SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen **„smlouva"**)

SAP: 6000000224 ev. č. ČS: 2016/2310/1435

I.
Smluvní strany

Město Valašské Klobouky
Masarykovo náměstí 189, Valašské Klobouky, PSČ 766 17
IČ: 002 84 611 DIČ: CZ00284611
Zastoupené: Mgr. Eliškou Olšákovou, starostkou
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. účtu 9005-1825661/0100
(dále jen **„pronajímatel"**)

a

Česká spořitelna, a.s.
se sídlem v Praze 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
IČ: 45244782 DIČ: CZ699001261
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171;
Bankovní spojení: 120088-34200166/0800
Dodací adresa pro poštovní zásilky:
Česká spořitelna, a.s.
CEN 2300
Budějovická 1912/64b
140 00 Praha 4
email: rem@csas.cz
(dále jen **„nájemce"**)

I. Účel smlouvy

Pronajímatel prohlašuje, že je:

1. vlastníkem stavby - budovy čp. 277, která je součástí pozemku parc. č. St. 2/1, v katastrálním území Valašské Klobouky, obci Valašské Klobouky, na adrese Masarykovo náměstí 277, Valašské Klobouky, PSČ 766 01, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „**budova**").

2. Pronajímatel má zájem pronajmout nájemci určité prostory (jak jsou definovány níže) nacházející se v budově a nájemce má zájem najmout si tyto prostory od pronajímatele na dobu nájmu.

II. Předmět a účel nájmu

1. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce si najímá od pronajímatele za podmínek stanovených touto smlouvou prostory, jejichž umístění v nemovitosti je znázorněno na plánu tvořícím Přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**prostory**").
2. Prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování podnikatelské činnosti formou zřízení a provozování bankovní pobočky České spořitelny, a.s., poskytující finanční služby veřejnosti a provozování peněžního bankomatu (dále jen "**účel nájmu**").

Výměra prostor je následující:

I.NP	**Pobočka CS**	**142,87 m^2**
1.PP	**sklad CS**	**65,84 m^2**
Celkem		**208,71 m^2**

Bližší specifikace a výměry prostor jsou součástí Přílohy č. 1 této smlouvy.

3. Pronajímatel prohlašuje, že: (i) účel nájmu sjednaný touto smlouvou je v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, resp. kolaudačním souhlasem povolujícím užívání prostor a budova a prostory jsou i fakticky (stavebně-technicky) způsobilé k tomuto smluvenému účelu nájmu; (ii) budova a prostory mají obvyklé vlastnosti a jsou v dobrém technickém stavu umožňujícím řádný a nerušený výkon nájemního práva v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy po celou dobu nájmu způsobem stanoveným touto smlouvou a způsobem obvyklým pro takový druh budovy a prostor bez nutnosti jakýchkoli podstatnějších oprav; (iii) kapacita a technický stav inženýrských a technologických sítí budovy a prostor je dobrá a v plném rozsahu vyhovuje smluvenému účelu nájmu (iv) pronajímatel není v uzavření této smlouvy omezen jakýmkoli právem třetí osoby, má veškerá práva, která jsou nezbytná k řádnému plnění této smlouvy, a tato smlouva bude představovat platný závazek pronajímatele. Nájemce při uzavírání této smlouvy vychází, mimo jiné, z okolností vyjádřených v těchto prohlášeních a toho, že uvedená prohlášení pronajímatele jsou pravdivá a úplná. Pronajímatel své prohlášení činí mimo jiné i z důvodu, že nájemce pronajímané prostory dlouhodobě pro účel nájmu již užíval.

III. Doba nájmu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen **na dobu určitou do 30.11.2021** (dále jen "**doba nájmu**").

2. **Opce na prodloužení doby nájmu.** Strany sjednávají právo nájemce na prodloužení doby nájmu, a to o dobu 3 let (dále jen "**doba prodloužení**") počínaje od dne uplynutí původně sjednané doby nájmu. Nájemce je toto své přednostní právo oprávněn uplatnit nejpozději 3 měsíce předtím, než uplyne doba nájmu, a to písemným oznámením doručeným pronajímateli. Okamžikem doručení oznámení o využití práva na prodloužení doby nájmu pronajímateli se doba nájmu dle čl. III odst. (1) prodlužuje o dobu prodloužení.

3. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.

