MÚ Turnov, Ant. Dvořáka 335, 51101 Turnov
B002715700
Ev. č.: 59481/20-MUTU
Listy/příl.: 20/3 8.10.2020
[redacted]

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
evidovaná u nájemce pod č. 7100003132

Město Turnov
se sídlem Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov
Zastoupené [redacted]
IČ: 00276227
DIČ: CZ00276227
Č.ú.: [redacted]
jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**")

a

Československá obchodní banka, a. s.
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46
se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
zastoupena
[redacted]
IČ: 00001350
DIČ: CZ699000761
Č.ú.: [redacted]
jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „**nájemce**")

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „**smluvní strany**" nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**")

uzavřely níže uvedeného dne podle zákona č.89/2012, občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „**smlouva**").

Preambule

1. Smluvní strany se dohodly, že společně uzavřená „Nájemní smlouvu č. 1000300355 uzavřená dne 26.5.1992 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 12.1.1993, ve znění Dodatku č. 2 ze dne 1.10.1995, ve znění Dodatku č. 3 ze dne 22.3.2004, ve znění Dodatku č. 4 ze dne 1.9.2006 a ve znění Dodatku č. 5 ze dne 30.6.2017" bude plně nahrazena touto smlouvou (dále jen „**původní smlouva**"), a to včetně závazků smluvních stran vyplývajících z původní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že technické zhodnocení provedené nájemcem na základě původní smlouvy bude dále odepisováno nájemcem v souladu s ustanoveními této smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce vrátí zpět pronajímateli prostory v 2. NP budovy, uvedené v původní smlouvě. Předmět nájmu bude zmenšen o prostory nacházející se v 2.NP o výměře 69,56 m^2 (dále jen „**prostory k vrácení**") o čemž bude sepsán předávací protokol, jež se stane nedílnou součástí této smlouvy o nájmu a bude součástí Přílohy č. 4. Pronajímatel se zavazuje, že tyto prostory k vrácení v 2.NP, převezme od nájemce na základě písemné výzvy ze strany nájemce, učiněné pronajímateli nejpozději 30 dní před nájemcem požadovaným termínem přenechání prostor k vrácení. Povinnost nájemce vrátit zpět pronajímateli prostory k vrácení je do **31.5. 2021**, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je oprávněn provést dílčí stavební rekonstrukci prostor v budově dle smluvními stranami odsouhlasené studie předané nájemcem pronajímateli, jež bude nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jako Příloha č. 5. Pronajímatel zároveň poskytl nájemci souhlas s provedením stavebních úprav včetně veškeré potřebné součinnosti při správních řízeních, stavebních a jiných úpravách prostor, nebude-li jejich provedení znamenat výraznou změnu funkčnosti stavby a umožní práce nájemci související s úpravami těchto prostor. Součástí rekonstrukce bude zpřístupnění vrácených prostor ve 2 NP a to k datu vrácení, tj. do 31.5.2021 dle dohodnutých podmínek zaslaných nájemcem pronajímateli emailem dne 13.8.2020, bod 7. „Vrácení prostor".

[redacted]

Čl. I
Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovitostí:

- pozemek parc. č. st. 1, jehož součástí je stavba čp. 1

katastrální území: Turnov, obec Turnov, zapsané na listu vlastnictví č. 10001, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily. Součástí pozemku parc. č. st. 1 je stavba č.p. 1 (dále jen „**budova**"). Budova má adresu náměstí Českého ráje 1, 511 01 Turnov. Výpis z katastru nemovitostí, včetně snímku z katastrální mapy tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. II
Předmět nájmu

2.1 Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou tyto prostory o celkové výměře **368 m²** (dále jen „**prostory**"). Zakreslení prostor je uvedeno v příloze č. 2a) této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy.

