

Smlouva o podnájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

Komerční banka, a.s.,

se sídlem: Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07,

IČO: 4531 7054,

DIČ pro účely DPH CZ699001182,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360

(dále jen „**Podnájemce**“)

a

TermoReal s.r.o.,

se sídlem: U Teplárny č.p. 1300, 509 01 Nová Paka,

IČO 25961004,

DIČ CZ25961004,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 17636

(dále jen „**Nájemce**“)

shora uvedené smluvní strany jsou dále označovány též jako „**Smluvní strany**“)

a

Město Nová Paka,

se sídlem: Dukelské náměstí 39, 509 24 Nová Paka,

IČO: 00271888,

DIČ: CZ00271888

jako vedlejší účastník

(dále jen „**Vlastník**“)

uzavírají v souladu se z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

Smlouvu o podnájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

(dále jen „**Smlouva**“):

Číslo smlouvy u Nájemce: 10402 **Číslo Smlouvy u Podnájemce: _____**

1. Předmět a účel podnájmu

1.1 Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 24 – zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1, na adrese Masarykovo nám. 1, 509 01 Nová Paka (dále jen „**Budova**“), zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, na LV č. 10001, pro obec a katastrální území Nová Paka. Vlastník a Nájemce prohlašují, že uzavřeli dne 27. 7. 2018 smlouvu o pachtu, na základě které Vlastník přenechal Nájemci do užívání mimo jiné Budovu, a to za účelem jejího provozování. Dle zde uvedené pachtovní smlouvy je Nájemce oprávněn přenechat část propachtovaného majetku (Budovy) do dalšího užívání jiné osobě.

1.2 Nájemce se touto Smlouvou zavazuje přenechat Podnájemci k dočasnému užívání nebytové prostory, a to prostory o celkové výměře **170 m²** umístěné v 1. PP Budovy (dále jen „**Předmět podnájmu**“ nebo „**Nebytové prostory**“), a to

a) za účelem podnikání - provozování obchodního místa (pobočky) Podnájemce k plnění předmětu podnikání, tj. k poskytování všech nebo jen vybraných bankovních služeb klientům Podnájemce a provádění další bankovní činnosti dle volby Podnájemce, k níž je Podnájemce jako banka oprávněn podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, a podle vždy aktuálního výpisu Podnájemce z obchodního rejstříku

b) provedení stavebních úprav v souladu s ustanovením čl. 6, odst. 6.2 spočívajících k přípravě interiéru Předmětu podnájmu tak, aby tento mohl být Podnájemcem užíván po dobu podnájmu dle této Smlouvy.

Výpis z katastru nemovitostí tvoří nedílnou součást a Přílohu č. 1 této Smlouvy.

Nedílnou součástí a Přílohou č. 2 této Smlouvy je dále situační plánec s vyznačením Předmětu podnájmu.

- 1.3 Nájemce je povinen odevzdat Podnájemci Předmět podnájmu nejpozději v první den podnájmu.

O předání Předmětu podnájmu pořídí Smluvní strany písemný protokol o předání a převzetí podepsaný oběma Smluvními stranami, ve kterém budou uvedeny/zachyceny stavy jednotlivých měřidel, mj. dodávky el. energie, tepla, vody a jiných služeb, které budou na Předmětu podnájmu ke dni jejich předání a převzetí. Protokol o předání a převzetí Předmětu podnájmu se stane nedílnou součástí této Smlouvy jako Příloha č. 3.

- 1.4 Nájemce ke dni předání Nebytových prostor předá Podnájemci kopie platných revizí, inspekčních prohlídek a kontrol, které se týkají Nebytových prostor a zařízení, užívaných Podnájemcem v souladu s touto Smlouvou. Jedná se např. o revize elektro, revize plynu, kontroly komínů, odborné a inspekční prohlídky výtahů, apod.

2. Nájemné, úhrada za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu

- 2.1 Podnájemce se zavazuje za užívání Předmětu podnájmu platit Nájemci nájemné ve výši xxxxx,- Kč bez DPH měsíčně. K takto sjednanému nájemnému bude připočtena DPH se sazbou dle platných právních předpisů. Případně-li poslední den doby splatnosti na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem doby splatnosti pracovní den nejbližší následující. Nájemné nebude osvobozeno od daně z přidané hodnoty podle platných právních předpisů.

- 2.2 Nájemné je splatné na základě daňového dokladu „splátkového kalendáře“ vystaveného Nájemcem (dále jen „**Splátkový kalendář**“). Splátkový kalendář tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její Příloha č. 5. Nájemné je splatné do 10 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění uvedeného na daňovém dokladu, a to převodem na účet Nájemce uvedený ve Splátkovém kalendáři. V případě změny účtu je Nájemce povinen vystavit a doručit Podnájemci nový Splátkový kalendář. Akceptací nového Splátkového kalendáře ze strany Podnájemce nabude nový Splátkový kalendář účinnosti a automaticky nahradí původní Splátkový kalendář (Přílohu č. 5 této Smlouvy).

- 2.3 Smluvní strany tímto výslovně vylučují zvyšování platby nájemného po dobu prvních pěti let doby podnájmu. Pokud Podnájemce uplatní své právo uvedené ve druhém odstavci odst. 3.1, navyšuje se nájemné dle odstavce 2.1 pro období od 2. 2. 2025 jednorázově o 20%.