4. Smlouva může být vypovězena pronajímatelem z těchto důvodů:

   a) nájemce užívá prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou,

   b) nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného nebo řádně vyúčtované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo

   c) nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je-li dle této smlouvy vyžadován, a

   nájemce nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli z výše uvedených důvodů pro výpověď této smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší, než třicet (30) dnů, od obdržení písemné výzvy pronajímatele specifikující závadné jednání nájemce a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle tohoto článku smlouvy.

5. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:

   a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal, nebo

   b) prostory se stanou z objektivních důvodů, alespoň z převážné části, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší, než patnáct (15) dnů, nebo

   c) pronajímatel porušuje jakoukoli další podstatnou povinnost stanovenou touto smlouvou a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě deseti (30) dnů od obdržení písemné výzvy nájemce specifikující závadné jednání pronajímatele a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle tohoto článku smlouvy.

6. Výpovědní doba podle této smlouvy činí dva (2) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně.

7. V případě skončení nájemního vztahu z důvodu výpovědi podané pronajímatelem dle odst. 4 tohoto článku smlouvy, nebo nájemcem dle odst. 5 tohoto článku, je nájemce povinen předat pronajímateli prostory nejpozději v den, kdy nájem končí, a to v počátečním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným stavebním úpravám a jiného technického zhodnocení, které provedl nájemce se souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen z prostor vyklidit své movité vybavení a provést jejich úklid.

8. **Náhrada investice**. Nastane-li případ skončení nájmu z důvodu výpovědi podané nájemcem před uplynutím doby nájmu dle odst. 7 tohoto článku, vyjma případu výpovědi dané nájemcem podle odst. 5 písm. a) tohoto článku, je pronajímatel povinen uhradit nájemci kompenzaci nákladů vynaložených nájemcem na zařizovací práce, stavební úpravy a jiné technické zhodnocení prostor – tj. veškeré náklady nájemce vynaložené na zajištění a provedení zařizovacích prací, stavebních prací, technických úpravy a instalací zabudovaných do prostor (dále jen "investice") v jejich daňové zůstatkové hodnotě. Ustanovení tohoto odstavce platí pouze pro technické zhodnocení provedené a uhrazené nájemcem se souhlasem pronajímatele po účinnosti této smlouvy.

9. Strany se dohodly, že případy uvedené v této smlouvě zcela nahrazují a vylučují důvody pro výpověď smlouvy dle § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

10. Každé předání a převzetí prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu.

11. S ohledem na skutečnost, že nájemce v současné době již prostory užívá a na základě této smlouvy bude v jejich užívání plynule pokračovat, smluvní strany se dohodly, že nebude provedeno fyzické předání prostor, které jsou předmětem nájmu. Smluvní strany dále prohlašují, že stávající technický i faktický stav pronajatých prostor odpovídá požadavkům nájemce na provozování své podnikatelské činnosti. Každé další předání a převzetí prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu.

12. Smluvní strany se dohodly zcela vyloučit nárok nájemce na náhradu za převzetí zákaznické základny z důvodu podle § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

IV. Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné za pronájem prostor smlouvy se sjednává dohodou na částku 210 948,00 Kč bez DPH ročně.
   Z toho:
   - za pronajaté prostory v 1.NP 1 200,00 Kč/m2, tj. při výměře 142,87 m2 celkem za rok 171 444,00 Kč bez DPH
   - za pronajaté prostory v 1.PP 600,00 Kč/m2, tj. při výměře 65,84 m2 celkem za rok 39 504,00 Kč bez DPH

   Čtvrtletní nájemné za pronájem prostor činí 52 737,00 Kč bez DPH.

   Nájemné je osvobozeno od DPH podle právních předpisů platných a účinných v den uzavření smlouvy.

2. Nabude-li nebo pozbude-li smlouva účinnosti v průběhu měsíce, upraví se výše nájemného stanovená dle odst. 1 tohoto článku alikvótní částí podle počtu nájemních dnů v dotčeném měsíci a smluvní strany vypořádají případný přeplatek či nedoplatek na nájemném bez zbytečného odkladu.

3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pro nájemce dodávku vody (vodné, stočné).

4. Ostatní služby potřebné k užívání prostor si zajistí nájemce vlastním jménem přímo u dodavatelů služeb (tj. odběr el. energie, úklid pronajatých prostor, odvoz a likvidace TKO, příp. jiné služby) na základě vlastního smluvního vztahu.

5. Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na vodné, stočné dle objemu naměřeném za příslušné období podružným vodoměrem měřícími spotřebu vody v prostorách, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemce umožní pronajímateli přístup k podružnému měřidlu

za účelem pravidelného odečtu spotřeby vody.