PŘÍZEMÍ = 1.NP - výměra činí 298,44 m²;
1. PATRO = 2.NP - výměra činí 69,56 m²;

2.1.1 Ode dne, ke kterému budou zpět nájemcem pronajímateli vráceny prostory k vrácení na základě předávacího protokolu o vrácení prostor k vrácení, se předmět nájmu dle odstavce 2.1 zmenšuje o tyto prostory k vrácení o výměře 69,56 m² a předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, budou prostory **o celkové výměře 298,44 m²**, jež se nachází v 1.NP (přízemí) budovy (dále jen „**prostory**"). Soupis a zakreslení prostor tvoří přílohu č. 2b) této smlouvy. Údaje o plošných výměrách prostor po zúžení předmětu nájmu a rekonstrukci prostor v budově mohou být změněny na základě digitálního vyměření skutečného stavu, které může provést nájemce na vlastní náklady s tím, že podklady v elektronické podobě (dwg formátu) předá nájemce na vyžádání pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že není nutné v případě odlišných hodnot uzavírat dodatek k této smlouvě o nájmu a změna plošné výměry nebude mít vliv na konečnou dohodnutou výši nájemného uvedenou v Čl. VI této smlouvy.

2.2 Pronajímaná plocha prostor je definována jako plošná výměra prostor měřená mezi vnitřními stěnami zdí (příček) pronajímaných prostor, vyjma všech vertikálních otvorů (např. šachet, světlíků), vertikálních přepravních struktur (např. výtahů a eskalátorů), požárních schodišť, a vyjma technických místností, pokud je neužívá výhradně nájemce.

2.3 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn prostory pronajmout za podmínek a pro účel uvedený v této smlouvě.

Čl. III
Účel nájmu

3.1 Nájemce je oprávněn k užívání prostor pro účely provádění bankovních a dalších činností, ke kterým je nájemce oprávněn, a které tvoří jeho předmět podnikání dle výpisu z obchodního rejstříku, jehož kopie je v příloze č. 3 této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je oprávněn rozšířit a/nebo změnit předmět podnikání provozovaný v pronajatém prostoru, a tím i účel nájmu dle této smlouvy i bez souhlasu pronajímatele, s tím, že předmět podnikání nájemce v prostoru bude vždy zachovávat povahu finančních služeb.

Čl. IV
Práva a povinnosti pronajímatele

4.1 Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu na základě původní smlouvy.

4.2 Pronajímatel odpovídá za skryté vady na prostorách, které nájemce rozpozná později a pronajímateli je neprodleně písemně oznámí.

4.3 Pronajímatel je povinen od data účinnosti smlouvy po celou dobu nájemního vztahu po 24 hodin denně sedm dnů v týdnu zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání prostor podle této smlouvy, a pronajímatel je povinen prostory po jeho předání nájemci udržovat svým nákladem ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání.

[redacted]

4.4 Pronajímatel je povinen sjednat pojištění budovy v rozsahu odpovídající nákladům na úplnou obnovu a uvedení budovy a prostor do stavu ke dni účinnosti této smlouvy. Pronajímatel je dále povinen sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetí straně vyplývající z držby budovy. Pronajímatel se zavazuje zachovávat uvedená pojištění v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy. V případě poškození nebo zničení budovy anebo prostor je pronajímatel povinen investovat do oprav a obnovení přístupu do prostor veškeré prostředky obdržené v důsledku příslušné pojistné události a obnovit na své náklady v plném rozsahu předmět nájmu.

4.5 Na základě odůvodněné žádosti nájemce je pronajímatel povinen poskytnout nájemci doklad o existenci pojištění budovy a pojištění odpovědnosti a doklad o zaplacení pojistného anebo prohlášení od pojišťovny či pojistného makléře toto potvrzující.

4.6 V případě nemožnosti splnění dohodnutého poskytování služeb a jiných závazků dle této smlouvy pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb a začít plnit dle této smlouvy neprodleně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila. Vyšší mocí se přitom rozumí událost nebo okolnost či následek takové události nebo okolnosti, která je objektivně mimo možnou kontrolu pronajímatele a které nemohlo být zabráněno péčí či schopností, jež lze rozumně požadovat. Vyšší mocí nejsou ekonomické změny či ekonomická situace pronajímatele nebo změny ve společnosti pronajímatele.

