

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ sloužících podnikání

na základě ustanovení zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „OZ“*)  
(*dále jen „smlouva“*)

## I. SMLUVNÍ STRANY

**PRONAJÍMATEL:**

IČ:  
DIČ:  
adresa:  
adresa pro doručování:  
bankovní spojení:  
číslo účtu:  
variabilní symbol:  
zastoupený:

**statutární město Plzeň**

00075370  
CZ00075370  
Plzeň, náměstí Republiky 1/1, PSČ 306 32  
Plzeň, Škroupova 1900/5, PSČ 306 32

panem ing. Vladimírem Kavánem, vedoucím oddělení  
nájmu bytů Bytového odboru Magistrátu města Plzeň,  
Škroupova 5, PSČ 306 32  
na základě plné moci č. j. ZM – 193/2014

(*dále jen „pronajímatel“*)

a

**NÁJEMCE:**

IČ:  
adresa sídla:  
adresa pro doručování:  
bankovní spojení:  
číslo účtu:  
zastoupený:  
datum narození:  
adresa bydliště:  
(*dále jen „nájemce“*)

**MgA. Luboš Vetengl**

fyzická osoba podnikající od 11. dubna 2012  
dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku  
88720381

panem MgA. Lubošem Vetenglem

## II. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a závazek nájemce platit za to pronajímateli nájemné, to vše za podmínek sjednaných smluvními stranami níže v této smlouvě.

## III. PŘEDMĚT NÁJMU

**1.** Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Plzeň, zapsaných na LV 1 na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, a to:

- a) pozemku – zastavěná plocha a nádvoří číslo parcely 92, na kterém stojí a je jeho součástí budova – stavba občanského vybavení číslo popisné 309, Vnitřní Město, na hlavní adrese Plzeň, **PRAŽSKÁ** číslo orientační **19** – vedlejší adresa Plzeň, **sady 5. května** číslo orientační **60** (*dále jen „budova“*);

- b) pozemku – zastavěná plocha a nádvoří číslo parcely 91, na kterém stojí a je jeho součástí budova - jiná stavba bez čp/če (*dále jen „budova s bývalou vodárenskou věží“*), která je stavebně propojená s výše uvedenou budovou.

Výše uvedené nemovité věci se nacházejí v památkové rezervaci, obě výše specifikované budovy jsou nemovitými kulturními památkami.

**2.** Správou předmětných nemovitých věcí je pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s., IČ: 63509831, DIČ: CZ63509831, se sídlem v Plzni, Palackého náměstí 6, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 482 (*dále jen „správce“*).

**3.** Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání – galerie s příslušenstvím o celkové výměře 259,70 m<sup>2</sup> situované v I. a II. nadzemním podlaží výše specifikovaných budov, tj.:

I. nadzemní podlaží celkem o výměře 140,20 m<sup>2</sup>:

- vstup o výměře 12,30 m<sup>2</sup>,
- vstupní hala + schody o výměře 18,90 m<sup>2</sup>,
- úklidová komora o výměře 1,40 m<sup>2</sup>,
- WC muži o výměře 1,30 m<sup>2</sup>,
- předsíň WC muži o výměře 3,20 m<sup>2</sup>,
- chodba o výměře 1,80 m<sup>2</sup>,
- WC ženy o výměře 1,60 m<sup>2</sup>,
- předsíň WC ženy o výměře 1,90 m<sup>2</sup>,
- chodba o výměře 18,30 m<sup>2</sup>,
- kuchyňka + denní místnost o výměře 11,80 m<sup>2</sup>,
- galerie – prezentace/ kancelář o výměře 49,90 m<sup>2</sup>,
- galerie/kancelář o výměře 17,80 m<sup>2</sup>.

II. nadzemní podlaží celkem o výměře 119,50 m<sup>2</sup>:

- WC o výměře 1,40 m<sup>2</sup>,
- předsíň WC o výměře 2,20 m<sup>2</sup>,
- schody o výměře 9,00 m<sup>2</sup>,
- kancelář o výměře 13,00 m<sup>2</sup>,
- galerie/kancelář o výměře 24,50 m<sup>2</sup>,
- galerie/ kancelář o výměře 27,70 m<sup>2</sup>,
- galerie/kancelář o výměře 16,60 m<sup>2</sup>,
- sklad tisku/zázemí o výměře 13,10 m<sup>2</sup>,
- chodba o výměře 12,00 m<sup>2</sup>.