- 2.4 Nájemce se zavazuje zajistit poskytování služeb spojených s užíváním Předmětu podnájmu v obvyklém množství a kvalitě. Jedná se o tyto služby:

- a) dodávka tepla
- b) vodné a stočné

- 2.5 Za poskytování služby uvedené

(i) v odst. 2.4 písm. a) této Smlouvy se Podnájemce zavazuje hradit Nájemci měsíční zálohy na úhradu ceny služby ve výši 5 300,- Kč včetně DPH měsíčně.

(ii) v odst. 2.4 písm. b) této Smlouvy bude cena hrazena na základě skutečné spotřeby. Platba bude provedena na základě daňového dokladu vystaveného Nájemcem do 15 dnů ode dne skutečného zjištění spotřeby Nájemcem.

Skutečnou výši úhrady za služby dle 2.4 písm. a) zúčtuje Nájemce se zaplacenými zálohami na službu nejpozději do 30. 4. roku následujícího daňovým dokladem, na němž bude uvedena celková částka úhrady za službu s rozdělením na sazby DPH a budou v něm zohledněny zaplacené zálohy dle jednotlivých sazeb DPH.

Nedoplatky za službu vyplývající ze zúčtování úhrad za službu jsou splatné do desátého dne měsíce následujícího po měsíci, kdy Nájemce doručí Podnájemci písemné oznámení o skutečné výši úhrady za služby. Přeplatky za služby uhradí Nájemce Podnájemci bez zbytečného odkladu po doručení vyúčtování

Nájemce je povinen prokázat Podnájemci správnost vyúčtování za jednotlivé služby dle tohoto odst. 2.5 Smlouvy příslušnými doklady. Námitky proti skutečné výši úhrady za tyto služby je Podnájemce oprávněn uplatnit u Nájemce písemně do 30 kalendářních dnů po vyúčtování. Marrým uplynutím těchto lhůt uvedené nároky Podnájemce zanikají. Námitky se Nájemce zavazuje přezkoumat a v případě, že se prokáže, že byla skutečná výše úhrady za tyto služby Nájemcem nesprávně vyúčtována, Smluvní strany jsou povinny vypořádat případný nedoplatek nebo přeplatek nejpozději do 2 měsíců od uplatnění námitek Podnájemce.

Výše záloh na úhradu cen za služby bude stanovena jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, a z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

Smlouva o podnájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

Nájemce má právo změnit měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy a musí být v oznámení řádně odůvodněna.

Změnu výše měsíční zálohy provede Nájemce formou písemného oznámení, doručeného Podnájemci doporučeným dopisem nebo na e-mailovou adresu kontaktní osoby.

Další služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu, které nejsou uvedeny ve výčtu v odst. 2.4 Smlouvy, bude Podnájemce odebírat a hradit na základě samostatného smluvního vztahu uzavřeného mezi Podnájemcem a poskytovatelem těchto služeb.

2.6 Nájemce souhlasí s napojením Podnájemce na jím vybraného poskytovatele telekomunikačních služeb. Pro zajištění tohoto napojení Nájemce umožní Podnájemci zřídit v případě potřeby vnitřní vedení mezi Předmětem podnájmu a ukončením linek v Budově, a to v minimální kapacitě 5 párů dvoudrátového vedení telefonních linek. Uživatelem těchto linek bude přímo Podnájemce. Náklady spojené se zřízením a provozem telefonních linek ponese Podnájemce a bude je hradit přímo poskytovateli telekomunikačních služeb. Nájemce se zavazuje poskytnout Podnájemci součinnost pro získání případných povolení či stanovisek Vlastníka případně jiných spoluvlastníků Budovy.

2.7 Daňové doklady vystavené Nájemcem dle této Smlouvy musejí obsahovat veškeré náležitosti stanovené platnými právními předpisy a bude na nich uvedeno také číslo této Smlouvy, pod níž je tato Smlouva evidována u Podnájemce, a splatnost v souladu s touto Smlouvou. Při zasílání daňových dokladů Podnájemci má Nájemce na výběr dvě možnosti:

1. elektronicky, kdy zasílá na emailovou adresu faktury@kb.cz soubory ve formátu *.pdf. Pro tento způsob zaslání faktur platí následující podmínky:

a) předmět zprávy obsahuje obchodní jméno, pomlčku a variabilní symbol faktury (př.: XY, s.r.o. – 12342009);

b) zpráva může obsahovat maximálně jednu fakturu ve formátu *.pdf a nesmí obsahovat žádné další přílohy;

c) rozlišení pdf faktury je 300 dpi;

d) maximální velikost přílohy je 10 MB;

e) e-mail nesmí být zašifrovaný, ani obsahovat žádné elektronické podpisy či jiná zabezpečení zpráv, soubor může obsahovat elektronický podpis; nebo

2. v papírové podobě, a to na adresu: Středisko sdílených služeb KB, P.O.Box 52, Praha 025, 225 52.

V případě, že daňový doklad nebude obsahovat veškeré právními předpisy nebo touto Smlouvou stanovené náležitosti nebo bude obsahovat nesprávné údaje, je Podnájemce oprávněn takový doklad vrátit Nájemci v době původní doby splatnosti k opravě. Doba splatnosti takto vráceného daňového dokladu se přerušuje a začne nově běžet až doručení řádně vystaveného daňového dokladu Podnájemci.

