Spis: MaP 355/2025 Č.j.: MUCH/70360/2025

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

číslo MaP/4934/2025-PSP

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*OZ*“) níže uvedeného dne, měsíce a roku

m e z i

účastníky této nájemní smlouvy (dále jen *„smlouva“*), kterými jsou následující smluvní strany:

Pronajímatel: **město Cheb**
Sídlo: **náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb**
IČO/DIČ: **00253979 / CZ00253979**
bankovní spojení: **Komerční banka, a.s., pobočka Cheb**
číslo účtu: **xxxxxxxx/xxxx**
Zastoupeno: na základě „Směrnice č. 10/2014 Organizační řád Městského úřadu Cheb“, ve znění pozdějších předpisů, vedoucím odboru majetkoprávního Městského úřadu Cheb, **Ing. Vlastimilem Habětínkem**
(dále jen *„pronajímatel“*)

na straně jedné

a

Nájemce: **Milan Šukovský**
Sídlo: **xxxxxxxxxx, 350 02 Cheb**
IČO/DIČ: **73420239/CZ7310270715**
(dále jen *„nájemce“*)

na straně druhé

v následujícím znění:

Článek I
Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem hmotné nemovité věci, kterou tvoří pozemek parcelní číslo st. 108/1 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 449 m^2, jehož součástí je stavba určená k bydlení č. p. 471, s památkovou ochranou v rámci „Městské památkové rezervace“, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad č. o. 26, 350 02 Cheb. Tato nemovitá věc je zapsaná v katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, pro obec Cheb a **katastrální území Cheb** na listu vlastnictví č. 1.

Článek II
Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel přenechává nájemci k užívání část nemovité věci uvedené v článku I a to takto:
   - prostor sloužící podnikání č. 300 o celkové podlahové výměře **38,43 m²** (kancelář 33,80 m², chodba 3,50 m² a WC 1,13 m²) v 1. nadzemním podlaží (dále jen *„předmět nájmu“*), a nájemce ho do nájmu přijímá.
2) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu výhradně za účelem rozšíření stávající restaurace „U Krále Jiřího“.
3) Pronajímatel přenechává nájemci předmět pronájmu uvedený v odstavci 1 tohoto článku, nezatížený jakýmikoliv faktickými vadami.
4) Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených, na základě zpracovaného přebírajícího protokolu od pronajímatele do nájmu přejímá.
5) Seznam vybavení, zařízení, inventáře, náležejícího k předmětu nájmu s uvedením jeho stavu je uveden v předávacím protokolu. Pronajímatel a nájemce mají společnou povinnost si předmět nájmu vzájemně předat a převzít a sepsat o tomto úkonu předávací protokol, a to ve vzájemně dohodnutém termínu.
6) Způsob užívání předmětu nájmu musí být v souladu zejména se stavebně technickými, protipožárními, bezpečnostními, hygienickými, ekologickými a případně i dalšími předpisy.
7) Předmět nájmu je při předání způsobilý k užívání z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního jako sázková kancelář. Nájemce se zavazuje upravit vlastním nákladem předmět nájmu tak, aby byl jeho stav způsobilý pro účel nájmu.

Článek III
Doba nájmu, skončení nájmu a výpovědní doba

1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v článku II odst. 1 této smlouvy na dobu neurčitou ode dne prokazatelného převzetí předmětu nájmu dle předávacího protokolu.
2) Tato smlouva může být zrušena dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí bez uvedení důvodu.
3) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a výpovědní doba je tříměsíční jejíž běh počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4) Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce v souladu s ustanovením § 2312 OZ jestliže:
   a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající;
   b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatelem hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu;
   c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
   d) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo osobách, které užívají předmět nájmu, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se nachází předmět nájmu, nebo proti cizímu majetku, který se nachází v předmětu nájmu a celém objektu ve kterém je předmět nájmu umístěn;

e) má-li být dům, v němž se předmět nájmu nachází, odstraněn, a/nebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel, ani nemohl předvídat.