Přesná specifikace předmětu nájmu je uvedena ve výpočtovém listu o výpočtu nájemného, který vystavil správce, a který tvoří nedílnou součást této smlouvy v příloze č. 1.

Přesná situace předmětu nájmu ve výše specifikovaných budovách je znázorněna v pláncích, které tvoří nedílnou součást této smlouvy v příloze č. 2.

**4.** Pronajímatel výše uvedený předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni účinnosti této smlouvy, nájemci přenechává k dočasnému užívání.

**5.** Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem předmětu nájmu, že nezjistil žádné překážky, které by mu bránily v uzavření této smlouvy, nebo které by vedly k nezpůsobilosti předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného touto smlouvou, a že výše uvedené prostory do nájmu od pronajímatele přijímá.

#### IV. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Předmět nájmu bude nájemci předán správcem nemovitých věcí ke dni účinnosti této smlouvy. Součástí postupu předání bude i předání klíčů od předmětu nájmu.

2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude správcem nemovitých věcí vyhotoven protokol nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, tento protokol bude podepsán správcem a nájemcem. V tomto protokolu bude především zachycen stav předmětu nájmu ke dni předání, stav elektroměrů, vodoměrů apod., dále počet předaných klíčů. Tento protokol bude v jednom vyhotovení založen u správce, po jednom stejnopisu obdrží nájemce a pronajímatel.

#### V. ÚČEL NÁJMU

Předmět nájmu je pronajímatelem přenecháván nájemci k dočasnému užívání výhradně za účelem *zřízení a provozování prodejní galerie obrazů, šperků, soch, umělecké keramiky a skla + zřízení a provoz muzea rodiny Škodů + tetovací studio zřízené a provozované v části prostorů II. nadzemního podlaží.*

#### VI. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

Nájemní vztah podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou 10 let ode dne účinnosti této smlouvy, tj. **od 1. srpna 2018 do 31. července 2028.**

#### VII. NÁJEMNÉ, POSKYTOVANÉ SLUŽBY A ZPŮSOB ÚHRADY

1. V souladu s platnými právními předpisy byla dohodnuta výše nájemného:

**532 385,00 Kč/rok**

(„slovy: pět set třicet dva tisíc tři sta osmdesát pět korun českých“), tj.:

**5 323 850,00 Kč/10 let**

(„slovy: pět milionů tři sta dvacet tři tisíc osm set padesát korun českých“).

2. Nájemce souhlasí s poskytnutím podpory v režimu de minimis od pronajímatele na nájemné za předmět nájmu po dobu trvání smlouvy, a to ve výši:

**246 715,00 Kč/rok**

(„slovy: dvě stě čtyřicet šest tisíc sedm set patnáct korun českých“), tj.

**2 467 150 Kč/10 let**

(„slovy: dva miliony čtyři sta šedesát sedm tisíc jedno sto padesát korun českých“),

o kterou bude sníženo nájemné uvedené v bodu 1. tohoto článku smlouvy.

Pronajímatel jako poskytovatel podpory de minimis zaznamená do pěti pracovních dnů ode dne jejího poskytnutí údaje o poskytnuté podpoře do Centrálního registru veřejných podpor malého rozsahu (de minimis), její výši v EUR a údaje o jejím příjemci. Výše podpory v EUR bude určena přepočtovým kurzem vyhlášeným Evropskou centrální bankou na internetových stránkách ke dni poskytnutí podpory de minimis, tj. k datu účinnosti smlouvy. Tato poskytnutá podpora není dotací k ceně dle zákona o DPH.

Právní vztahy při poskytování podpory de minimis se řídí ustanoveními Nařízení Evropské komise č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, uveřejněného v Úředním věstníku Evropské unie L 352 ze dne 24. prosince 2013. Nájemce prohlašuje, že se s příslušným nařízením seznámil.