Není-li sjednáno jinak, splatnost daňového dokladu je **čtrnáct (14)** dnů ode dne jeho doručení Podnájemci. Zaplacením se rozumí odepsání příslušné částky z účtu Podnájemce ve prospěch účtu Nájemce.

2.8 Má-li být peněžitý dluh podle této Smlouvy plněn v českých korunách (Kč), Smluvní strany tímto souhlasí, že bude-li Kč kdykoli v době účinnosti této Smlouvy nahrazena jednotnou evropskou měnou (EURO) jako jedinou zákonnou měnou České republiky, pak budou veškeré platby na základě této Smlouvy, plněné ode dne účinnosti této změny, bez dalšího vyjadřovány a hrazeny v EURO. Převodním kursem mezi Kč a EURO bude kurs stanovený příslušným orgánem Evropské unie, případně České republiky.

2.9 Nájemce je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, ("**Zákon o DPH**") povinen odvést (zaplatit) příslušnému správci daně příslušnou DPH ve výši dle platných právních předpisů, která bude připočtena k nájemnému a úhradě za služby a bude uhrazena Podnájemcem Nájemci v souvislosti s nájemným a úhradou za služby v souladu s touto Smlouvou.

Nájemce prohlašuje, že:

- ke dni uzavření Smlouvy není v souladu se Zákonem o DPH považován za nespolehlivého plátce, a že číslo účtu sloužící k úhradě za zdanitelné plnění (nájemné, úhrada za služby) je zveřejněno správcem daně jako účet využívaný pro ekonomickou činnost;

- úplata za zdanitelné plnění (nájemné, úhrada za služby) není bez ekonomického opodstatnění zcela zjevně odchýlná od obvyklé ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Smlouva o podnájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

V případě, že:

- a) Nájemce nesplní svou povinnost dle tohoto odstavce této Smlouvy a neodvede příslušnou DPH či její část v souvislosti s touto Smlouvou příslušnému správci daně, a
- b) Nájemce je považován v souladu se Zákonem o DPH za nespolehlivého plátce DPH a číslo účtu sloužící k úhradě úplaty za zdanitelné plnění (nájemné, úhrada za služby) není zveřejněno správcem daně jako účet využívaný pro ekonomickou činnost,
- c) Podnájemci vznikne za podmínek stanovených Zákonem o DPH z titulu zákonného ručení na základě výzvy příslušného správce daně povinnost příslušnou DPH či její část v souvislosti s touto Smlouvou odvést, a
- d) Podnájemce příslušnou DPH či její část příslušnému správci daně odvede (zaplatí),

Nájemce je povinen, neprodleně po obdržení písemného oznámení Podnájemce, jehož přílohou bude doklad prokazující odvedení příslušné DPH či její části příslušnému správci daně v souvislosti s touto Smlouvou, uhradit na účet uvedený v oznámení Podnájemce příslušnou DPH či její část, kterou za Nájemce Podnájemce odvedl příslušnému správci daně.

Pokud dojde k porušení povinnosti Nájemce dle tohoto odstavce této Smlouvy a Podnájemce odvede za Nájemce příslušnou DPH či její část, Podnájemce je oprávněn započíst tuto svou pohledávku za Nájemcem proti jakékoliv pohledávce Nájemce za Podnájemcem z této Smlouvy nebo proti jakékoliv jiné pohledávce Nájemce za Podnájemcem.

Bez ohledu na výše uvedené se Smluvní strany dohodly, že pokud Podnájemce v průběhu trvání této Smlouvy zjistí na základě zveřejněného rozhodnutí příslušného správce daně, že Nájemce se stal nespolehlivým plátcem a/nebo že číslo účtu sloužící k úhradě úplaty za zdanitelné plnění (nájemné, úhrada za služby) není zveřejněno správcem daně jako účet využívaný pro ekonomickou činnost, je Podnájemce oprávněn dle Zákona o DPH provést úhradu daně z přidané hodnoty rovnou správcem daně Nájemce zdanitelného plnění (zvláštní způsob zajištění daně z přidané hodnoty). Úplata za zdanitelné plnění (nájemné, úhrada za služby), která bude hrazena Nájemci dle této Smlouvy, bude v důsledku úhrady DPH Podnájemcem ponížena o příslušnou DPH uvedenou na daňovém dokladu. O úhradě DPH provedené přímo správcem daně bude Podnájemce Nájemce neprodleně informovat.

- 2.10 Nájemce prohlašuje, že je skutečným vlastníkem příjmů, které mu plynou z této Smlouvy a že adresa sídla uvedená v záhlaví Smlouvy je rovněž /sídlem Nájemce rozhodná pro stanovení daňového rezidentství Nájemce. V opačném případě je Nájemce povinen tuto skutečnost Podnájemci neprodleně oznámit.

3. Doba podnájmu

- 3.1 Podnájem vzniká dnem **1. 2. 2020** a je sjednán na dobu určitou do **1. 2. 2025**.

