



## D O D A T E K č. 7

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor  
uzavřené dne 18.3.1993

### I.

#### Smluvní strany

##### **Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav**

se sídlem: Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Masarykovo náměstí čp. 1 a 2, PSČ 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

IČ: 002 40 079

DIČ: CZ00240079

zastoupené: starostou města panem Ing. Vlastimilem P i c k e m

bankovní spojení:

č. účtu:

jako pronajímatel (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

##### **Česká spořitelna, a.s.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

se sídlem: Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00 Praha 4

zastoupená: panem JUDr. Ing. Michalem Kalhousem, manažerem řízení nemovitostí, CEN2300, centrála v Praze a panem Petrem Kolaříkem, DiS., Real Estate Specialistou II, CEN2310, centrála v Praze

IČ: 452 44 782

DIČ: CZ699001261

bankovní spojení:

č. účtu:

Osobní kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:

Česká spořitelna, a.s., CEN2300, Budějovická 1912/64b, 140 00 Praha 4

e-mail: REM@csas.cz

jako nájemci (dále jen nájemci) na straně druhé

### II.

#### Předmět dodatku

V souvislosti s rozhodnutím rady města ze dne 29.10.2015 – zápis č. 51, bod XI/07 dochází tímto dodatkem ke změně nájemní smlouvy v článku II., III., IV., V., IX., a X., a to takto:

##### **Čl. II. se ruší v celém rozsahu a nahrazuje se tímto zněním:**

1. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce si najímá od pronajímatele za podmínek stanovených touto smlouvou prostory o celkové ploše 345,22 m<sup>2</sup>, nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy č.p. 36, zapsané na listu vlastnictví

č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, v katastrálním území Brandýs nad Labem, v obci Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „nebytové prostory“ nebo „prostory“). Prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování podnikatelské činnosti formou zřízení a provozování bankovní pobočky České spořitelny, a.s. a/nebo pobočky podnájemce (jak je tento pojem definován v čl. XIII této smlouvy), poskytující finanční či jiné služby veřejnosti.

**Čl. III. se ruší v celém rozsahu a nahrazuje se tímto zněním:**

1. Na základě rozhodnutí rady města a po oboustranné dohodě se stanoví:
  - roční nájemné z pronajímaného prostoru sloužícího podnikání uvedeného v Čl. II. této smlouvy ve výši 577 669,- Kč, slovy pětsetšedesátšestsetdevět korun českých.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné stanovené v 1. odstavci tohoto článku vždy do 6. dne prvního měsíce běžného čtvrtletí ve výši čtvrtiny roční úhrady, tj. částku 144 417,25 Kč, slovy jednočtyřicetčtyřístisícečtyřístasedmnáct korun českých, dvacetpět haléřů na účet pronajímatele číslo 30007-6584182/0800 vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Brandýs nad Labem s uvedením VS 2648.

**Čl. IV. se ruší v celém rozsahu a nahrazuje se tímto zněním:**

1. Po oboustranné dohodě se stanoví zálohy na služby:

Teplo	101 000,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši/rok
Vodné a stočné	5 200,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši/rok
Úklid společných prostor	15 000,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši/rok,
tj. celkem	121 000,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši/rok

2. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na teplo, vodné a stočné a úklid společných prostor stanovené v 1. odstavci tohoto článku vždy do 6. dne prvního měsíce běžného čtvrtletí ve výši čtvrtiny roční úhrady, tj. částku 30 250,- Kč včetně DPH v platné zákonné výši, slovy třicettisícdvěstěpadesát korun českých včetně DPH v platné zákonné výši na účet pronajímatele číslo 30007-6584182/0800 vedeného u České spořitelny, a.s., pobočka Brandýs nad Labem s uvedením VS 2648.
3. Nabude-li nebo pozbude-li smlouva účinnosti v průběhu měsíce, upraví se výše nájemného stanovená v odst. 1 tohoto článku alikvotní částí podle počtu nájemních dnů v dotčeném měsíci a smluvní strany vypořádají přeplatek či nedoplatek na nájemném bez zbytečného odkladu.

