doby nájmu bude nájemce písemně informován.
2. Správce NP je zmocněn pronajímatelem, za dodržení podmínek daných touto nájemní smlouvou, k následujícím úkonům a činnostem:
 - a) fyzicky předávat nájemci a přebírat od nájemce nebytový prostor, o něm musí být pořízen písemný protokol podepsaný nájemcem a oprávněným zástupcem správce NP;
 - b) určovat výši záloh na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním nebytového prostoru, provádět jejich vyúčtování podle zásad schválených pronajímatelem, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně úroků z prodlení, pokut za prodlení s neproplácením a smluvních pokut včetně zastupování v soudním řízení v rozsahu odsouhlaseném pronajímatelem;
 - c) požadovat a vymáhat na nájemci, anebo třetích osobách užívajících nebytový 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 porušení dobrých mravů v domě;
 - e) jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající z nájemního vztahu s nájemcem a přejímat za pronajímatele písemnosti a podání nájemce ve věcech, jejichž vyřízení a rozhodnutí si pronajímatel nevyhradil;
 - f) vyjádřit se k žádosti nájemce o provedení stavebních úprav v nebytovém prostoru nebo k instalaci zařizovacích předmětů a vybavení nebytového prostoru na náklady nájemce včetně vydání souhlasu a uzavírání dohod;
 - g) účtovat nájemci paušální poplatek ve všech případech, kdy nájemci zasílá upomínky k úhradě dluhu na nájemném nebo službách spojených s užíváním nebytového prostoru, za zaslání vyúčtování služeb za účtovací období (to neplatí v případě zasílání opraveného vyúčtování na základě oprávněné reklamace) a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných touto nájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy (paušálním poplatek se rozumí aktuální výše poplatku + obálka 1,50 Kč, papír 1 list 0,20 Kč, tisk 1 strana 0,60 Kč, frankování 1,90 Kč, vždy zaokrouhleno 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 s podnájmem nebytového prostoru nebo jeho části;

- c) uzavírat s nájemcem dohody o zániku nájmu nebytového prostoru, dávat návrh na vyklizení nebytového prostoru po skončení nájmu uplynutím doby určitě 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.

Článek VIII. Zvláštní ujednání

1. Nájemce zajistí na své náklady odborné posouzení požární bezpečnosti provozovny (uhívaných prostor), vyplývající z účelu uhívání pšedmŮu nájmu a provede neprodlenŮ svým nákladem, ta doporučená opatření, která se týkají výlučnŮpšedmŮu linnosti, ke které byl pšedmŮ nájmu nájemci pronajat. Se závŮy odborného posouzení požární bezpečnosti, a s provedenými opatřeními, nájemce bezodkladnŮprokazatelnŮseznamí cestou správce NP pronajímatele.
2. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce pšedmŮu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje, že v pšpádŮ provedené instalace pomŮrových mŮidel a indikátorŮ v nebytovém prostoru nebude hádným zpŮsobem manipulovat s tŮmito pomŮrovými mŮidly ň vodomŮy na studenou a teplou vodu nebo individuálními rozdŮovalŮi topných nákladŮ (dále je ARTNŮ). Bude-li zjižŮna nepšpustná manipulace s vodomŮy a IRTN, bude tento stav kvalifikován podle pšslužných pšedpisŮ a Ůzásad pro rozŮlťování nákladŮ jako úmyslné ovlivňování výsledkŮ mŮření odbŮu ve prospŮch spotřebitele. Na základŮtŮto kvalifikace, bude nájemci Ůlťovaná sankce ve výžŮi dle Ůzásad pro rozŮlťování nákladŮ (viz. pššloha nájemní smlouvy).
4. Stejným zpŮsobem bude postupováno i u jiných služeb spojených s uhíváním pšedmŮu nájmu uvedených v Ůzásadách pro rozŮlťování nákladŮ.
5. Nájemce se zavazuje dodrŮhovat pššsný zákaz koušení ve všech společných prostorech domu.

Článek IX. Rozsah provádŮných prací nájemcem

1. Nájemce je povinen v souladu se zák. ř. **183/2006 Sb., stavební zákon**, ve znŮní pozdŮjších pšedpisŮ, hlásit pšslužnému stavebnímu Ůřadu vŮechny na základŮvydaného písemného souhlasu pronajímatele provádŮné stavební úpravy pšedmŮu nájmu podléhající ohlažovací povinnosti, dále je nájemce povinen zajistit na své náklady zpracování pšslužné projektové dokumentace a poŮádat o vydání vŮech souhlasŮ a v pšpádŮ potšeby stavební povolení spojené se zmŮnou uhívání pšedmŮu nájmu pro ŮlŮel nájmu stanovený v tŮto smlouvŮ. Po dokončŮní vŮech úprav je nájemce povinen neprodlenŮ tuto skutečnosť hlásit pronajímateli cestou správce NP a poŮádat pšslužný orgán o vydání kolaudačnŮho souhlasu.
2. Nájemce prohlažuje a dává svŮŮj výslovný souhlas k tomu, aby po provedení stavebních úprav prostor a instalaci zašŮzení:
 - u kterých se pronajímatel nezavázal k ŮhradŮnákladŮ,
 - které byly provedené s písemným souhlasem pronajímatele na jeho náklady,
 - které lze kvalifikovat jako neoddŮitelnou součást prostor spojených s pšedmŮem nájmu a budovou, v níž je tento pšedmŮ nájmu umístŮn,
 pšš ukončŮní nájmu, pššgly do vlastnictví pronajímatele bez jakékoliv náhrady ze strany pronajímatele.