Smluvní strany sjednávají, že v případě, kdy bude Podnájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z této Smlouvy a obecně závazných právních předpisů, má Podnájemce právo na prodloužení této Smlouvy nejméně o šest (6) měsíců a nejvíce o pět (5) let, a to za stejných podmínek sjednaných v této Smlouvě. Právo na prodloužení této Smlouvy musí Podnájemce uplatnit tak, že Nájemci nejpozději šest (6) měsíců před skončením doby podnájmu oznámí písemně doporučeným dopisem, že využívá tohoto svého práva, s uvedením doby, o kterou se Smlouva má prodloužit. Doručením tohoto oznámení se podnájem podle této Smlouvy prodlužuje o dobu, kterou Podnájemce v písemném oznámení (v souladu s první větou druhé části tohoto odst. 3.1 Smlouvy) uvede. Podnájemce má právo na prodloužení této Smlouvy i opakovaně, avšak maximálně s trváním podnájmu do 1.2.2030.

- 3.2 Nájemce je oprávněn podnájem sjednaný touto Smlouvou vypovědět z některého z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 občanského zákoníku, popř. jiných výpovědních důvodů výslovně stanovených touto Smlouvou, a to formou písemné výpovědi doručené Podnájemci s tříměsíční výpovědní dobou. Podnájemce je oprávněn podnájem sjednaný touto Smlouvou vypovědět z některého z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku, popř. jiných touto Smlouvou výslovně stanovených výpovědních důvodů, a to formou písemné výpovědi doručené Nájemci s tříměsíční výpovědní dobou. Podnájemce je oprávněn podnájem sjednaný touto Smlouvou písemně vypovědět i v případě, dojde-li ke změně vlastnictví Budovy nebo Nebytových prostor, anebo pokud se Podnájemce rozhodne pro přemístění svého obchodního místa provozovaného v Předmětu podnájmu, a to formou písemné výpovědi doručené Nájemci s výpovědní dobou **6 měsíců**. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně a končí posledním dnem kalendářního měsíce.
- 3.3 Na smluvní vztah založený Smlouvou se vylučuje uplatnění ustanovení § 2221 odst. 2, § 2222, § 2223 občanského zákoníku týkající se změny vlastnictví a § 2314 občanského zákoníku o možnosti vypovídání strany vznést proti výpovědi námitky.

- 3.4 Podnájemce má právo od této Smlouvy odstoupit, jestliže Nájemce hrubě nebo opakovaně poruší své povinnosti z této Smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění Podnájemce a po poskytnutí přiměřené lhůty k odstranění závadného stavu.

Podnájemce má právo od této Smlouvy odstoupit rovněž v případě, kdy Nájemce neodsouhlasí Podnájemci provedení stavebních či jiných úprav ve smyslu odst. 6.2 Smlouvy, které jsou podle názoru Podnájemce nutné nebo potřebné pro provozování bankovních služeb v Předmětu podnájmu, a to ani v dodatečně Podnájemcem poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů.

Podnájemce má právo od této Smlouvy odstoupit rovněž v případě, kdy Podnájemce neobdrží pravomocné stavební povolení pro provedení příslušných stavebních úprav ve smyslu odst. 6.2 Smlouvy do 90 dní po uzavření Smlouvy.

Odstoupení od Smlouvy je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení Nájemci. Smluvní strany se dohodly, že pro případ odstoupení od Smlouvy plnění poskytnutá do účinnosti odstoupení od Smlouvy si nebudou vracet.

- 3.5 Podnájemce je oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, kdy:
- a) bude zahájeno trestní stíhání proti Nájemci nebo proti některé z Osob uvedených v odst. 8.2 této Smlouvy (zejména v souvislosti s Korupčním jednáním), nebo
 - b) byl Nájemce pravomocně odsouzen pro trestný čin, nebo
 - c) některá z Osob byla v souvislosti s Korupčním jednáním pravomocně odsouzena pro trestný čin, nebo
 - d) byl uložen Nájemci, nebo Osobě v souvislosti s Korupčním jednáním, trest, ochranné či zajišťovací opatření.

4. Práva a povinnosti Podnájemce

- 4.1 Podnájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět podnájmu pouze v rozsahu a k účelu stanovenému touto Smlouvou a v souladu s obvyklým užíváním po celou dobu trvání smluvního vztahu.

- 4.2 Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu nepřetržitě.

- 4.3 Podnájemce je oprávněn přenechat Předmět podnájmu nebo jeho část do dalšího užívání osobám, které ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, ovládá, a dále obchodní společnosti Sociétés Générale, S.A., se sídlem 29, bld. Haussmann, 75009 Paris, France (pokud je jeho ovládající osobou) a osobám, které jsou touto obchodní společností ovládány, s čímž Nájemce podpisem této Smlouvy souhlasí. Jiným osobám je Podnájemce oprávněn přenechat Předmět podnájmu nebo jeho část do dalšího užívání jen na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce.

Bez důvodné odmítnutí udělení souhlasu Nájemcem či jeho odmítnutí bez vážného důvodu je výpovědním důvodem ze strany Podnájemce dle odst. 3.2 této Smlouvy.