6. Nájemné je splatné v českých korunách čtvrtletně předem, nejpozději do 10. dne, prvního měsíce příslušného čtvrtletí.

7. Platby nájemného budou nájemcem pravidelně hrazeny ve shora uvedeném termínu bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě vystavených daňových dokladů.

8. **Sleva z důvodu nemožnosti užívat prostory**. Dojde-li k jakémukoli výpadku služby poskytované dle této smlouvy pronajímatelem v důsledku zavinění pronajímatele nebo bude nájemce z jakéhokoli jiného důvodu, za který pronajímatel **zaviněně** odpovídá a nájemce neodpovídá, omezen v možnosti užívat prostory či jejich část k účelu nájmu, po dobu delší 10 pracovních dnů, bude mít nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného podle rozsahu, v jakém je mu znemožněno užívat prostory nebo jakoukoli jejich část v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy. V případě podstatného omezení v užívání, bude mít nájemce právo na slevu ve výši 100 % z nájemného, avšak pouze za období, ve kterém bylo z důvodu podstatného omezení znemožněno prostory užívat. Prokáže-li však pronajímatel, že závadu řeší a bude odstraněna, jak jen to bude objektivně možné v míře omezení, kterou lze při obvyklé závadě očekávat, tak nájemce nárok na slevu z nájmu nemá. V případě takového výpadku/neposkytování služby či jiného omezení v užívání, je pronajímatel povinen vyvinout maximální úsilí, aby začal takové omezení okamžitě odstraňovat pokynem k odpovědnému dodavateli, resp. odstranit jiným subjektem zaviněně vyvolaný důvod omezující nájemce v užívání prostor, co nejdříve je to objektivně možné. Za výpadek služby, resp. omezení v užívání nelze považovat, omezení stanovená dodavateli, krátkodobá omezení rozsahu poskytování dotčené služby, které vyplývají z povahy dotčené služby a nutnosti zajistit stanovený standard služby při zachování provozu budovy (např. úklid, údržba, oprava budovy v běžnou pracovní dobu), a nepřesahují druh a míru omezení, které lze očekávat při obvyklém provozu obdobné budovy.

9. Daňový doklad/faktura vystavená pronajímatelem bude obsahovat zejména: označení a číslo daňového dokladu/faktury, název, sídlo, IČ, DIČ, bankovní spojení obou smluvních stran, datum odeslání a lhůtu splatnosti, předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby, razítko a podpis pronajímatele, údaje pro daňové účely včetně uvedení čísla smlouvy nájemce, objektu, o který se jedná (ulice, číslo popisné, obec) a údaj o registraci pronajímatele v obchodním rejstříku.

10. Pronajímatel zašle vystavené daňové doklady/faktury na adresu:

Česká spořitelna, a.s.
CEN 2240
Budějovická 1912/64b
140 00 Praha 4

Na daňovém dokladu/faktuře bude název nájemce uveden takto:

Česká spořitelna, a.s.
Útvar řízení majetku
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
IČ: 45244782
DIČ: CZ699001261

11. V případě, že daňový doklad/faktura bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je nájemce oprávněn daňový doklad/fakturu vrátit pronajímateli do data splatnosti faktury. Pronajímatel podle charakteru nedostatků daňový doklad/fakturu opraví nebo vystaví daňový doklad/fakturu novou. Vrácením daňového dokladu/faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti, která běží znovu ode dne doručení opraveného nebo nového daňového dokladu/faktury nájemci.

12. V případě ukončení nájmu dle této smlouvy musí být konečné roční vyúčtování, jak je uvedeno výše, provedeno ve lhůtě pěti (5) měsíců od data ukončení nájmu.

13. Pronajímatel je povinen nájemce písemně upozornit na přerušení dodávky elektrické energie či jiné služby, jejíž poskytnutí je pro možnost užívání prostor v souladu s účelem nájmu podstatné,

které se uskuteční z podnětu pronajímatele, a to nejpozději 48 hodin před začátkem přerušení dodávky.

14. Pronajímatel je plátcem DPH. Nájemce prohlašuje, že je také plátcem DPH.

15. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2018 je pronajímatel každoročně vždy s účinností od 1. 4. každého roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemné nejvýše o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a zveřejněnou Českým statistickým úřadem pro období kalendářního roku předcházejícího. Nevyužije-li pronajímatel tohoto svého práva v kterémkoli roce, je oprávněn při dalším zvyšování nájemné zvýšit do budoucna i za kalendářní roky, v nichž tohoto svého práva nevyužil, a to způsobem podle předcházející věty.