Poučení nájemce jako příjemce veřejné podpory a upozornění na její charakter tvoří nedílnou součást této smlouvy v příloze č. 3.

Nájemce nesmí čerpat podporu na nájemné z jiných dotačních titulů. Podpora bude nájemci poskytnuta pouze za předpokladu, že součet této veřejné podpory a veřejných podpor poskytnutých nájemci z jiných zdrojů nepřesáhne limit stanovený pro podpory de minimis.

**3.** Nájemci bude vždy k 1. lednu každého kalendářního roku, počínaje 1. lednem 2019, pronajímatelem jednostranně zvyšována roční úhrada nájemného ponížena o poměrnou část poskytnuté podpory v režimu de minimis, tj. **285 670,00 Kč/rok 2018** („slovy: dvě stě osmdesát pět tisíc šest set sedmdesát korun českých“), o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, což znamená přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců oproti průměru předchozích 12 měsíců.

V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude nájemcem pronajímateli nájemné poníženo o poměrnou část poskytnuté podpory v režimu de minimis hrazeno ve výši podle předchozího kalendářního roku. Doplatek nájemného v nové výši poníženo o poměrnou část poskytnuté podpory v režimu de minimis bude pronajímateli ze strany nájemce uhrazen na základě písemné výzvy.

**4.** V takto stanoveném nájemném nejsou zahrnuty žádné platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

Služby nejsou pronajímatelem pro účely této smlouvy nájemci poskytovány ani zprostředkovávány.

**5.** Nájemné poníženo o poměrnou část poskytnuté podpory v režimu de minimis (*dále jen „ponížené nájemné“*) je nájemce povinen hradit pronajímateli v pravidelných **měsíčních** splátkách, a to vždy nejpozději k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

Ponížené nájemné bude nájemcem pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u:

**číslo účtu:**

**variabilní symbol:**

Splatnost poměrné části poníženého nájemného ode dne účinnosti této smlouvy do první řádné platby je 30 dnů ode dne platnosti této smlouvy.

**7.** Za den úhrady poníženého nájemného je považován den, kdy je ponížené nájemné připsáno na účet pronajímatele.

**8.** V případě prodlení s platbou poníženého nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušných platných právních předpisů. V případě prodlení s platbou poníženého nájemného delšího než jeden měsíc projedná nájemce s pronajímatelem důvody zpoždění, způsob a termín nápravy.

## **VIII.** **FINANČNÍ JISTOTA**

**1.** Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele k tomuto účelu určený, tj.:  
číslo: **a variabilní symbol:** finanční  
jistotu ve výši trojnásobku měsíčního poníženého nájemného, tj. 71 415,00 Kč  
(„slovy: *sedmdesát jedna tisíc čtyři sta patnáct korun českých*“), jež bude sloužit k zajištění  
veškerých pohledávek pronajímatele za nájemcem, které mohou v budoucnosti vzniknout,  
včetně příslušenství těchto pohledávek. Tyto pohledávky je pronajímatel oprávněn  
jednostranně započítat na složenou finanční jistotu. S tímto oprávněním pronajímatele  
nájemce bez výhrad souhlasí. Složení finanční jistoty v souladu s tímto ujednáním je nájemce  
povinen pronajímateli prokázat před uzavřením příslušné smlouvy.

**2.** V případě snížení finanční jistoty z důvodu pronajímatelem oprávněného užití finančních  
prostředků tuto jistotu tvořících je nájemce povinen finanční jistotu doplnit do její původní  
výše, a to ve lhůtě do 10 pracovních dnů ode dne, kdy nájemce byl pronajímatelem písemně  
vyrozuměn o skutečnosti, že byla část či celá finanční jistota z jeho strany použita. V případě,  
že nájemce shora uvedenou finanční jistotu nedoplní ve stanovené lhůtě, má pronajímatel  
právo od této smlouvy odstoupit.