- 4.4 Podnájemce je povinen:

- a) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, provádět předepsané revize a kontroly instalací, bezpečnostních a požárních zařízení, ke kterým je dle této Smlouvy nebo platných právních předpisů povinen, řídit se pokyny Nájemce,
- b) bez prodlení hlásit Nájemci všechny závady, poruchy a poškození vzniklé v Nebytových prostorech, jejichž opravu je povinen zajistit Nájemce, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- c) hradit náklady spojené s běžným udržováním Nebytových prostor a náklady na opravy Nebytových prostor v rozsahu obdobném, jaký je stanoven v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
- d) v případě havarijní situace neprodleně oznámit Nájemci potřebu nutných oprav Předmětu podnájmu,
- e) neprovádět žádné stavební úpravy ani jiné úpravy v Předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce,
- f) platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu,
- g) ke dni skončení podnájmu odevzdat Předmět podnájmu řádně uklizený a vyklizený s klíči Nájemce formou písemného zápisu,
- h) sjednat na celou dobu podnájmu pojištění odpovědnosti za škodu a pojištění svého majetku a inventáře, který se nachází v Předmětu podnájmu, a toto pojištění po celou dobu podnájmu v dostatečné výši udržovat,
- i) umožnit Nájemci přístup do Předmětu podnájmu a snášet omezení v užívání Předmětu podnájmu v rozsahu nezbytném pro provedení oprav, které je povinen dle této Smlouvy provést Nájemce,

- j) umožnit vstup zástupcům kontrolních správních orgánů (např. OHES, Živnostenský odbor apod.) do Předmětu podnájmu v provozní době Podnájemce,
- k) zajistit odvoz pevného (směsného komunálního a tříděného) odpadu na své náklady v souladu s platnou právní úpravou a příslušnými vyhláškami místní samosprávy.

5. Práva a povinnosti Nájemce

- 5.1 Nájemce je povinen předat Předmět podnájmu Podnájemci v takovém stavu, aby Podnájemce mohl Předmět podnájmu řádně užívat k sjednanému účelu, a v tomto stavu jej po dobu podnájmu na své náklady udržovat.
- 5.2 Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv Podnájemce po celou dobu podnájmu.
- 5.3 Nájemce je povinen zajistit:
 - a) poskytování služeb spojených s užíváním Předmětu podnájmu uvedených v odst. 2.4 této Smlouvy,
 - b) údržbu a správný chod technických zařízení instalovaných v Budově podle platných předpisů,
 - c) udržování Budovy a společných prostor v dobrém stavu způsobilém řádnému užívání,
 - d) sjednat na celou dobu podnájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činnostmi Nájemce a toto pojištění po celou dobu podnájmu v dostatečné výši udržovat,
 - e) opravy a údržbu Předmětu podnájmu (např. opravy elektroinstalace, opravy truhlářské, zámečnické, instalatérské, podlahářské, malířské práce) na své náklady, s výjimkou těch, ke kterým je povinen Podnájemce dle odst. 4.4, písm. c) této Smlouvy,
 - f) Podnájemci umožnění umístění nádoby na odpad na místě k tomu obvyklém,
 - g) neomezený přístup pracovníků Podnájemce a jeho servisních organizací k rozvodným trasám telefonních kabelů a rozvodům IT užívaných Podnájemcem,
 - h) přístup oprávněných osob Podnájemce a jeho servisních organizací k technickému zařízení užívanému Podnájemcem, v případě jeho umístění mimo Předmět podnájmu, a to vždy po předchozí dohodě s Nájemcem.
- 5.4 V případě, že Vlastník či Nájemce budou po dobu podnájmu provádět jakékoli opravy či úpravy Budovy (včetně její rekonstrukce či modernizace), které by mohly ohrozit či omezit provoz Předmětu podnájmu, jsou povinni rozsah prací a jejich harmonogram předem projednat s Podnájemcem, a to minimálně 60 dní předem. Podnájemce je povinen sdělit Vlastníku či Nájemci do 30 dnů od projednání, zda budou prováděné práce ohrožovat bezpečnost provozu pobočky Podnájemce umístěné v Předmětu podnájmu a jaké předpokládané náklady bude nucen Podnájemce vynaložit v souvislosti s těmito pracemi k zajištění bezpečnosti provozu pobočky Podnájemce (zejména se jedná o náklady na bezpečnostní služby – ostrahu objektu apod.). Podnájemce či Nájemce jsou povinni uhradit tyto prokazatelně a účelně vynaložené náklady Podnájemci na základě daňového dokladu vystaveného Podnájemcem se splatností do 30 dnů ode dne vystavení daňového dokladu na účet Podnájemce uvedený v daňovém dokladu.
- 5.5 Vlastník a Nájemce touto Smlouvou povolují umístění reklamních výstrčí a firemního štítu na plášti Budovy (vyjma části pláště Budovy směrem do Masarykova nám.), jejichž umístění zajistí na vlastní náklady v souladu s příslušnými právními předpisy a na základě potřebných povolení Podnájemce. Vlastník a Nájemce zároveň povolují umístění reklamních výstrčí a firemního štítu na plášti Budovy ve stejném rozsahu i pro případ, že v budoucnu dojde ke změně firemní identity či loga Podnájemce; Podnájemce je v takovém případě povinen provést změnu reklamních výstrčí a firemního štítu na vlastní náklady. Přesné umístění reklamních výstrčí a firemního štítu bude písemně odsouhlaseno oběma Smluvními stranami. Vizualizace označení je součástí této Smlouvy a její Přílohou č. 6.