V. Vybavenost prostor, stavební úpravy a údržba

1. Nájemce má právo pokojně užívat prostory během doby nájmu bez přerušení ze strany pronajímatele či jakékoliv jiné osoby.

2. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v prostorech musí být v souladu s právními předpisy a českými normami (a to i pouze doporučovanými) a musí existovat platné schválení příslušných státních orgánů s jejich užíváním, jestliže je takové schválení/povolení vyžadováno právními předpisy.

3. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „**stavební úpravy**") prostor, které podstatně zasahují do konstrukce budovy, může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který může být odepřen pouze z vážného důvodu.

4. Technické zhodnocení pronajatých prostor uhrazené nájemcem, které nájemce již provedl, a které v budoucnu případně provede a zároveň uhradí vlastním nákladem, bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce v souladu se zákonem o daních z příjmu.

5. Smluvní strany se dohodly, že po ukončení řádné doby nájmu předá nájemce prostory pronajímateli ve stavu odpovídající dni předání prostor s přihlédnutím k běžnému opotřebení předmětu nájmu a ke stavebním úpravám provedeným nájemcem se souhlasem pronajímatele. Stavební úpravy provedené se souhlasem pronajímatele není nájemce povinen odstraňovat a uvádět do původního stavu, nebude-li později dohodnuto jinak.

6. Nájemce nebude požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.

7. Pronajímatel pro splnění povinnosti nájemce stanovené v zákoně o daních z příjmů sděluje, že pronajatý majetek, na kterém bylo provedeno technické zhodnocení, které může nájemce odepisovat, má zařazen do odpisové skupiny VII.

8. **Označení:** Nájemce je oprávněn ponechat označení prostor svým obchodním jménem a logem o velikosti a rozsahu odpovídajícímu stávajícímu označení prostor vně i uvnitř předmětu nájmu ke dni podpisu této smlouvy, a to po dobu trvání smlouvy. Každé další reklamní označení je povinen předem projednat s pronajímatelem a vyžádat jeho souhlas. Demontáž a zpětná montáž prvků firemního označení nájemce v případě stavebních prací vyvolaných v průběhu doby nájmu na budově pronajímatelem bude provedena nařízeným dodavatelem nájemce na náklady pronajímatele. Pokud pronajímatel svou stavební nebo jinou činností poškodí firemní označení nájemce, nařízený dodavatel nájemce provede opravu na náklady pronajímatele.

9. Pokud si nájemce po předchozím souhlasu pronajímatele nainstaluje další zařízení mimo pronajaté prostory (firemní značení, anténu, venkovní klimatizační jednotku pro technickou místnost apod.), umožní pronajímatel v případě potřeby k tomuto zařízení nájemci přístup.

10. **Poškození prostor:** V případě, že budou prostory či budova poškozeny požárem, přírodními živly, nehodou nebo nastane jiná právní či faktická skutečnost bránící řádnému užívání prostor nebo budovy v souladu s účelem nájmu (každý takový případ dále jen "nahodilá událost"), je pronajímatel, vyjma případu, kdy nahodilá událost vznikla z důvodu na straně nájemce, povinen informovat nájemce o nahodilé události v nejkratším možném termínu od okamžiku, kdy se pronajímatel o nahodilé události dozvěděl do schránky rem@csas.cz, nejpozději však do dvanácti (12) hodin od okamžiku, kdy nastala. Do dvaceti čtyř (24) hodin od oznámení nahodilé události musí pronajímatel nájemci oznámit způsob a časový rámec řešení nahodilé události

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:

   a) zajistit a umožnit nájemci po celou dobu nájmu možnost řádného a nerušeného užívání a vstupu do prostor;

   b) udržovat pořádek před budovou a v jejím okolí, a to v rámci běžného úklidu;

   c) zajišťovat v prostorech po celou dobu nájmu nepřerušovanou dodávku služby. V případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb bezprostředně poté, co existence vyšší moci pomine;

   d) **Opravy pronajímatele**. Pronajímatel se zavazuje provádět opravy a odstraňování závad budovy a prostor, vyjma oprav prováděných nájemcem dle odst. 2 písm. c) tohoto článku, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o jejich potřebě dozví. Při jejich provádění je povinen postupovat tak, aby nedošlo, popř. došlo jen v míře nezbytně nutné, k omezení nájemce v užívání prostor a budovy. Pro vyloučení pochybností, nájemce se na nákladech pronajímatele spojených s těmito opravami podílí pouze v rozsahu, v jakém jsou sjednány jako součást služeb. Pro vyloučení pochybností, nájemce se zejména nepodílí na úhradě nákladů na opravy konstrukce Budovy, nosných zdí, sloupů a vnitřních konstrukcí, opravy přípojek k sítím veřejných služeb, kanalizace, vnějších zdí, podlah, stropů, základů, střechy, nosných vnitřních stěn, veškerých stavebních prvků, přípojek a veškerých centrálních částí (technologií), např. topení,