5) Pokud nebude provedena úhrada předpisu nájemného, včetně předepsaných záloh za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nejpozději do 10. dne měsíce následujícího po termínu sjednané splatnosti předpisu úhrad, může být tato skutečnost důvodem k okamžitému zrušení nájemního vztahu. V takovém případě, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, nájemní smlouva zanikne dnem doručení odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele nájemci, nebo třetím dnem ode dne, kdy se výpověď dostala do dispoziční sféry nájemce.
6) Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se předmět nájmu nachází, nebo pronajatého 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.
7) Není-li výslovně dohodnuto jinak, platí pro tento smluvní vztah a jeho skončení příslušná ustanovení OZ.

Článek IV
Výše nájemného a úhrad za dodávané služby

1) Roční nájemné za užívání předmětu nájmu uvedeného v článku II odst. 1 této smlouvy je stanoveno dohodou a činí **33.434,10 Kč** bez DPH, slovy třicet tři tisíc čtyři sta třicet čtyři korun českých deset haléřů. 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.
2) Povinnost platit výše uvedené nájemné vznikne nájemci dnem uzavření této 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, vedeného u **Komerční banky a.s. pobočky v Chebu, číslo účtu xxxxxxx/xxxx, variabilní symbol 3151004934.**
   Nájemné za část měsíce bude vypočteno poměrnou částkou.
   - V případě, že nájemce neuhradí nájemné nebo úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu v plné výši po stanovené době jejich splatnosti, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně. Smluvní pokuta dle tohoto ustanovení je splatná do 14 dnů od doručení písemné výzvy. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody či zákonného příslušenství pohledávky v plné výši. Smluvní strany ujednaly, že vůči sobě neuplatní právo namítat nepřiměřenost výše smluvní pokuty dle této smlouvy u soudu ve smyslu § 2051 občanského zákoníku.
   - V případě prodlení nájemce s placením nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nebo nezaplacení v plné výši ve stanovené době jejich splatnosti, uvedené v tomto odstavci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli i zákonný úrok z prodlení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
3) Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného. 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 nájemci uzavírají dohodu, že tyto zálohy budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány vždy jednou ročně, po ukončení zúčtovacího období, nejpozději do 30. 4. následujícího roku. 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 zúčtovacím 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) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
   - dodávku studené vody,
   - odvádění odpadních vod,
   - servis a odečty poměrových měřidel a rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor domu za dané zúčtovací období,
   - popřípadě další služby, na kterých se nájemci s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatel poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z důvodu řádného zabezpečení užívání předmětu nájmu a společných prostor domu užívaných nájemci.
5) Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro rozsah poskytovaných služeb, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli písemně a nejpozději do 1 měsíce ode dne změny.
6) Na požádání nájemce je pronajímatel povinen prokázat příslušnými doklady správnost vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor budovy. Reklamace proti vyúčtování musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nejpozději do stanoveného termínu uvedeného na vyúčtování. Pokud nájemce nezaplatí případný nedoplatek vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor domu do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit zákonný úrok z prodlení.
7) Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen předmět nájmu vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu. 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 úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu) vyzýván, 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 užíváním předmětu nájmu.
8) Pronajímatel má právo na základě stanovené roční míry inflace upravit výši v této smlouvě dohodnutého ročního nájemného za užívání předmětu nájmu a výši cen úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb). Změny výše nájemného, jakož i změny výše úhrad za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) budou provedeny písemně a nájemci zaslány formou Výpočtového listu předmětu nájmu.