Po skončení podnájmu podle této Smlouvy odstraní Podnájemce všechny instalované výstrče a firemní štíty a na svůj náklad uvede fasádu Budovy do původního stavu, to vše do 30 kalendářních dnů od skončení podnájmu. Tato lhůta se přiměřeně prodlouží v případě, že povětrnostní podmínky neumožní Podnájemci včasné splnění této jeho povinnosti.
- 5.6 Vlastník a Nájemce prohlašují, že Nebytové prostory nemá zatříděny do odpisové skupiny dle z. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.7 Nájemce je povinen Podnájemce bezodkladně písemně informovat o zahájení, průběhu a skončení trestního stíhání proti němu, o jeho pravomocném odsouzení, či jiném rozhodnutí, kterým byla věc pravomocně skončena, o uložení a výkonu trestu, ochranného či zajišťovacího opatření, včetně druhu uloženého trestu, ochranného či zajišťovacího opatření. Stejně tak je Nájemce Podnájemce povinen písemně informovat o skutečnosti, že byl v minulosti pravomocně odsouzen za trestný čin, pokud se na něj nehledí, jako by nebyl odsouzen (zahlázení odsouzení). Na žádost Podnájemce je Nájemce povinen předložit výpis z evidence Rejstříku trestů, či obdobný doklad vydaný příslušným orgánem v zahraničí. Ve stejném rozsahu je Nájemce povinen Podnájemce bezodkladně písemně informovat pokud se výše uvedené skutečnosti týkají člena statutárního orgánu či jiné

osoby oprávněné jednat jménem Nájemce, osoby vykonávající řídicí, kontrolní činnost nebo rozhodující vliv na řízení či zaměstnance při plnění pracovních úkolů, pokud lze trestný čin přičíst také Nájemci.

6. Ostatní ujednání

6.1 Smluvní strany touto Smlouvou sjednávají, že případné technické zhodnocení Nebytových prostor, provedené v souladu s ustanovením odst. 6.2 této Smlouvy, nezvýší vstupní cenu Budovy ve vlastnictví Vlastníka a k odepisování výdajů na technické zhodnocení bude v souladu s platnými právními předpisy oprávněn Podnájemce.

6.2 Veškeré stavební úpravy a jiné úpravy vč. např. instalace vlastní počítačové či jiné obdobné sítě, prováděné Podnájemcem v Předmětu podnájmu, vyžadují předchozí písemný souhlas Nájemce a Vlastníka. Jeho součástí je i výslovná specifikace těchto úprav, jejich popis a finanční rozpočet. Vlastník a Nájemce se zavazují bezdůvodně neodmítnout udělit souhlas Podnájemci se stavebními úpravami, které jsou podle názoru Podnájemce nutné a potřebné pro provozování předmětu podnikání Podnájemce v Předmětu podnájmu.

S přihlédnutím na třetí nečíslovaný odstavce tohoto odstavce 6.2 Smlouvy se Smluvní strany dále dohodly, že v případě skončení podnájmu založeného Smlouvou uvede Podnájemce ke dni skončení podnájmu na své náklady Předmět podnájmu do původního stavu (tj. do stavu, v jakém Předmět podnájmu převzal v souladu s touto Smlouvou a s přihlédnutím k jeho opotřebení), přičemž Podnájemce nemá nárok na finanční vypořádání vložených investic, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

V případě, že Podnájemce ukončí užívání Předmětu podnájmu v době účinnosti Smlouvy z důvodu na straně Vlastníka a/nebo Nájemce uvedených ve Smlouvě, náleží Podnájemci po skončení nájemního vztahu založeného Smlouvou náhrada technického zhodnocení Budovy spočívající ve veškerých stavebních úpravách prováděných Podnájemcem dle této Smlouvy v ocenění, které by měl majetek při rovnoměrném odepisování podle zákona o daních z příjmů v platném znění. K této náhradě bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši dle platné legislativy.

6.3 Po skončení podnájmu jsou Smluvní strany povinny bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 90 dnů, vyrovnat veškeré své dluhy a pohledávky vyplývající z užívání Předmětu podnájmu.

6.4 Pro případ prodloužení Smluvních stran se splněním peněžitého dluhu podle této Smlouvy Smluvní strany sjednávají úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý celý den prodloužení. V případě, že Nájemce poruší povinnosti stanovené touto Smlouvou podstatným způsobem a/nebo opakovaně, je Podnájemce, po neúspěšném jednání dle čl. 9.9, oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každé podstatné porušení Smlouvy nebo za opakované porušení Smlouvy. Nájemce je povinen tuto smluvní pokutu Podnájemci zaplatit ve lhůtě 30 dnů (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení, pokud písemná výzva nestanoví jinou splatnost. V případě že Podnájemce poruší povinnosti stanovené touto Smlouvou podstatným způsobem a/nebo opakovaně, je Nájemce, po neúspěšném jednání dle čl. 9.9, oprávněn požadovat po Podnájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každé podstatné porušení Smlouvy nebo za opakované porušení Smlouvy. Podnájemce je povinen tuto smluvní pokutu Nájemci zaplatit ve lhůtě 30 dnů (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení, pokud písemná výzva nestanoví jinou splatnost. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na splnění povinností, která byla porušena. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Smluvních stran na náhradu případné škody a na odstoupení od Smlouvy dle odst. 3.5 této Smlouvy.

6.5 Povinnosti Smluvních stran na úseku bezpečnosti a požární ochrany včetně situačního plánu s vymezením pronajatých, společně užívaných prostor a únikové cesty až na volné prostranství jsou uvedeny v Příloze č. 4, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

6.6 Smluvní strany jsou povinny vzájemně si předávat kopie všech zápisů z provedených periodických revizí a kontrol týkajících se Předmětu podnájmu, a to prostřednictvím kontaktních osob.