**3.** Finanční jistotu či její poměrnou nevyužitou část vrátí pronajímatel zpět nájemci nejpozději  
do 30 kalendářních dnů po úhradě příp. nedoplatku nájemce vykazaného na vyúčtování služeb  
spojených s užíváním předmětu nájmu za rok, ve kterém příslušný nájemní poměr skončil.  
V případě, že v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není vykazováno vyúčtování služeb,  
pronajímatel vrátí nájemci finanční jistotu či její poměrnou nevyužitou část nejpozději do 30  
kalendářních dnů po předání předmětu nájmu tímto nájemcem.

**4.** Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jsou ve prospěch pronajímatele  
a jemu náleží, k čemuž dává nájemce, jakožto složitel předmětné finanční jistoty, podpisem  
této smlouvy svůj výslovný souhlas.

## **IX.** **PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE**

Nájemce prohlašuje, že:

a/ není v likvidaci a není proti němu vedeno insolvenční ani exekuční ani vyrovnací řízení  
s věřiteli, a že takové řízení nebylo zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku;

b/ není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky;

c/ uzavřením této smlouvy:

- neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
- nebude mít za následek vznik zástavy či jiného zatížení majetku nájemce;
- nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku,  
dotací nebo daní nájemcům;

d/ nemá vůči statutárnímu městu Plzeň žádné dluhy či nedoplatky.

## **X.** **PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

- 1.** Pronajímatel má právo na úhradu nájemného.
- 2.** Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen.
- 3.** Pronajímatel má právo vstoupit do předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový vstup neprodleně oznámí nájemci. Pronajímatel se bude v případě pohybu v předmětu nájmu a při eventuálním zásahu (hašení požáru atd.) řídit písemnými pokyny nájemce, které budou k dispozici u správce objektu, aby se v maximální míře omezila možnost vzniku škod na zařízení nájemce.
- 4.** Pronajímatel má právo kontrolovat předmět nájmu i mimo pracovní dny a běžné provozní hodiny, a to prostřednictvím správce nebo jiné pronajímatelem písemně pověřené osoby, na základě písemného oznámení o termínu kontroly, pokud toto oznámení bude nájemci zasláno alespoň 3 dny před plánovanou kontrolou.
- 5.** Pronajímatel řádně a včas informuje nájemce o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této smlouvy.
- 6.** Pronajímatel zajistí řádný výkon nájemních práv nájemce v souladu s touto smlouvou.
- 7.** Pronajímatel v případě změny své adresy bez zbytečného odkladu informuje písemně prokazatelným způsobem nájemce o této skutečnosti.

## **XI.** **PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE**

- 1.** Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jako řádný hospodář v rozsahu stanoveném v této smlouvě a pouze k ujednanému účelu (pokud nebude mezi smluvními stranami písemně dohodnuto jinak), řádně v souladu se smlouvou, zabrání jeho poškozování zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit.
- 2.** Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technologických, ekologických a dalších obdobných norem.
- 3.** Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních nájemních a užívacích práv v budově, ve které je předmět nájmu umístěn.

**4.** Nájemce je povinen na vlastní náklady předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl nájemci pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pro tento účel se nájemce zavazuje hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a opravami včetně výměny zařizovacích předmětů do výše 20 000,00 Kč („slovy: *dvacet tisíc korun českých*“) za každý jednotlivý případ opravy.

**5.** Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat řádnou údržbu, úklid vnitřních prostorů předmětu nájmu a úklid společných prostorů předmětných nemovitých věcí. V případě, že nájemce tuto povinnost nesplní ani po předchozím písemném upozornění pronajímatele, je pronajímatel oprávněn zajistit údržbu, úklid vnitřních prostorů předmětu nájmu a úklid společných prostorů sám a poté po nájemci požadovat úhradu veškerých nákladů, které mu v souvislosti s touto situací vznikly.

Toto ujednání nemá vliv na možnost pronajímatele vypovědět smlouvu pro její porušení.