Článek V
Práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat výhradně k dohodnutému účelu. Změnu účelu využití předmětu nájmu může nájemce provést jedině po předchozím odsouhlasení Radou města Chebu, který bude následně realizován písemným dodatkem k této smlouvě. Tento závazek je platný pro nájemce i pro dalšího případného 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 smluvního vztahu ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2) Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném 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 užívaného předmětu nájmu včetně udržování čistoty a v zimním období úklid sněhu před vstupem do 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 štíty, vhodná informační a reklamní označení, výhradně sloužící k propagaci jeho podnikatelské činnosti. Pokud k tomuto umístění bude potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej vyžádat.
4) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce má v úmyslu část předmětu nájmu podnajmout jinému subjektu, je povinen předložit pronajímateli, cestou odboru majetkoprávního MěÚ Cheb, písemnou žádost, která musí obsahovat:
   a) údaje o nájemci (jméno, adresa, nájemní smlouva),
   b) údaje o podnájemci (jméno nebo název právnické osoby, rodné číslo nebo identifikační číslo, adresa nebo sídlo, činnost – účel nebo způsob užívání předmětu nájmu),
   c) návrh podmínek podnájmu (způsob užívání předmětu nájmu, návrh podnájemní smlouvy),
   d) zdůvodnění žádosti (důvodem by měla být převážně technická nemožnost rozdělení nájmu, např. společné měření médií, průchodnost místností, společné zázemí apod., dále pokud v předmětu nájmu bude podnikat více subjektů se stejnou činností, např. ve stavebnictví, projektování, poradenství atd.).

   Nájemce předá spolu se žádostí odboru majetkoprávnímu v kopii návrh podnájemní smlouvy s čestnými prohlášeními nájemce i podnájemce, že úhrada za podnájem nepřesahuje jednotkovou výši nájemného stanoveného městem Cheb pro daný předmět nájmu. Případné zjištění odboru majetkoprávního o nesprávných údajích o výši podnájmu, poskytnutých ve výše uvedeném prohlášení, je důvodem k okamžitému vypovězení nájemní smlouvy. Tato nájemní smlouva bude po odsouhlasení podnájmu pronajímatelem modifikována dodatkem o povolení podnájmu podnájemci ke konkrétnímu užívání (činnost) s tím, že tento podnájem nelze převést bez nového schválení pronajímatelem na jinou osobu.
5) Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu.
6) Veškeré stavební změny, úpravy nebo rekonstrukce je oprávněn nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen na svůj náklad provést stavební práce či technologické změny, úpravy či rekonstrukce, jejichž provedení

souvisí s účelem nájmu. V případě, že bude k realizaci výše popsaných činností potřebný 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 veškeré stavební i jiné vzájemně odsouhlasené úpravy, opravy a údržbu nebo změny předmětu nájmu, včetně jeho vnitřního vybavení, zařízení a inventáře sloužící pro jeho předmět podnikání, v souladu s účelem 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 předmětu nájmu, má právo nájemce po odsouhlasení pronajímatelem zahrnout do svého účetnictví a odepisovat z jejich pořizovací ceny po celou dobu trvání smluvního vztahu.
8) Nájemce se zavazuje, že v případě pronajímatelem písemně povolených stavebních úprav v předmětu nájmu, včetně výměn zařizovacích předmětů, u kterých se pronajímatel k úhradě nákladů nezavázal, budou tyto úpravy a výměny realizovány bezvýhradně na náklady nájemce a v jeho vlastní režii. V případě ukončení nájmu nevzniká v tomto případě nájemci nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné věci (dle § 2220 OZ). Při takto prováděných úpravách 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 na svůj náklad odstranit.
9) Nájemce je povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil okolí. V případě, že způsobí v souvislosti s předmětem svého podnikání v předmětu nájmu sám či jeho zaměstnanci, klienti nebo třetí osoby škodu na předmětu nájmu, majetku pronajímatele, je povinen provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do prostor předmětu nájmu a odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých pracovníků a klientů.
10) Předmět nájmu je pojištěn pronajímatelem. Nájemce se zavazuje dodržovat tuto smlouvu s tím, aby jeho jednáním nebyly porušeny podmínky pojistných smluv uzavřených pro předmět nájmu pronajímatelem a dávat pronajímateli podněty k uplatnění pojistných nároků z nich. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své podnikatelské činnosti a na pojistná rizika související s předmětem jeho podnikání a účelem užíváním předmětu nájmu, zejména z odpovědnosti za způsobení možné škody pronajímateli ve spojitosti s užíváním a provozováním předmětu nájmu včetně jeho movitého vybavení.
11) Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad ostrahu a zabezpečení užívaného předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění věcí a zařízení ve vlastnictví nájemce umístěné v prostorách předmětu nájmu jde k tíži nájemci.
12) Nájemce je povinen bezodkladně, v odůvodněných případech nejdéle do tří měsíců, ode dne účinnosti této smlouvy, svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvu na odvoz směsného komunálního a jiného odpadu. Skutečnost, že nájemce nemá ani do 3 měsíců od účinnosti této smlouvy uzavřenu smlouvu o odvozu odpadu dle tohoto odstavce, může být důvodem okamžitého zrušení této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě nájemní vztah zanikne dnem uplynutí tříměsíční výpovědní doby počínající prvním dnem následujícího měsíce po dni doručení výpovědi nájemci, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
13) <u>Nájemce je zejména povinen:</u>
    a) na své náklady chránit předmět nájmu před poškozením a zničením;
    b) 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;