   e) umožnit nájemci umístit v přiměřeném rozsahu nádoby na směsný odpad;

   f) pronajímatel bude nájemci na jeho písemné vyžádání neprodleně předávat aktuální kopie dokladů o provádění předepsané technické péče o vyhrazená technická zařízení, požárně bezpečnostních zařízení a věcné prostředky požární ochrany v objektu (pokud jsou instalována) a poskytovat stavebně technické podklady, dokumentaci a informace potřebné k vypracování předepsané dokumentace PO a BOZP v pronajatých prostorech. V tomto případě se smluvní strany dohodly, že v případě nedodržení výše uvedeného a následného vzniku sankce, či odpovědnosti k tíži nájemce, je nájemce oprávněn, požadovat po pronajímateli úhradu vzniklé sankce v prokázané výši.

   g) pronajímatel, nebo osoba jím pověřená (tj. osoba s místně příslušnou a odbornou znalostí), je povinen zabezpečit, při kontrole orgánů státní správy, zda jsou prostory a zařízení provozovány a užívány v souladu s platnými zákonnými nařízeními, předpisy a normami, svou fyzickou přítomnost, popř. fyzickou přítomnost osoby jiné, jím pověřené, s místně příslušnou a odbornou znalostí. Nájemce je povinen o nutnosti této přítomnosti informovat pronajímatele minimálně s 48 hodinovým předstihem. V tomto případě se smluvní strany dohodly, že v případě nedodržení výše uvedené povinnosti pronajímatele zajištění přítomnosti a následného vzniku sankce, či odpovědnosti k tíži nájemce, je nájemce oprávněn, požadovat po pronajímateli úhradu vzniklé sankce v prokázané výši.

2. Nájemce se zavazuje:

   a) užívat prostory v souladu s účelem nájmu a touto smlouvou;

   b) nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy prostor. Za obvyklou údržbu a drobné opravy strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami prostor v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 5 000 Kč, vyjma oprav, výměn, nebo doplnění zařizovacích předmětů, podlahových krytin, maleb a zařízení, které nájemce do prostor vnesl za účelem užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou;

   c) za přítomnosti vyhrazeného pracovníka nájemce umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu

prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v prostorech, které zajišťuje pronajímatel. Pokud se strany nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen písemně uvědomit nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem. O provedené kontrole zpracuje pronajímatel písemný záznam, jehož jeden výtisk předá v závěru kontroly nájemci;

d) informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele, či jím pověřenou osobu, resp. správce budovy o závadách a poškozeních v prostorech, které nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci nájemce. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit pronajímateli přiměřené náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození;

Kontaktní spojení na pronajímatele stajner@mu-vk.cz

Kontaktní spojení na nájemce: email:rem@csas.cz

e) neprodleně poté co se o nich dozví, písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v prostorech;

f) oznamovat pronajímateli potřebu oprav či odstranění závad v prostorech, které má provádět pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu ode dne, kdy nájemce potřebu takové opravy zjistil;

g) nájemce je povinen provádět pravidelně revize a technickou péči u vyhrazených technických zařízení, požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků PO podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce pouze u vlastních zařízení instalovaných v pronajatých prostorech a to na vlastní náklady;

VII. Zabezpečení pronajatých prostor

1. Pronajímatel bere na vědomí specifické bezpečnostní požadavky na provozování činností souvisejících s předmětem podnikání nájemce, účelem nájmu prostor dle této smlouvy a existenci bankovního tajemství a zavazuje se umožnit uplatnění bezpečnostních předpisů nájemce. Vzhledem k této specifické povaze využít prostor se strany výslovně dohodly na vyloučení § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

2. Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k instalaci veškerých vlastních zařízení nájemce sloužících k technické ostraze a ochraně majetku a osob v prostorách v souladu se standardy nájemce pro daný typ objektu, včetně práva vybavit prostory vlastními bezpečnostními zámky nebo jiným bezpečnostním zařízením.

3. Pronajímatel bere na vědomí, že veškeré informace o bezpečnostních systémech jsou vnitřní záležitostí nájemce a nebude mu poskytnut žádný stupeň projektové dokumentace těchto systémů, ani žádná bližší technická specifikace.