**6.** Nájemce se zavazuje, že všechny úpravy a opravy předmětu nájmu, případně další stavební úpravy nebo zásahy do současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí, které si vyžádají přizpůsobení smluvenému účelu nájmu, musí být předem projednány a schváleny pronajímatelem, zejména pak Odborem památkové péče Magistrátu města Plzeň, neboť předmětné nemovité věci se nacházejí v památkové rezervaci – jedná se o nemovité kulturní památky. Veškeré tyto úpravy budou zachyceny v projektu a při realizaci úprav předmětu nájmu ke smluvenému účelu musí být respektovány platné technické normy a právní předpis. Nájemce je pak povinen zajistit změnu způsobu užívání (tzv. rekolaudaci) na příslušném stavebním úřadě a předmětné rozhodnutí předložit pronajímateli.

Náklady na tyto úpravy uhradí nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.

**7.** Nájemce je povinen zajistit si likvidaci - odvoz odpadu sám na vlastní náklady, za tímto účelem je nájemce povinen zajistit odpovídající počet odpadních nádob a respektovat přitom platnou právní úpravu řešící tuto problematiku včetně příslušných právních předpisů statutárního města Plzně. Kopii uzavřené smlouvy s dodavatelem této služby je nájemce povinen doložit ihned po jejím uzavření pronajímateli či správci.

**8.** Nájemce je povinen uzavřít dodavatelskou smlouvu na dodávku všech energií a služeb do předmětných nemovitých věcí na své jméno a svůj účet. Kopie všech uzavřených smluv s dodavatelem těchto služeb je nájemce povinen doložit ihned po jejich uzavření pronajímateli či správci.

**9.** Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci. V případě, že upozorněná strana nebezpečí a závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení.

**10.** Nájemce je povinen neprodleně informovat správce, případně pronajímatele, o havarijních závadách na předmětu nájmu, havarijní závadu průkazným způsobem zdokumentovat a učinit vše ke zmírnění, popř. zabránění, vzniku škod.

V případě, že takto neučiní, je povinen škody vzniklé havarijní závadou nebo v přímé souvislosti s ní odstranit vlastním nákladem.

**11.** Změny vnějšího vzhledu předmětu nájmu, zejména fasád, zelených a zpevněných ploch, je nájemce oprávněn provádět na své náklady výhradně až na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Předchozí písemný souhlas je nájemce povinen si vyžádat rovněž k použití předmětu nájmu pro umístění firemního štítu - tabule, která označuje provozovnu nájemce v budově, přičemž tato tabule může dosahovat maximálního možného rozměru 2 m<sup>2</sup> a nesmí ohrozit celkový vzhled objektu. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci dodržení jednotného vzhledu všech označení, která chce nájemce na budově uvnitř i vně umístit. Jednotný vzhled stanovuje pronajímatel.

V případě, že tato tabule bude dosahovat větších rozměrů než 2 m<sup>2</sup>, bude považována za reklamní zařízení, jehož umístění na budově musí smluvní strany realizovat samostatnou nájemní smlouvou.

V případě, že označení provozovny bude sestaveno z několika dílů, kusů tabulí, opět nesmí jejich celkový rozměr přesáhnout v součtu 2 m<sup>2</sup>.

**12.** Nájemce nepostoupí bez souhlasu pronajímatele práva vyplývající z této smlouvy třetí osobě.

**13.** Nájemce bere na vědomí, že může přenechat prostory předmětu nájmu do podnájmu výhradně jen se souhlasem pronajímatele.

**14.** Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že všechny prostředky jím vložené do opravy a údržby nebo jiného zhodnocení předmětu nájmu se stanou majetkem vlastníka (pronajímatele) předmětu nájmu.

**15.** Nájemce neposkytne předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s třetí osobou, nevloží jej do majetku třetí osoby a neučiní žádný úkon, který by vedl nebo mohl vést k obcházení souhlasu pronajímatele s podnájmem či výpůjčkou třetí osobě.

**16.** Nájemce řádně a včas informuje pronajímatele o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této smlouvy.

**17.** Nájemce v případě změny adresy svého bydliště či adresy pro doručování bez zbytečného odkladu informuje písemně prokazatelným způsobem pronajímatele o této skutečnosti.