c) svým nákladem neprodleně ve stanovených termínech odstraňovat závady zjištěné v předešlém odstavci uvedenými revizemi a kontrolami, včetně provádění uložených nápravných opatření;
d) odebírat teplo v případě napojení z centrálního rozvodu tepla, teplou vodu v případě centrální dodávky a studenou vodu ze společných rozvodů;
e) platit včas, ve sjednané výši a sjednaným způsobem nájemné;
f) hradit včas a v plné výši všechny předepsané náklady spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu, včetně úhrad za energie, média a služby dodávané pronajímatelem;
g) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele provedení kontroly užívání předmětu nájmu a dodržování podmínek této smlouvy za podmínek uvedených v článku VI odst. 1 této smlouvy;
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.

14) Nájemce je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
15) Nájemce je povinen vyklidit užívaný předmět nájmu ke dni skončení nájmu a na základě zpracovaného protokolu jej předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím běžnému užívání a opotřebení z užívání, s ohledem na účelně provedené úpravy, oproštěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této nájemní smlouvě. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání. Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že lze nájem bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned.
16) Za porušení všech povinností nájemce uvedených v této smlouvě, u kterých došlo ke způsobení škody pronajímateli, je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení výši nákladů spojených s jejím odstraněním v případě, že ji nájemce na své náklady neodstranil sám.
17) Nájemce je povinen, v případě, kdy ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy to bude nezbytně nutné (havárie, plánované opravy, odečty poměrových měřidel atd.).
18) 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, která obdrží při podpisu této smlouvy. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů souvisejících s nájmem předmětu nájmu, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.
19) Nájemce se zavazuje, v případě, že to pronajímatel bude požadovat, převést ke dni skončení nájmu na pronajímatele všechny smlouvy k dodávkám energií sjednané nájemcem.
20) V případě znečištění či kontaminace předmětu nájmu znemožňující jeho užívání v souladu s účelem této smlouvy je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit pronajímateli a na své náklady provést odstranění znečištění či kontaminace. Tuto povinnost má nájemce i tehdy, pokud k uvedeným událostem došlo činností třetích osob.

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 před zamýšlenou kontrolou. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době nájemce, za předpokladu, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2) Pronajímatel se zavazuje pojistit na svůj náklad předmět nájmu proti živelným událostem a škodám.
3) Pronajímatel se zavazuje, po uzavření nájemní smlouvy, umožnit v případě potřeby nájemci provést nutné úpravy předmětu nájmu tak, aby mohl být užíván pro účely předmětu nájmu uvedeného v článku II odst. 2. Pokud tyto úpravy budou vyžadovat stavební povolení, vyhrazuje si pronajímatel právo jejich předchozího odsouhlasení.
4) Pronajímatel je povinen poskytnout pro případ havárie veškerou součinnost nutnou pro odstranění jejich následků.
5) Pronajímatel si vyhrazuje právo, v souladu s obecně platnými předpisy nebo usneseními samosprávných orgánů města Cheb, provést změny této smlouvy formou písemných dodatků k této smlouvě. Pokud nebudou nájemcem akceptovány změny smlouvy navržené pronajímatelem s odvoláním na právní předpisy a na smluvní ujednání, pronajímatel tento smluvní vztah vypoví.
6) 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 § 2307 a § 2315 OZ.