4.7 Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem vstoupit do prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má pronajímatel za povinnost provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně-technické instalace. V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor i mimo pracovní dobu nájemce. Uvedené se netýká specifických prostor určených pro manipulaci s finanční hotovostí a ceninami.

4.8 Pronajímatel je povinen odstranit neprodleně veškeré vady prostor budovy, které má za povinnost odstranit, tak, aby nájemce mohl prostory, a potřebné přístupy nerušeně a v plném rozsahu užívat. Pronajímatel má povinnost nést veškeré náklady na opravy a údržbu prostor, vyjma těch, ke kterým je povinen podle této smlouvy nájemce a dále je povinen nést veškeré náklady na provoz a údržbu budovy včetně servisních prostor. Po dobu provádění nezbytně nutných oprav je pronajímatel oprávněn omezit přístup nájemce do předmětu nájmu. To neplatí pro specifické prostory určené pro manipulaci s finanční hotovostí a ceninami. O plánovaných opravách je pronajímatel povinen informovat nájemce předem nejméně 10 kalendářních dnů před započetím oprav. Veškeré opravy prováděné pronajímatelem budou prováděny v termínu, způsobem a v rozsahu předem písemně odsouhlaseném nájemcem. Opravy týkající se předmětu nájmu, jež by omezovaly nájemce v naplnění účelu nájmu, budou prováděny mimo provozní dobu nájemce. Bude-li omezeno užívání předmětu nájmu nájemcem z důvodu oprav prováděných pronajímatelem, není nájemce po tuto dobu povinen platit nájemné. Takovéto omezení v užívání předmětu nájmu z důvodů provedení nutných oprav pronajímatelem nesmí trvat déle, než je nezbytně nutné. Při porušení této povinnosti je nájemce oprávněn vyzvat pronajímatele k rychlému dokončení oprav s tím, že mu poskytne lhůtu k jejich dokončení, která nesmí být nepřiměřená vzhledem k náročnosti a charakteru oprav. Nebudou-li opravy dokončeny ve stanovené přiměřené lhůtě, má nájemce nárok na zjednání nápravy na náklady pronajímatele včetně práva započtení těchto nákladů oproti nájemnému a dále je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy.

4.9 Pronajímatel dává nájemci souhlas k zabezpečení prostor a jeho zařízení, způsobem odpovídajícím jeho podnikatelské činnosti, včetně instalace nutných bezpečnostních zařízení a systému ostrahy.

4.10 Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci v rámci pronajímané nemovitosti prostor pro umístění nádob na směsný a tříděný odpad s tím, že se smluvní strany dohodly na společném sdílení nádob pro tříděný odpad ve vlastnictví pronajímatele a to tak, že na 1/10 nádob si nájemce uzavře vlastní smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu s poskytovatelem služeb.

4.11 Pronajímatel se zavazuje na své náklady zabezpečovat budovu ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně. Povinnosti dle tohoto zákona a pravidelné revize, odborné prohlídky nebo kontroly el. instalací v pronajatých prostorách si na své náklady zajišťuje nájemce.

[redacted]

4.12 Pronajímatel se zavazuje při veškeré korespondenci s nájemcem týkající se této smlouvy vždy uvádět číslo smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy.

4.13 Pronajímatel se zavazuje, že nepronajme prostor v budově nebo jiný prostor v okolí budovy v poloměru 100 m od budovy, který je v jeho vlastnictví, jiné finanční nebo pojišťovací instituci nebo pro účely poškozující dobré jméno nájemce, zejména pro účely provozování heren, nočních podniků, stánkového prodeje nebo prodeje erotického zboží anebo nabízení erotických služeb. Pronajímatel se zavazuje, že bez písemného souhlasu nájemce neumístí na budově jakékoliv reklamy či označení jiného subjektu, s výjimkou označení a grafických log dalších nájemců v souladu s živnostenským zákonem a s estetickou dispozicí budovy. Ze strany nájemce nebude souhlas s jejich umístěním odepřen v případě, že nájemce dospěje k úvaze, že toto umístění nemůže žádným způsobem nepříznivě ovlivnit podnikatelskou činnost nájemce či jeho pověst. V případě porušení této povinnosti je nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli náhradu škody. Toto ustanovení odstavce 4.13 se nevztahuje na skutkový současný stav ke dni uzavření této nájemní smlouvy, s kterým je nájemce seznámen.