**18.** Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, správci, případně pronajímatelem zmocněným osobám, vstup do předmětu nájmu v termínu oběma stranami předem dohodnutém. V případě, že nedojde mezi smluvními stranami k dohodě, bude termín stanoven pronajímatelem a nájemci oznámen v souladu s čl. X/4 této smlouvy. Nájemce je povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost. V případě naléhavé situace, jako je např. havárie, požár apod., je nájemce povinen strpět vstup pronajímatele, správce či jiné pronajímatelem pověřené osoby, do předmětu nájmu kdykoli, a to i bez jeho vědomí.

**19.** Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečných odkladů oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav. Za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce.



**20.** Nájemce se zavazuje zajistit pojištění odpovědnosti pro případ škod způsobených pronajímateli svou činností, a to ve výši pojistné částky minimálně 5 000 000,00 Kč („slovy: pět milionů korun českých“) – doklad o zaplacení pojistky předloží na vyzvání pronajímateli.

**21.** Nájemce se zavazuje písemně nahlásit pronajímateli každou škodu vzniklou na předmětu nájmu bezprostředně po jejím zjištění tak, aby pronajímatel mohl v případě pojištění tohoto majetku uplatnit právo na náhradu této škody u pojišťovny, k tomu je nájemce povinen poskytnout veškerou součinnost. V případě neoznámení této škody může pronajímatel uplatnit náhradu škody po nájemci.

**22.** Nájemce se zavazuje, že v případě nepojištění předmětu nájmu nebude požadovat od pronajímatele plnění za škodu vzniklou na majetku nájemce nacházejícím se v předmětu nájmu.

**23.** Nájemce je povinen nezatížit jakýmkoli způsobem předmět nájmu.

## **XII.** **ZAJIŠTĚNÍ PLNĚNÍ POVINNOSTÍ**

**1.** Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení některé z povinností nájemce uvedených v ustanovení článku XI. smlouvy, na kterou pronajímatel nájemce písemně upozornil a i přes toto upozornění nájemce neučinil nápravu, má pronajímatel právo uplatnit **smluvní pokutu** ve výši 10 % ročního nájemného.

**2.** Smluvní pokuta se sjednává objektivně, tedy bez ohledu na zavinění.

**3.** Smluvní pokutu lze požadovat i opakovaně za porušení té které povinnosti a kumulativně za porušení více povinností.

**4.** Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která by případně vznikla. Oprávněná smluvní strana se může domáhat i náhrady škody přesahující výši dohodnuté smluvní pokuty.

**5.** Odstoupení od smlouvy nemá vliv na povinnost zaplatit smluvní pokutu.

**6.** Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dnů od data, kdy byla smluvní straně porušující své povinnosti druhou smluvní stranou prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

## **XIII.** **SKONČENÍ NÁJMU**

### **1. Uplynutím doby.**

Nájemní vztah dle této smlouvy skončí uplynutím doby určité.

### **2. Dohodou.**

Nájemní vztah dle této smlouvy skončí písemnou dohodou smluvních stran. V této písemné dohodě je nutné uvést den, ke kterému nájemní vztah končí.

### 3. Výpovědí.

Nájem sjednaný na dobu určitou může v případě naplnění zákonných důvodů daných § 2308 - § 2310 OZ skončit též výpovědí jedné ze smluvních stran i před uplynutím sjednané doby.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude mít právo vypovědět nájem i před uplynutím ujednané doby, bude-li potřebovat předmět nájmu pro vlastní potřebu, vlastní činnost či zájem.

Smluvní strany se dohodly, že výpověď z nájmu musí mít písemnou formu a musí být druhé straně doručena.

Výpovědní doba činí **tři kalendářní měsíce** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

### 4. Zánikem předmětu nájmu.

Nájem končí zánikem předmětu nájmu.

## **XIV. UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU**

**1.** Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu uvede předmět nájmu do původního stavu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

**2.** Při ukončení nájemního vztahu bude v den předání předmětu nájmu správcem vyhotoven předávací protokol o předání předmětu nájmu, který bude obsahovat především popis stavu předmětu nájmu v době jeho předání, zjištěné závady a nedostatky, hodnotu oprav či technického zhodnocení.