4. Pronajímatel bere na vědomí, že instalaci bezpečnostních systémů provede přímo společnost určená nájemcem, a to vlastní investicí nájemce.

5. Pronajímatel nemá přístup do prostor bez povolení nájemce. Tento zákaz se netýká nebezpečí z prodlení při bezprostředně hrozícím vzniku závažné škody na budově či prostorách, přičemž účel vstupu pronajímateli umožňuje provádět výlučně činnosti směřující k odstranění nebezpečí škody na budově či prostorách. Jakákoli jiná aktivita pronajímatele bude představovat neoprávněný zásah do práva k prostoru.

6. V případě potřeby instalovat a provozovat na své náklady zabezpečovací zařízení a spojové zařízení pro bezdrátový přenos dat včetně antény na střeše objektu s příslušným svodem do prostor pobočky, a to jako zařízení nezbytná pro účely, ke kterým byly nebytové prostory pronajaty

7. Smluvní strany se dohodly na rozdělení povinností v oblasti bezpečnosti práce a požární ochrany, které je uvedeno v Příloze č.4 této smlouvy.

VIII. Sankce

1. V případě, že nájemce neuhradí nájemné či poplatek za služby v termínech stanovených touto

smlouvou, je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2. V případě porušení některé z povinností pronajímatele způsobem zakládajícím nájemci právo vypovědět tuto smlouvu, je pronajímatel povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se částce trojnásobku v měsíčního nájemného. Tím není dotčeno právo nájemce domáhat se náhrady škody a dalších práv stanovených touto smlouvou. Smluvní pokutu je pronajímatel povinen uhradit do 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemce k jejímu zaplacení.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené zákony č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. **Podnájem**. Pronajímatel tímto uděluje nájemci svůj výslovný a neodvolatelný souhlas k tomu, aby:

   i. nájemce zřídil k prostorům nebo jakékoliv jejich části užívací právo jakékoliv společnosti patřící do skupiny Erste Group (dále jen „**podnájemce**"); a

   ii. podnájemce užíval prostory či kteroukoliv jejich část jako své obchodní prostory, ve kterých bude vykonávat svoji podnikatelskou činnost; a

   iii. podnájemce provozoval v prostorách či v kterékoliv jejich části jakékoli činnosti v rámci svého předmětu podnikání zapsaného v obchodním rejstříku a/nebo živnostenském rejstříku;

   iv. podnájemce označil prostory či jakoukoliv jejich část jako svou provozovnu a/nebo svými vývěsními štíty, logy či označením, přičemž práva udělená nájemci v čl. V odst. 8 a 9 tímto uděluje také podnájemci.

3. **Převod vlastnického práva k předmětu nájmu**. Pronajímatel je povinen při převodu vlastnického práva k předmětu nájmu seznámit nabyvatele tohoto práva s úplným obsahem této smlouvy včetně všech jejich dodatků, Porušení této povinnosti zakládá právo Nájemce domáhat se náhrady škody, která mu porušením uvedené povinnosti vznikla a právo od této smlouvy odstoupit.

4. Není-li dohodnuto výslovně písemně jinak, musí být jakékoli oznámení dle této smlouvy doručeno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, k rukám osoby nebo na faxové číslo, které tato Strana písemně oznámí druhé Straně ne méně než sedm (7) dnů před odesláním oznámení, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:

   i. osobně;

   ii. doporučeným dopisem;

   iii. kurýrní službou;

   iv. elektronickou poštou.

   Veškeré zásilky určené nájemci budou pronajímatelem zasílány také písemně na kontaktní adresu nájemce v Praze 4, Budějovická 1912/64b, PSČ 140 00, CEN 2310. Nájemce je oprávněn tuto adresu jednostranně změnit písemným oznámením pronajímateli.

5. Smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech týkajících se uzavírání a plnění smlouvy, jakož i o všech údajích týkajících se předmětu této smlouvy, se kterými přijdou do styku (důvěrné informace). Povinnost mlčenlivosti mají účastníci smlouvy i po skončení účinnosti této smlouvy. Za porušení mlčenlivosti se nepovažuje sdílení informací nájemce s členy Finanční skupiny České spořitelny a Erste Group.

6. **Zápis nájemního práva do veřejného seznamu**. Strany se dohodly, že zápis nájemního práva dle této smlouvy do veřejného seznamu je možný pouze s výslovným, předchozím písemným souhlasem nájemce a pronajímatele. Navrhne-li pronajímatel zápis nájemního práva v rozporu s tímto ujednáním, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

7. **Zánik věci**. Strany tímto výslovně ujednávají, že zánikem budovy zaniká automaticky nájem podle této smlouvy.