4.14 Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup k hlavním rozvaděčům, příp. dalším technickým zařízením umístěným mimo prostory, které nejsou předmětem nájmu, je-li to pro zajištění provozu předmětu nájmu nezbytné, včetně zajištění přístupu k venkovní jednotce chlazení umístěné na fasádě vedle okna kanceláře v prostorách k vrácení v 2.NP budovy (umístění je upřesněno na vyznačeném výkresu), jež bude v příloze č. 6 a stane se nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel je povinen dle příslušných právních předpisů zajišťovat na své náklady pravidelné revize, odborné prohlídky nebo kontroly el. instalací, plynu a případných plynových kotlů, hromosvodů, komínů, věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení a všech ostatních technologiích, které jsou spojeny s budovou ve vlastnictví pronajímatele a ty, které má ve svém majetku a dále je pronajímatel povinen na své náklady provádět dle příslušných platných předpisů a norem pravidelné revize, odborné prohlídky nebo kontroly hydrantů umístěných v předmětu nájmu. Kopie těchto zpráv, jež má za povinnost zajišťovat pronajímatel, předloží pronajímatel nájemci nejpozději do 30 dnů od obdržené revize zpracované dodavatelskou firmou. Jestliže tak pronajímatel i přes výzvu nájemce neučiní, je nájemce oprávněn zajistit si samostatně příp. revize, odborné prohlídky nebo kontroly na náklad pronajímatele.

Čl. V
Práva a povinnosti nájemce

5.1 Nájemce je oprávněn užívat prostory v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Jakékoliv změny ve způsobu užívání prostor je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Tím není dotčeno ustanovení čl. III. odst. 3.1 této smlouvy.

5.2 Nájemce je povinen užívat prostory s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel za povinnost provést a současně mu umožnit jejich provedení v rámci svých možností tak a v té míře, aby to co nejméně narušilo provoz nájemce v předmětu nájmu. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré závady a poruchy, které nastaly na prostorech, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.

5.3 Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy prostor a vybavení v prostorách nebo sloužících pro provoz a služby prostor ve vlastnictví pronajímatele, a to analogicky pouze v rozsahu Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., bez ohledu na to, zda je toto nařízení v rozhodné době účinné či nikoli, a pokud zároveň opravy nevyžadují náklad větší než 5.000,- Kč za kalendářní měsíc. Ostatní údržbu a opravy prostor a veškerou údržbu budovy provádí pronajímatel na své náklady. Jakékoliv škody vzniklé na prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním.

5.4 Nájemce se zavazuje provádět dle příslušných platných předpisů a norem pravidelné revize, odborné prohlídky nebo kontroly elektroinstalací, prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení v předmětu nájmu. Kopie těchto zpráv, jež má za povinnost zajišťovat nájemce, předloží nájemce pronajímateli nejpozději do 30 dnů od obdržené revize zpracované dodavatelskou firmou. Jestliže tak nájemce i přes výzvu pronajímatele neučiní, je pronajímatel oprávněn zajistit si samostatně příp. revize, odborné prohlídky nebo kontroly na náklad nájemce.

5.5 Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek v předmětu nájmu a na odpovědnost za škody způsobené svou činností v předmětu nájmu a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu.

5.6 Nájemce je oprávněn přenechat prostory do podnájmu třetí osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za změnu nájemce se nepovažuje změna právní formy nebo přeměna společnosti nájemce. Nájemce je oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele podnajmout prostory osobě, která tvoří součást skupiny nájemce (ČSOB a KBC) nebo osobě, která tvoří součást skupiny osoby ovládající nájemce (ČSOB a KBC). Za součást skupiny jsou považovány společnosti, se kterými nájemce tvoří koncern ve smyslu § 79 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění.