Článek VII
Správa předmětu nájmu

1) Správu předmětu nájmu vykonává odbor majetkoprávního Městského úřadu Cheb (dále jen „správce“). O případné změně pracoviště správy během doby nájmu bude nájemce písemně informován.
2) Správce je zmocněn pronajímatelem, za dodržení podmínek daných touto nájemní smlouvou, k následujícím úkonům a činnostem:
   a) fyzicky předávat nájemci a přebírat od nájemce předmětu nájmu, o čem musí být pořízen písemný protokol podepsaný nájemcem a oprávněným zástupcem správce;
   b) určovat výši záloh na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování podle zásad schválených pronajímatelem;
   c) požadovat a vymáhat na nájemci, anebo třetích osobách užívajících předmět nájmu 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 porušování 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 prostoru předmětu nájmu nebo k instalaci zařizovacích předmětů a vybavení předmětu nájmu na náklady nájemce včetně vydání souhlasu a uzavírání dohod, ohledně užívání předmětu nájmu.

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

Článek VIII
Zvláštní ujednání

1) Nájemce zajistí na své náklady odborné posouzení požární bezpečnosti užívaných prostor, vyplývající z účelu užívání předmětu nájmu a provede neprodleně, svým nákladem, ta doporučená opatření, která se týkají výlučně předmětu činnosti, ke které byl předmět nájmu nájemci pronajat. Se závěry odborného posouzení požární bezpečnosti, a s provedenými opatřeními, nájemce bezodkladně prokazatelně seznámí cestou správce pronajímatele, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2) Dojde-li v průběhu trvání nájemní smlouvy k prodeji závodu v souladu s ust. § 2175 a násl. OZ, vyhrazuje si pronajímatel právo od nájemní smlouvy odstoupit v tříměsíční době, počínající po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3) Nájemce se zavazuje, že v případě provedené instalace poměrových měřidel a indikátorů v předmětu nájmu nebude žádným způsobem manipulovat s těmito poměrovými měřidly – vodoměry na studenou a teplou vodu nebo individuálními rozdělovači topných nákladů (dále je „IRTN“). Bude-li zjištěna nepřípustná manipulace s vodoměry a IRTN, bude tento stav kvalifikován jako úmyslné ovlivňování výsledků měření odběru ve prospěch spotřebitele. Na základě této kvalifikace, bude nájemci účtovaná sankce.
4) Stejným způsobem bude postupováno i u jiných služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
5) Nájemce se zavazuje dodržovat přísný zákaz kouření ve všech společných prostorech domu.

Článek IX
Rozsah prováděných prací nájemcem

1) Nájemce je povinen v souladu se zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, hlásit příslušnému stavebnímu úřadu všechny na základě vydaného písemného souhlasu pronajímatele prováděné stavební úpravy předmětu nájmu podléhající ohlašovací povinnosti, dále je nájemce povinen zajistit na své náklady zpracování příslušné projektové dokumentace a požádat o vydání všech souhlasů a v případě potřeby stavební povolení spojené se změnou užívání předmětu nájmu pro účel nájmu stanovený v této smlouvě. Po dokončení všech úprav je nájemce povinen neprodleně tuto skutečnost hlásit pronajímateli cestou správce a požádat příslušný orgán o vydání kolaudačního souhlasu.

2) Nájemce prohlašuje a dává svůj výslovný souhlas k tomu, aby po provedení stavebních úprav předmětu nájmu a instalaci zařízení,
   - u kterých se pronajímatel nezavázal k úhradě nákladů,
   - které byly provedené s písemným souhlasem pronajímatele na jeho náklady,
   - které lze kvalifikovat jako neoddělitelnou součást prostor spojených s předmětem nájmu a budovou, v níž je tento předmět nájmu umístěn,

   při ukončení nájmu přešly do vlastnictví pronajímatele bez jakékoliv náhrady ze strany pronajímatele.