**Čl. V. se ruší v celém rozsahu a nahrazuje se tímto zněním:**

1. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle odst. 1 Čl. III. je pronajímatel oprávněn každoročně, vždy s účinností k 1. lednu, navýšit o 100 % přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (inlace) vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného musí být nájemci písemně oznámen nejpozději do 30. dubna příslušného kalendářního roku. V případě, že navýšení nájemného nebude ze strany pronajímatele nájemci písemně oznámeno nejpozději k tomuto dni, zůstane nájemné v dotčeném kalendářním roce bez změny, resp. dotčený přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen nebude do výše nájemného nijak promítnut. Zvýšení nájemného za období leden až duben (bude-li uplatněno ze strany pronajímatele) bude nájemcem uhrazeno spolu s nejbližší platbou nájemného během příslušného roku. Toto ustanovení se použije od 1.1.2019.

**Čl. IX. se ruší v celém rozsahu a nahrazuje se tímto zněním:**

1. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou; začíná dnem 1.4.1993 a končí dnem 31.12.2018 (dále jen "doba nájmu"). Nájemce je povinen předat pronajímateli prostory ke dni skončení nájemního vztahu vyklizené a ve stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným stavebním úpravám a jiného technického zhodnocení, které provedl nájemce se souhlasem pronajímatele.
2. Smluvní strany sjednávají právo nájemce na prodloužení doby nájmu, a to o dobu tří (3) let (dále jen "doba prodloužení") počínaje od dne uplynutí původně sjednané doby nájmu. Nájemce je toto své přednostní právo oprávněn uplatnit nejpozději tři (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. IV odst. (1) této smlouvy prodlužuje o dobu prodloužení, a to za podmínky předem sjednané nové výše nájemného, která však nebude vyšší než nájemné ke dni uplynutí původně sjednané doby nájmu. Smluvní strany dále sjednávají právo nájemce na další prodloužení doby nájmu, a to o dobu dvou (2) let (dále jen „další doba prodloužení“) počínaje od dne uplynutí původně sjednané doby nájmu prodloužené o dobu prodloužení. Nájemce je toto své přednostní právo oprávněn uplatnit nejpozději tři (3) měsíce předtím, než uplyne doba nájmu prodloužená o dobu prodloužení, a to písemným oznámením doručeným pronajímateli. Okamžikem doručení oznámení o využití práva na další prodloužení doby nájmu pronajímateli se doba nájmu dle čl. IV odst. (1) této smlouvy prodlužuje o další dobu prodloužení, a to za podmínek sjednaných v době prodloužení.

**Čl. X. se ruší v celém rozsahu a nahrazuje se tímto zněním:**

1. 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 hrubé porušení klidu a pořádku 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.
2. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:
  - a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal,
  - b) nebo prostory se stanou bez zavinění nájemce, byť i z části, nezpůsobilými ke smlouvenému účelu nájmu po dobu delší, než patnáct (15) dnů, nebo
  - c) bude vůči pronajímateli zahájeno insolvenční řízení, či pronajímatel vstoupí do likvidace, nebo
  - d) pronajímatel porušuje povinnost dodávat veškeré služby řádně a včas po dobu delší, než v součtu pět (5) dnů v kalendářním roce;
  - e) pronajímatel porušuje jakoukoli další podstatnou povinnost stanovenou touto smlouvou a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě deseti (10) dnů od obdržení písemného oznámení nájemce.
3. Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu

prostoru sloužícího podnikání považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen prostor sloužící podnikání vyklidit a řádně předat pronajímateli.