5.7 V souladu s bezpečnostní směrnicí nájemce nejsou pronajímatel, jeho pracovníci, další uživatelé budovy ani návštěvníci oprávněni vstupovat do prostor nájemce, kromě prostor běžně přístupných veřejnosti. Tím není dotčeno ustanovení článku 4.7 této smlouvy.

5.8 Nájemce je oprávněn instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce, příp. reklamy, propagující nájemce a účel nájmu podle této smlouvy, bankomat včetně informačních tabulí. Označení, reklamy, bankomat a další označení zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit. Odměna pronajímatele za užívání takové plochy pro umístění reklam, označení nájemce, bankomat a další označení je již zohledněna v částce nájemného uvedeného níže.

5.9 Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu prostory vyklidit o movitý inventář a předat je pronajímateli ve stavu odpovídajícímu opotřebení v závislosti na délce nájmu a povoleným stavebním úpravám. O předání bude sepsán předávací protokol.

Čl. VI
Nájemné

6.1 Smluvní strany prohlašují, že na základě původní smlouvy má nájemce ke dni účinnosti této smlouvy předplacené nájemné za prostory ve výši 2.563.013,70 Kč do konce doby trvání této smlouvy, tj. **do 22.11.2025**. S ohledem na tuto skutečnost smluvní strany shodně konstatují, že nájemné za období ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do 22.11.2025 je nájemcem předplacené. Nad rámec výše uvedeného se smluvní strany dohodly, že předplacené nájemné bude navýšeno o nájemné za období **od 1.1.2021 do 22.11.2025 o částku 489.444,- Kč**, která bude nájemcem jednorázově uhrazena bezhotovostním převodem příslušné částky na účet pronajímatele vedeného u [redacted], Turnov číslo účtu [redacted] **nejpozději do 31.1.2021** a k této částce nebude přičítána DPH.

6.2 Nájemné za prostory na další období, bude-li nájemcem uplatněno opční právo na další období dle čl. IX, odst. 9.2 této smlouvy, a to s účinností ode dne 23.11.2025, bude nájemcem hrazeno pronajímateli v souladu s níže uvedenými ustanoveními:
Výše nájemného za prostory, (dále jen „**nájemné**), je na základě dohody smluvních stran s účinností ode dne 23.11.2025 na další opční období stanoveno takto:

600.000,- Kč/rok, tj. 1.200.000,- Kč/2roky

K nájemnému nebude přičítána DPH.
Úhrada nájemného bude nájemcem provedena na celé opční období dvou let, tj. ve výši **1.200.000,- Kč** bezhotovostním převodem příslušné částky na účet pronajímatele vedeného u [redacted], Turnov číslo účtu [redacted], a to vždy nejpozději **do 31.12. aktuálního roku** po vypršení doby nájmu. Variabilní symbol je vždy [redacted].

6.3 Nájemné a úhrady za služby uvedené níže v článku VII této smlouvy představují veškerou odměnu a náhradu veškerých nákladů pronajímatele za plnění dle této smlouvy.

6.4 Nájemné se považuje za zaplacené, bude-li odepsáno z účtu nájemce a přikázáno k připsání na účet pronajímatele nejpozději v den splatnosti. Nájemce se zavazuje, že v případě nedodržení sjednané splatnosti nájemného zaplatí pronajímateli za každý den prodlení zákonný úrok z prodlení z dlužné částky.

Čl. VII
Úhrada služeb souvisejících s nájemním vztahem

7.1 Pronajímatel zajišťuje nájemci spolu s nájmem následující služby: teplo, vodné a stočné (dále jen „**služby**“).

[redacted]

7.2 Vyúčtování za služby provede pronajímatel jednou ročně a to takto:

- teplo - vyúčtování bude provedeno na základě měření tepla na odbočce (rozdělovači) pro nájemce umístěného v kotelně u pronajímatele, který měří pouze prostory užívané nájemcem.
- vodné a stočné – vyúčtování bude provedeno podle zákona č. 120/2011 Sb. podle počtu osob. Směrné číslo potřeby vody na jednu osobu nájemce je 14 m^3/rok. Počet osob je **6**. Smluvní strany se dohodly, že počet osob, dle kterého se odvíjí výše platby za tuto službu, bude mezi smluvními stranami aktualizován na vyžádání od pronajímatele jednou ročně s účinnosti k 1.1. daného roku, a tato změna bude promítnuta pronajímatelem v ročním vyúčtování.