Článek X
Smluvní pokuta, úhrada zásilek

1) Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu, za podmínek uvedených v článku V odst. 15, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výši odpovídající ročnímu nájemnému** stanovenému touto nájemní smlouvou.
2) Smluvní pokuta je splatná do 90 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany vůči povinné straně k úhradě dané 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.
4) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli jeho náklady spojené se zasíláním upomínek, k úhradě dluhů na nájemném nebo službách spojených s užíváním předmětu nájmu, včetně dluhů plynoucích z neuhrazených nedoplatků vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, výpovědí z nájmů a dalších upozornění spojených s neplněním povinností nájemce daných touto nájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy, náklady ve výši 400 Kč za každou jednotlivou takto zaslanou písemnost.

Článek XI
Ostatní ujednání

1) Objekt, ve kterém je předmět nájmu umístěn, **je památkově chráněným objektem**, nebo jeho součástí, a to 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 pronajímatele a povolení příslušného orgánu památkové péče.

Článek XII
Závěrečná ustanovení

1) Tato nájemní smlouva byla sepsána v souladu se „Zásadami užívání prostor sloužících podnikání, nebytových prostor, garáží, budov a zařízení ve vlastnictví města Chebu č. 14/2023“ schválenými usnesením Rady města Chebu RM č. 439/10/2023

dne 22.06.2023, a na základě usnesení RM č. 434/8/2025 ze dne 26.06.2025 a po předchozím zveřejnění záměru pronájmu předmětu nájmu ze dne 29.04.2025, č.j. MUCH/39784/2025-MaP, na úřední desce Městského úřadu Cheb v době od 29.04.2025 do 30.05.2025. Záměr pronájmu byl schválen usnesením RM č. 253/5/2025 ze dne 16.04.2025.

2) Případné změny či doplňky této nájemní smlouvy, mohou být uzavřeny pouze písemně formou dodatků a po jeho podpisu oběma stranami se dodatky stávají součástí této nájemní smlouvy. K jakýmkoli ústním ujednáním se nepřihlíží.
3) 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.
4) Není-li výslovně stanoveno jinak, řídí se smlouva příslušnými ustanoveními OZ.
5) Pokud by některé z ustanovení této smlouvy bylo nebo se stalo neúčinným nebo neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neúčinné nebo neproveditelné ustanovení takovým, které se podle smyslu a účelu nejvíce blíží účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení.
6) 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.
7) Smluvní strany dále ujednaly, že nájemce není oprávněn postoupit práva, povinnosti, závazky a případné pohledávky z této smlouvy třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8) Smluvní strany se pokusí vyřešit smírnou cestou v dobré víře veškeré spory vzešlé v souvislosti s touto nájemní smlouvou. V případě sporu vyplývajícího z této nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní, který se smluvním stranám nepodaří vyřešit smírnou cestou do šedesáti (60) dnů, si smluvní strany dohodly, že takový spor bude předložen k rozhodnutí příslušnému obecnému soudu České republiky. Účastníci smlouvy ujednali v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, že v případě jejich sporu, který by byl řešen soudní cestou, je místně příslušným soudem místně příslušný soud pronajímatele.
9) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti 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) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží nájemce a dva stejnopisy obdrží pronajímatel.
11) Nájemce svým podpisem této smlouvy stvrzuje převzetí těchto dokumentů:
    - Zásady rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemci spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb.
    - Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru.
    - Pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu (Domovní řád).

12) Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou k právním jednáním zcela způsobilé, že tato smlouva je projevem jejich pravé, určité a svobodné vůle a že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, proti kterému nemají žádných výhrad, uzavírají ji dobrovolně, nikoli v tísni, pod nátlakem nebo za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek a takto ji podepisují.

Příloha:
Výpočetní list předmětu nájmu.

V Chebu dne 28. 7. 2025

…….....……..
město Cheb
Ing. Vlastimil Habětínek
vedoucí odboru majetkoprávního
Městského úřadu Cheb

V Chebu dne 30. 7. 2025

……..
Milan Šukovský
nájemce