8. **Rovnost stran a okolnosti při uzavírání smlouvy**. Strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.

9. Pokud jedna nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost, účinnost ani vykonatelnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena.

10. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží 2 vyhotovení.

11. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsané oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.

12. Tato smlouva vstupuje v platnost a v účinnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

13. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1	Specifikace a výměry prostor včetně situačního plánu
Příloha č. 2	Kopie potvrzení o přidělení IČ města, kopie dokladu o zvolení starosty města
Příloha č. 3	Výpis nájemce z obchodního rejstříku
Příloha č. 4	Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana

14. Potvrzuje se, že záměr pronajmout prostory podle této smlouvy byl zveřejněn a uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Valašské Klobouky ze dne 21. 11. 2016, č. 62/1203/2016

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, že jim nejsou známé okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.

Ve Valašských Kloboukách dne 1. 12. 2016

Za pronajímatele:
Město Valašské Klobouky

Mgr. Eliška Olšáková
starostka

MĚSTO
VALAŠSKÉ KLOBOUKY
22

V Praze dne 29 -11- 2016

Za nájemce:
Česká spořitelna, a.s.

JUDr. Ing. Michal Kalhous
manažer Řízení nemovitostí
CEN 2300, centrála v Praze

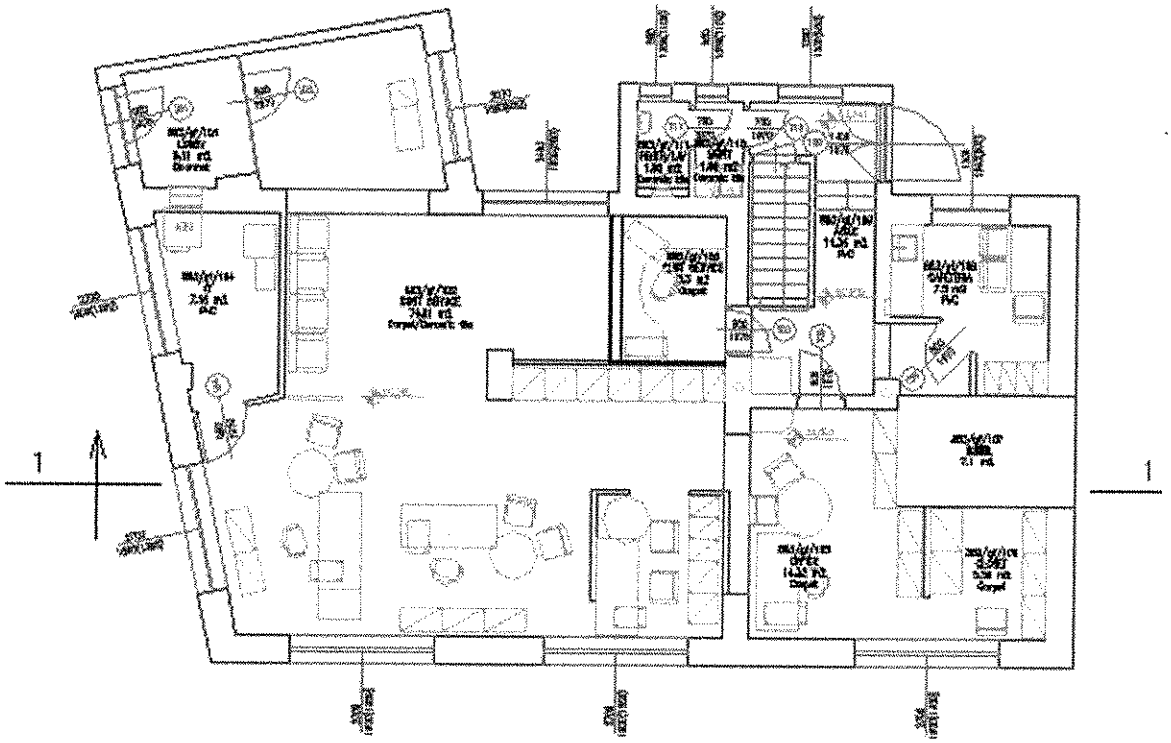
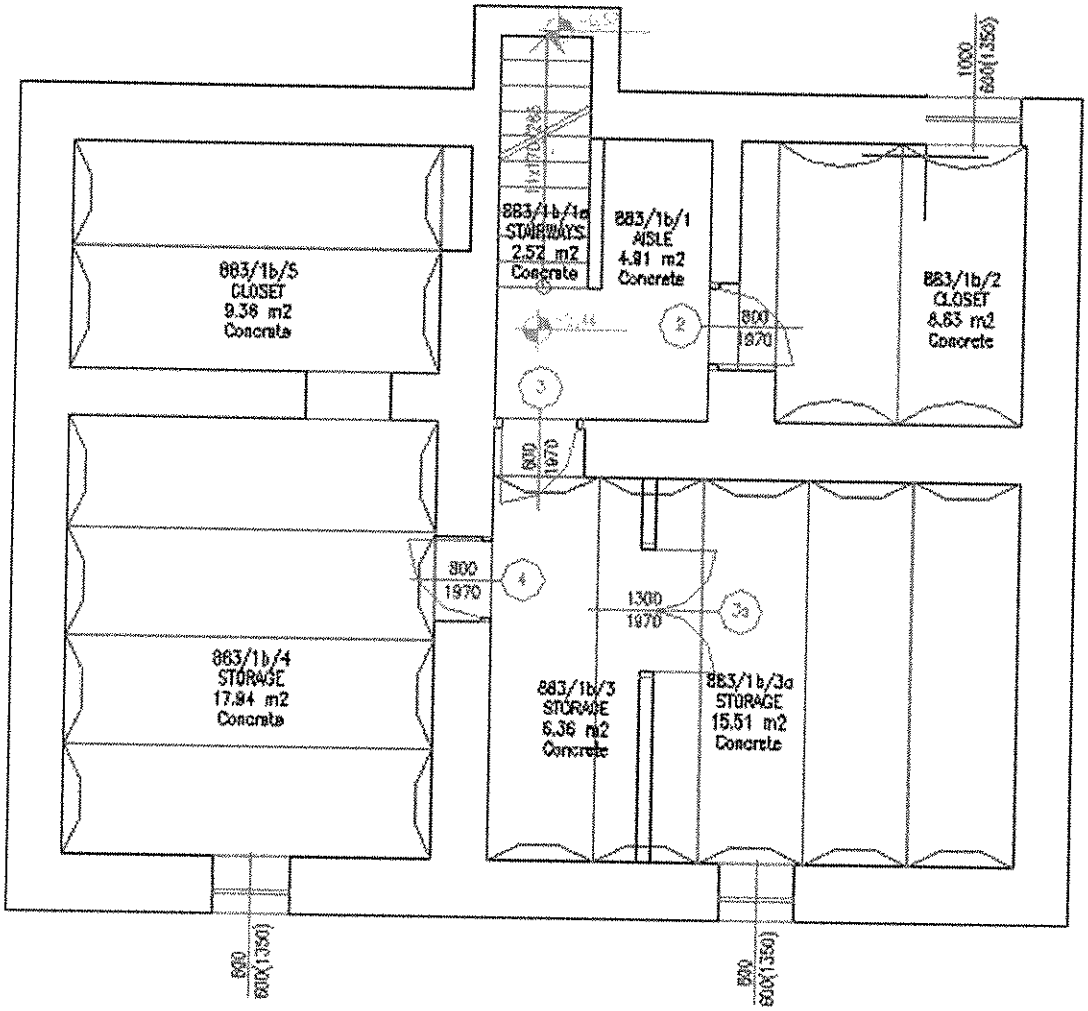
Ivana Čedíková
Real Estate Specialista II
CEN 2310, centrála v Praze

Česká spořitelna, a.s.
centrála v Praze
-634-

PŘÍLOHA Č. 1 KE SMLOUVĚ O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
(dále jen „Příloha č. 1")

Specifikace prostor, situační výkres prostor

Číslo místnosti		plocha m^2
883/gf/101	vstupní vestibul	5,11
883/gf/102	bankovní hala	74,81
883/gf/103	bankovní hala	5,3
883/gf/104	zázemí pobočky	7,15
883/gf/105	kancelář	14,32
883/gf/106	spisovna	5,58
883/gf/107	zázemí pobočky	7,1
883/gf/108	zázemí pobočky	7,5
883/gf/109	chodba	11,35
883/gf/110	sociální zařízení	1,65
883/gf/111	sociální zařízení	1,63



Číslo místnosti		plocha m^2
883/1b/1	chodba	4,91
883/1b/1a	schodiště	2,52
883/1b/2	sklad	8,63
883/1b/3	sklad	6,36
883/1b/3a	sklad	15,51
883/1b/4	sklad	17,94
883/1b/5	sklad	9,36