Vyúčtování za služby provede pronajímatel jednou ročně dle vyúčtování zaslaných dodavateli služeb a cen od těchto dodavatelů služeb, nejpozději však do 30.6. následujícího roku včetně přičtení příslušné DPH v souladu s platným zákonem o DPH. Pronajímatel vyúčtuje nájemci příslušnou částku za služby vystavením faktury – daňového dokladu se splatností 30 dnů, kterou zašle nájemci na jeho doručovací adresu pro faktury. Pronajímatel je povinen na základě vyžádání nájemce předložit veškeré podklady pro vyúčtování služeb.

7.3 Služby se považují za zaplacené, budou-li odepsány z účtu nájemce a přikázány k připsání na účet pronajímatele nejpozději v den splatnosti. Nájemce se zavazuje, že v případě nedodržení sjednané splatnosti faktur za služby zaplatí pronajímateli za každý den prodlení zákonný úrok z prodlení z dlužné částky.

7.4 Elektrickou energii, úklid prostor, odvoz odpadu, telefonní a příp. další služby, včetně bezpečnostního systému a ostrahy, které se váží k předmětu nájmu, si zajistí nájemce samostatně a na své náklady.

7.5 Pro účel této nájemní smlouvy nebylo smluvními stranami sjednáno poskytování žádné další služby.

7.6 Fakturu zašle pronajímatel na doručovací adresu: ČSOB a.s., Dodavatelsko-odběratelské účetnictví, Sušilova 1528, 500 02 Hradec Králové.

Čl. VIII
Stavební úpravy

8.1 Pronajímatel tímto poskytuje nájemci souhlas s veškerými stavebními a jinými úpravami a vybavením prostor, které tvoří předmět nájmu, s výjimkou případu, že by výsledek takovýchto prací nájemce snížil užitkovou nebo investiční hodnotu budovy nebo změnil způsob užívání budovy. V takových případech je vyžadován předchozí souhlas pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje rovněž poskytnout nájemci veškerou k tomu nutnou součinnost, zejména k získání potřebných správních povolení, a za tím účelem udělit nájemci plnou moc pro zastupování v příslušném správním řízení.

8.2 Pronajímatel souhlasí, že nájemce je po celou dobu účinnosti této smlouvy oprávněn v souladu s ustanovením § 28 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, v platném znění nebo v souladu s jinými zákonnými ustanoveními, odepisovat veškeré pronajímatelem písemně povolené a nájemcem uhrazené úpravy prostor včetně úprav z původní smlouvy. Budova, kde se nachází předmět nájmu, se odepisuje v odpisové skupině č. 6. Pronajímatel se zavazuje nezvyšovat vstupní účetní hodnotu prostor uvedenou v rozvaze o takové práce a investice nájemce. V případě novelizace nebo přijetí nové právní úpravy týkající se způsobu odepisování úprav provedených nájemcem může být způsob odepisování popsaný v tomto ustanovení odpovídajícím způsobem upraven tak, aby odpovídal úmyslu smluvních stran v tomto odstavci vyjádřenému.

Čl. IX
Doba nájmu

9.1 Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou od účinnosti této smlouvy **do 22.11.2025.**

9.2 Po uplynutí doby uvedené v odst. 9.1 této smlouvy se nájem automaticky prodlužuje vždy o dobu dvou (2) let za stejných podmínek, pokud nájemce alespoň 12 měsíců před ukončením základní doby a následně 12 měsíců před skončením každého aktuálního období trvání nájmu zašle pronajímateli oznámení o tom, že má zájem v nájmu pokračovat. Maximálně však toto

prodloužení této smlouvy může být ze strany nájemce učiněno pětkrát (5x), tj. do (22.11.2035). Oznámení o prodloužení nájemního vztahu musí být vždy učiněno písemně a zasláno pronajímateli.