6.7 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, což je podmínkou její účinnosti. Uveřejnění v registru smluv zajistí Nájemce.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství, jež by nebylo možné uveřejnit. Nájemce zajistí, aby při uveřejnění této Smlouvy nebyly uveřejněny informace, které nelze uveřejnit podle platných právních předpisů (osobní údaje zaměstnanců, jejich pracovní pozice a kontakty, telefonické i emailové adresy apod.) a dále, aby byly znečitelněny podpisy osob zastupujících Smluvní strany.

- 6.8 V případě nepravdivého prohlášení Nájemce stanovených v odst. 8.2 této Smlouvy týkajících se Korupčního jednání (např. nedodání vnitřních předpisů nebo nedodání přehledu darů a pozvání) je Nájemce povinen uhradit Podnájemci na jeho žádost smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč, a to za každé jednotlivé porušení. Úhradou smluvní pokuty dle tohoto bodu není dotčeno právo Podnájemce na náhradu škody v plné výši.

7. Povinnost mlčenlivosti

- 7.1 Smluvní strany potvrzují, že všechny informace, které se Smluvní strana při plnění a/nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy dozví, jsou důvěrné povahy a/nebo představují obchodní tajemství podle § 504 občanského zákoníku (dále jen „**Důvěrné informace**“). Smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost o Důvěrných informacích a Důvěrné informace použít pouze za účelem plnění předmětu Smlouvy. Smluvní strany odpovídají za plnění svých povinností podle tohoto ustanovení Smlouvy kromě případů, kdy povinnost zpřístupnit Důvěrné informace vyplývá ze zákona nebo jiného právního předpisu nebo z pravomocného rozhodnutí soudu, rozhodčího orgánu či správního orgánu. Smluvní strany jsou povinny dodržovat povinnosti plynoucí z tohoto článku Smlouvy bez časového omezení a v přiměřeném rozsahu i po zániku této Smlouvy. Podnájemce je oprávněn Důvěrné informace poskytnout osobám, které ve smyslu z. č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, ovládá, a dále obchodní společnosti Sociétés Générale, S.A., se sídlem 29, bld. Haussmann, 75009 Paris, France, pokud je ovládající osobou Podnájemce.

8. Prohlášení smluvních stran

- 8.1 Nájemce prohlašuje, že
- je obchodní společností řádně založenou, zapsanou v obchodním rejstříku a existující v souladu s platnými právními předpisy,
 - je oprávněn na základě platných právních předpisů tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit povinnosti v ní obsažené,
 - u soudu není zahájeno insolvenční řízení či jiné řízení, které má obdobné právní účinky týkající se jeho majetku, ani nejsou splněny podmínky pro zahájení takového řízení,
 - uzavření Smlouvy bylo schváleno příslušným orgánem Vlastníka, pokud se takové schválení vyžaduje v souladu s příslušnými právními předpisy nebo vnitřními předpisy platnými pro Vlastníka,
 - na Předmětu podnájmu neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani práva třetích osob, která by měla vliv na výkon práv Podnájemce podle této Smlouvy,
 - Předmět podnájmu svým stavebně technickým určením odpovídá dohodnutému účelu podnájmu,
 - dle jeho nejlepšího vědomí není vedeno žádné soudní, správní či rozhodčí řízení týkající se Nájemce nebo jeho majetku, není vedeno ani žádné trestní stíhání Nájemce či osob, jež jsou členy jeho statutárního orgánu, které by mohlo ovlivnit možnosti Nájemce dostát svým povinnostem vyplývajícím z této Smlouvy a podle nejlepšího vědomí Nájemce takové stíhání nebo řízení ani nehrozí. Nájemce dále prohlašuje, že není ve výkonu trestu, ochranného či zajišťovacího opatření, Nájemce nebyl v minulosti pravomocně odsouzen za trestný čin, ledaže se na něj hledí, jako by nebyl odsouzen.
- 8.2 Nájemce prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí sám a ani žádný jeho zaměstnanec, společník, člen statutárního či dozorčího orgánu, obchodní zástupce či jakákoli Nájemcem ovládaná osoba (dále společně jen „**Osoby**“) se nedopustili jednání jménem Nájemce nebo Osob, které by mohlo být vnímáno jako přijetí úplatku, podplácení či nepřímé úplatkářství dle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Korupční jednání**“).
- 8.3 Podnájemce prohlašuje, že
- je obchodní společností řádně založenou, zapsanou v obchodním rejstříku a existující v souladu s platnými právními předpisy,
 - je oprávněn na základě platných právních předpisů tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit povinnosti v ní obsažené,
 - se seznámil s faktickým i právním stavem Předmětu podnájmu.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
- 9.2 Smluvní strany si v souladu s ustanovením § 558 odst. 2 občanského zákoníku ujednávají, že na smluvní vztah založený touto Smlouvou se vylučuje uplatnění obchodních zvyklostí.