Článek X. Smluvní pokuta

1. Nesplní-li nájemce ke dni skončŮní nájmu závazek k vyklizení pšedmŮu nájmu, za podmínek uvedených v Článku V. odst. 17, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výžŮi odpovídající** ročnŮmu nájemnému stanovenému touto nájemní smlouvou.

2. Smluvní pokuta je splatná do 90 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany v případě povinné strany úhradou 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. Předmět nájmu včetně budovy, ve kterém je umístěn 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, 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. O předání nebytového prostoru bude mezi pronajímatelem zastoupeným správcem a nájemcem sepsán předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav nebytového prostoru a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny, včetně způsobu a termínu jejich odstranění. V případě že předmětný nebytový prostor již nájemce užíval na základě předcházející nájemní smlouvy a byl již předávací protokol sepsán, nové sepsání předávacího protokolu správce provádět nebude, provede se však zápis z kontrolní prohlídky nebytového prostoru.
2. Případné změny či doplňky této nájemní smlouvy, mohou být uzavřeny pouze písemnou formou dodatků a po jeho podpisu oběma stranami se dodatky stávají součástí této nájemní smlouvy. K jakýmkoli ústním ujednáním se nepřihlíží.
3. Při podpisu nájemní smlouvy předá pronajímatel nájemci výpočtový list nebytového prostoru s výpočtem nájemného spolu a úhradou za plnění poskytovanou v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. První výpočtový list nebytového prostoru je přílohou této smlouvy.
4. Není-li výslovně stanoveno jinak, řídí se smlouva příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
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. Za řádně doručené dokumenty nájemci se také považuje, kdy se dokument dostal do sféry dispozice nájemce.
7. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž jeden obdrží nájemce, druhý správce a třetí bude uložen v centrální evidenci nájemních smluv pronajímatele.
8. Obě smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy následků vzniklých uvedením nepravdivých údajů.
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. 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.
11. 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:

Zámlouva pšedmlou nájmu uvedený v Llánku I odst. 2 této smlouvy byl zvešjněn na úšední desce msta Chebu od 09. 05. 2018 do 23. 05. 2018, MUCH 38664/2018.

Rada msta Cheb na své schzi dne 31. 05. 2018 svým usnesením RM l. 319/9/2018 schválila uzavšení smlouvy na pronájem nebytového prostoru l. 303 v domě v Chebu, l. p. 508, který je součástí pozemku parcelní číslo stavební 145 zastavěná plocha a nádvoší o výměře 432 m², v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví l. 1 pro msto Cheb, na nám. Krále Jišího z Podbrad, l. o.7 situovaného ve 2. nadzemním podlaží, 2 místnosti o celkové výměře 43,30 m², náboženské společnosti Obec unitášš v Plzni, IČO 64355608, se sídlem Tomanova 2424/3, 30100 Plzeň - Jižní Pšedmlstí, za roční nájemné ve výši 10.093 Kč bez DPH, stanovené v souladu s přilohou l. 1 Záasad pronájmu, prodloužení nájmu, podnájmu a výpšlěk nebytových prostor ve vlastnictví msta Chebu l. 46/2012 v platném znění, které mšše být kašdorolně navyšováo indexem ršstu inflace, na dobu neurčitou s výpovšdní dobou 3 mšíce, pro úel využití š vzdělavací, sociální a kulturní šinnost,

Pšilohy:

1. Výpošetní list nebytového prostoru
2. Zásady rozštování nákladš na úhrady za plnění poskytovaná nájemcšm spojených s ušíváním bytš a nebytových prostor ve vlastnictví msta Cheb pro šštovací období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 a následující období.
3. Drobné opravy a bšná údržba nebytového prostoru.
4. Pšedávací protokol o fyzickém pšedání a pševzetí pšedmlou nájmu (zápis z kontrolní prohlídky nebytového prostoru) - jako samostatná pšiloha nájemní smlouvy.
5. Pravidla pro ušívání bytu a společných šástí a zašžení domu (Domovní šád).

V Chebu dne:

V Chebu dne:

Msto Cheb

Ing. Pavol Vanšo
vedoucí odboru správy majetku
Mštského úřadu Cheb
(pronajímatel)

Obec unitášš v Plzni

Jaroslav Mintál
(nájemce)

Pošzeny šš výtisky

Výtisk číslo 1 š pro nájemce pševzal dne _____ podpis _____

Výtisk číslo 2 š pro pronajímatele

Výtisk číslo 3 š do centrální evidence pronajímatele