9.3 Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu výlučně za následujících podmínek:

9.3.1 Nájemce užívá prostory v hrubém rozporu se smlouvou

9.3.2 Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem; nebo

9.3.3 Nájemce přenechá prostory nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele;

a nájemce neprovede nápravu závadného stavu nebo neukončí závadný stav ani přes písemnou výzvu pronajímatele, v dodatečné lhůtě poskytnuté pronajímatelem nájemci ke splnění povinnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů.

9.4 Nájemce může vypovědět tuto Smlouvu výlučně z následujících důvodů:

9.4.1 Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal; nebo

9.4.2 Pronajímatel porušuje hrubým způsobem své povinnosti vyplývající z této smlouvy; a pronajímatel neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu nájemce, v dodatečné lhůtě poskytnuté nájemcem pronajímateli ke splnění povinnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů; nebo

9.4.3 Prostory se stanou bez výlučného zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání po dobu více než pět dnů v době dvanácti po sobě jdoucích měsíců nebo v období kratším.

9.5 Výpovědní doba podle odst. 9.3 a 9.4 této smlouvy činí 3 měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

9.6 Pronajímatel i nájemce mohou ukončit smlouvu odstoupením od smlouvy za podmínek, kdy to tak tato smlouva stanoví s účinky ex nunc. V takovém případě nájemní vztah dle této smlouvy končí uplynutím měsíce, ve kterém bylo jedné ze smluvních stran doručeno písemné oznámení o odstoupení od smlouvy z důvodů uvedených v tomto ustanovení.

9.7 V případě, že nájemce od této smlouvy řádně odstoupí, nebo ji řádně vypoví, kromě případu výpovědi podle odst. 9.4.1 této smlouvy, vzniká na straně pronajímatele povinnost uhradit nájemci mimo jiné, i částku veškerých investic učiněných nájemcem do prostor a budovy a nahradit veškerou škodu, která nájemci vznikla předčasným ukončením nájmu a této smlouvy.

9.8 V případě skončení nájmu před uplynutím sjednané doby nájmu z důvodů porušení smlouvy na straně pronajímatele se smluvní strany dohodly, že mezi nimi bude provedeno finanční vypořádání neodbydlené části nájemného, a to tak, že pronajímatel ve lhůtě jednoho roku ode dne skončení nájemního vztahu vrátí nájemci neodbydlenou část nájemného, která byla pronajímateli uhrazena na základě původní smlouvy i této smlouvy. V případě, že bude pronajímatel v prodlení s vrácením neodbydlené části nájemného, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

Čl. X
Doručování

10.1 Všechna vzájemná oznámení mezi smluvními stranami se budou zasílat na adresy jejich účastníků, uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen „**adresa pro doručování**"), musí být písemná a musí se zasílat doporučeným dopisem, kurýrní službou nebo předávat osobně. Pokud by některý z účastníků změnil svou adresu pro doručování, vyrozumí druhého účastníka do deseti dnů po takové změně. Oznámení, která nemají povahu závazných smluvních změn, mohou být předávána elektronickým způsobem (emailem).

10.2 Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě, že některá ze smluvních stran nepřebírá z jakéhokoliv důvodu poštu na adrese pro doručování či odmítá převzít poštu, považuje se listina adresovaná této smluvní straně prostřednictvím doporučeného dopisu za doručenou se všemi účinky a právními následky doručení 3. den po jejím odeslání formou doporučeného dopisu na adresu pro doručování.

Čl. XI
Ustanovení přechodná a závěrečná

11.1 Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání smluvních stran.

[redacted]

11.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo býti neplatné či neúčinné, nahradí jej do 30 dnů ode dne zjištění této skutečnosti (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým byla neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení konstatována) ustanovením, které bude obchodně nejbližší ustanovení, které bylo shledáno neplatným či neúčinným.