Smlouva o podnájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

- 9.3 Na smluvní vztah založený Smlouvou se vylučuje uplatnění ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku o adhezních smlouvách.
- 9.4 Neuplatnění či případné částečné uplatnění nebo prodlení v uplatnění jakýchkoli práv vyplývajících ze Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se těchto práv a ani nebude mít za následek zánik práv z této Smlouvy.
- 9.5 Tato Smlouva se řídí českým právním řádem, a to zejména občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
- 9.6 Veškeré písemnosti zasílané podle této Smlouvy a/nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy budou vyhotoveny písemně v českém jazyce a budou doručeny osobně nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, pokud tato Smlouva nestanoví jinak. Není-li prokázán opak, je za den doručení považován třetí pracovní den po prokázání odeslání písemnosti na adresu v České republice a patnáctý pracovní den po prokázání odeslání písemnosti na adresu v jiném státě, i když druhá Smluvní strana zásilku obsahující písemnost z jakéhokoliv důvodu nepřevzme. Všechny písemnosti budou zasílány na následující adresy, nestanoví-li Smlouva výslovně jinak:

Podnájemce: Komerční banka, a.s., nám. Junkových 2772/1, 155 00 Praha 5 - Stodůlky

Nájemce: TermoReal s.r.o., U Teplárny 1300, 509 01 Nová Paka

O skutečnostech souvisejících s plněním této Smlouvy, které nesou odkladu, se Smluvní strany budou informovat prostřednictvím faxu, e-mailu a v naléhavých případech telefonicky. Pro tyto účely uvádějí Smluvní strany následující spojení:

Podnájemce: e-mail:
tel.:

Nájemce: e-mail:
tel.:

Smluvní strany dále sjednávají, že v provozních věcech týkajících se této Smlouvy budou používat následující spojení:

Podnájemce: Dispečink SuSe
e-mail:
tel.:

Nájemce: e-mail:
tel.:

Smluvní strany jsou povinny bez zbytečného odkladu navzájem se informovat o změně adres pro doručování písemností dle této Smlouvy, jakož i ostatních spojení uvedených v tomto ustanovení, přičemž změna těchto údajů je vůči druhé Smluvní straně účinná okamžikem doručení příslušného oznámení, není-li v oznámení uvedeno datum pozdější.

- 9.7 Tuto Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných všemi Smluvními stranami, pokud tato Smlouva nestanoví jinak.
- 9.8 Pokud se jakákoliv povinnost vyplývající z této Smlouvy stane nebo bude shledána neplatnou nebo nevymahatelnou jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelná od ostatních ustanovení této Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních povinností z této Smlouvy vyplývajících. Smluvní strany jsou povinny dohodou nahradit neplatná ustanovení novými platnými ustanoveními, která nejlépe odpovídají původně zamýšlenému účelu neplatných ustanovení této Smlouvy.
- 9.9 Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzniklé z této Smlouvy vždy nejprve vzájemným jednáním. Pro rozhodování sporů jsou příslušné obecné soudy České republiky.
- 9.10 Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž 1 obdrží Podnájemce, 1 Nájemce a 1 Vlastník.

Smlouva o podnájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

- 9.11 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu a nahrazuje veškeré dohody a ujednání Smluvních stran učiněná písemně či ústně v záležitostech týkajících se předmětu této Smlouvy před uzavřením této Smlouvy.
- 9.12 Nemá-li sjednáno jinak, práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- 9.13 Vlastník prohlašuje, že je oprávněn plnit povinnosti pro něj z této Smlouvy vyplývající, a to na základě schválení této Smlouvy Radou Vlastníka (Města Nová Paka) dne 22.1.2020, pod č.j. 4.1/39/20/RM.
- 9.14 Přílohami této Smlouvy a její nedílnou součástí jsou nebo se stanou:
- Výpis z katastru nemovitostí – Příloha č. 1
 - Situační plán s vyznačením Předmětu podnájmu – Příloha č. 2
 - Protokol o předání a převzetí Předmětu podnájmu – Příloha č. 3
 - Povinnosti Smluvních stran na úseku bezpečnosti a požární ochrany – Příloha č. 4
 - Splátkový kalendář – Příloha č. 5
 - Vizualizace označení – Příloha č. 6
- 9.15 Vlastník a Podnájemce se dohodli, že pokud dojde k ukončení účinnosti této Smlouvy nikoli z důvodů na straně Podnájemce, nebo z vůle Podnájemce, uzavřou spolu bez zbytečného odkladu nájemní či jinou obdobnou smlouvu, na základě které bude Podnájemce oprávněn užívat Předmět podnájmu, jak je definován v této Smlouvě a to za podmínek obdobných, jak jsou sjednány v této Smlouvě.
- 9.16 Podnájemce bere na vědomí, že pro účely uzavření a plnění této Smlouvy je Nájemce oprávněn užívat jeho osobní údaje i bez jeho souhlasu, neboť primárním právním titulem pro užívání těchto osobních údajů je v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR (Evropské nařízení o ochraně osobních údajů) plnění uzavřené smlouvy. Ostatní údaje týkající se zpracovávání osobních údajů Podnájemce ze strany Nájemce jsou uvedeny v Zásadách ochrany osobních údajů uveřejněných na www.munovapaka.cz/termoreal-s-r-o/os-3202, se kterými se Podnájemce před podpisem této Smlouvy seznámil.

V Praze dne 31.1.2020

V Nové Pace dne _____

Komerční banka, a.s.

TermoReal s.r.o.

Ing. xxxxxxxxxxxx
Výkonný ředitel xxxxxxxxxxxx

Jaroslav Gottstein
jednatel společnosti

xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Vedoucí Řízení nemovitostí

Město Nová Paka

Mgr. Josef Cogan
starosta