4. Pro případ ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání ze strany pronajímatele smluvní strany ujednaly, že nájemce nebude požadovat po pronajímateli či novém nájemci prostoru sloužícího podnikání úhradu náhrady za převzetí zákaznické základny.
5. Výpovědní lhůta podle této smlouvy činí tři (3) 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.
6. V případě skončení nájemního vztahu z důvodu výpovědi podané pronajímatelem, je nájemce povinen předat pronajímateli prostory ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od skončení nájemního vztahu, a to vyklizené a ve stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, vyjma případu, kdy legální provedení prací nezbytných pro uvedení prostor do počátečního stavu vyžaduje právní jednání dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. V takovém případě je nájemce povinen bez zbytečného odkladu takové jednání provést a poté ve lhůtě čtrnácti 14 dnů prostory uvést do uvedeného stavu.
7. V případě skončení nájemního vztahu z důvodu výpovědi podané nájemcem či z jiného důvodu na straně pronajímatele před uplynutím doby nájmu, je nájemce povinen předat pronajímateli prostory ve lhůtě 30 dnů od skončení nájemního vztahu s tím, že prostory vyklidí a předá je ve stavu, jak se nacházely ke dni ukončení nájmu.
8. Strany se dohodly, že případy uvedené v této smlouvě zcela nahrazují a vylučují důvody pro výpověď smlouvy dle §§ 2227, 2228, 2232, 2308 a 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
9. Každé předání a převzetí prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu.

### **Doplňuje se nový Čl. XIII.**

1. Pronajímatel se zavazuje v případě převodu vlastnického práva k předmětu smlouvy informovat subjekt, který má nabýt vlastnické právo k předmětu smlouvy o úplném obsahu této smlouvy, a to tak, aby byl tento nabyvatel v okamžiku nabytí vlastnického práva o tomto obsahu plně informován. Porušení tohoto ujednání představuje podstatné porušení této smlouvy.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že s účinností od 1.1.2014, kdy zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nabyl účinnosti, vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikací ust. § 1395 až 1399 a § 2234 na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
3. Podnájem. Pronajímatel tímto uděluje nájemci svůj výslovný a neodvolatelný souhlas k tomu, aby:
  - a. nájemce zřídil k prostorům nebo jakékoliv jejich části užívací právo jakékoliv společnosti patřící do skupiny Erste Group (dále jen „podnájemce“); a
  - b. podnájemce užíval prostory či kteroukoliv jejich část jako své obchodní prostory, ve kterých bude vykonávat svoji podnikatelskou činnost; a

- c. podnájemce provozoval v prostorách či v kterékoliv jejich části jakékoli činnosti v rámci svého předmětu podnikání zapsaného v obchodním rejstříku a/nebo živnostenském rejstříku;
- d. podnájemce označil prostory či jakoukoliv jejich část jako svou provozovnu, a to označením do velikosti formátu A4 za podmínek stanovených pronajímatelem na základě předložení návrhu označení nájemcem nebo podnájemcem.

### **III.**

## **Závěrečná ustanovení**

1. Ostatní ustanovení citované smlouvy ve znění dodatků č.1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5 a č. 6 nedotčená tímto dodatkem, zůstávají v platnosti beze změn.
2. Tento Dodatek č. 7 se vyhotovuje v pěti stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a dvě vyhotovení každý nájemce.
3. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 15 dnů od podpisu tohoto dodatku č. 7 uhradí rozdíl nájemného za kalendářní rok 2015 dle tohoto dodatku č. 7 oproti nájemnému sjednanému v předchozím znění smlouvy dle dodatků č. 1 – č. 6.
4. Tento Dodatek č. 7 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Smluvní strany ve vzájemném konsenzu prohlašují, že se jejich vzájemný vztah v době od 1.1.2015 do nabytí účinnosti tohoto dodatku řídil stejnými právy a povinnostmi, jako jsou práva a povinnosti uvedená v tomto Dodatku č. 7.
5. Text tohoto dodatku byl schválen na jednání Rady města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav konaného dne 10.12.2015 - zápis č. 58, bod XI/03.

V Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi dne

Za pronajímatele: 15 -12- 2015  
**Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav**

V Praze dne 16.12.2015