**3.** Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pronajímatelem schváleným stavebním úpravám, vyklizený, bez jiných uživatelů a bez jakýchkoli dluhů a nedoplatek na předmětu nájmu vážnoucích. Současně je nájemce povinen předat pronajímateli i veškeré klíče, které má k předmětu nájmu, a to bez jakékoli náhrady.

**4.** Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení tohoto článku nájemcem má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč („slovy: jeden tisíc korun českých“) za každý den prodlení. Smluvní pokuta se sjednává objektivně, tedy bez ohledu na zavinění.

Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která by případně vznikla. Pronajímatel se může domáhat i náhrady škody přesahující výši dohodnuté smluvní pokuty. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na povinnost zaplatit smluvní pokutu.

Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dnů od data, kdy byla nájemci ze strany pronajímatele prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

## **XV. FINANČNÍ VYROVNÁNÍ**

**1.** Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, nebude nájemce po skončení nájmu požadovat na pronajímateli právo na protihodnotu toho, o co se jeho přičiněním zvýšila hodnota předmětu nájmu tím, že svým nákladem a vlastními silami provedl v průběhu nájemního vztahu úpravu předmětu nájmu, příp. rekonstrukci, příp. i další změny na věci, ke kterým dal pronajímatel souhlas, ale nezavázal se k úhradě nákladů.

**2.** Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení poměrné části předplaceného poníženého nájemného) bude provedeno do 60 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu.

## **XVI. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

**1.** Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran, přičemž každá původní smluvní strana musí toto zajistit a tuto skutečnost písemně oznámit druhé straně alespoň jeden měsíc před plánovaným dnem převodu. V případě nesplnění těchto povinností nese převádějící strana odpovědnost za vzniklou škodu.

**2.** Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.

## **XVII. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY**

**1.** Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu poslední smluvní stranou.

**2.** Smlouva nabývá účinnosti první den následujícího kalendářního měsíce po jejím vstupu v platnost za předpokladu jejího předchozího uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

## **XVIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**1.** Vůle statutárního města Plzeň k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzeň č. 468 ze dne 26. dubna 2018.

Záměr statutárního města Plzeň přenechat do nájmu výše uvedený předmět nájmu byl ve smyslu § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, zveřejněn na úředních deskách a internetových stránkách od 2. října 2017 do 1. listopadu 2017.

**2.** Tato smlouva může být měněna, doplňována nebo zrušena pouze dohodou obou smluvních stran ve formě číslovaných písemných dodatků.

**3.** V otázkách touto smlouvou neupravených se vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními OZ.

**4.** Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část stane neplatným rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost vliv na platnost ostatních ustanovení smlouvy nebo částí těchto ustanovení, pokud nevyplývá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu smlouvy.

**5.** V případě, že nebude možné doručit písemnost na adresu nájemce uvedenou v čl. I této smlouvy, považuje se za den doručení den uložení zásilky u poštovního úřadu vyznačený na doručence odeslaného dopisu.

**6.** Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž každý je oběma smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci, řádně podepsán a má povahu originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu, jeden stejnopis obdrží správce.

**7.** Nedílnou součástí této smlouvy je:

- výpočtový list = příloha č. 1;
- situační plánky s vyznačením předmětu nájmu = příloha č. 2;
- poučení a upozornění na charakter veřejné podpory = příloha č. 3;
- kopie výpisu ze živnostenského rejstříku nájemce = příloha č. 4.

**8.** Smluvní strany prohlašují, že si celou smlouvu (včetně jejích příloh) přečetly, že rozumí obsahu smlouvy a souhlasí s ním. Dále prohlašují, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

**9.** Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.

V Plzni dne 26. července 2018

V Plzni dne 26. července 2018

.....  
**PRONAJÍMATEL**

v zastoupení  
Ing. Vladimír Kaván  
vedoucí oddělení nájmu bytů  
Bytového odboru Magistrátu města Plzeň  
na základě plné moci čj.: ZM-193/2014  
ze dne 7. listopadu 2014

.....  
**NÁJEMCE**

v zastoupení  
MgA. Luboš Vetengl