11.3 Pronajímatel je srozuměn s tím, že údaje, které se týkají tohoto smluvního vztahu, budou v rámci správy předmětu nájmu a finančního výkaznictví uloženy nájemcem na nosičích dat a případně zpracovávány v databázích nájemce. Nájemce se zavazuje dodržovat při zpracování dat ustanovení zákona o ochraně osobních údajů v informačních systémech a mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dověděl v souvislosti s touto nájemní smlouvou o pronajímateli, a to i po skončení této nájemní smlouvy, jejíž obsah i okolnosti při jejím uzavírání považují smluvní strany za důvěrné. Stejné právo a povinnost má i pronajímatel.

11.4 Při plnění smluvních závazků z této smlouvy vyplývajících se pronajímatel zavazuje postupovat tak, aby v žádném případě nedošlo k poškození dobrého jména nájemce, a to ani v případě, kdy plnění smlouvy bude částečně zajišťováno prostřednictvím jeho subdodavatelů.

11.5 Pronajímatel prohlašuje, že se seznámil se zásadami protikorupční politiky nájemce, zveřejněnými na adrese **www.csob.cz** a dále prohlašuje, že jeho vnitřní pravidla a postupy, které se týkají oblasti eliminace korupčních praktik a jiného nepoctivého zvýhodňování, ochrany proti porušování právních předpisů ve věci legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, etiky a společenské odpovědnosti (CSR) včetně ochrany životního prostředí, jsou s nimi srovnatelná.

11.6 Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem 89/2012 Sb., v platném znění.

11.7 Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou číslovaných dodatků k této smlouvě.

11.8 Strany tímto výslovně sjednávají, že se neuplatní, a to ani analogicky, následující ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění: §1748, §§ 1765 až 1766, § 1793, §§ 1798–1800, § 1888, §§ 1977 až 1979, § 2000, §§ 2002 až 2004, §§ 2006 až 2008, § 2207, § 2209, § 2210, § 2215 odst. 2, § 2219 odst. 1, §2221 odst. 2, § 2223, § 2228, § 2232, § 2233 odst. 1, § 2234, § 2303, § 2309, § 2311, § 2314.

11.9 V případě, že má pronajímatel v úmyslu převést vlastnictví k budově (nebo pozemku, pokud je budova jeho součástí), je pronajímatel povinen zajistit, aby budoucí vlastník byl informován o této smlouvě a veškerých podmínkách nájmu dle této smlouvy a aby budoucí vlastník vydal písemné prohlášení o tom, že s touto smlouvou seznámen byl a pronajímatel je povinen originál tohoto prohlášení předat nájemci.

11.10 V případě, že smluvní strana k nabídce druhé smluvní strany na uzavření této smlouvy učiní jakékoli dodatky či odchylky, které podstatně či nepodstatně mění podmínky nabídky druhé smluvní strany na uzavření smlouvy, dochází k uzavření smlouvy teprve na základě výslovného souhlasu druhé smluvní strany s pozměněnou nabídkou (smlouva není uzavřena na základě neodmítnutí takového přijetí druhou smluvní stranou bez zbytečného odkladu).

11.11 Pronajímatel není ve vztahu k nájemci slabší stranou, pronajímatel byl v procesu vyjednávání a uzavírání této smlouvy a související dokumentace řádně zastoupen právními, daňovými, účetními, technickými a jinými poradci, rozumí plně obsahu této smlouvy a plně se všemi riziky, včetně rizika změny poměrů, změn cenové hladiny, kurzových a úrokových změn, akceptují závazky v této smlouvě sjednané a nepovažují vzájemná práva a povinnosti za nedůvodně nerovnovážné.

11.12 Pronajímatel nepovažuje svá plnění dle této smlouvy vůči nájemci v hrubém nepoměru vůči plněním nájemce a je si vědom všech skutečností souvisejících s touto smlouvou a nájmem dle této smlouvy v budově, které zakládají jeho povinnosti dle této smlouvy a prostřednictvím vlastních zdrojů i svých poradců si všechny relevantní skutečnosti a okolnosti prověřil.

11.13 Veškerá práva nájemce vůči pronajímateli, která se dle příslušných právních předpisů promlčují, se promlčují ve smluvně prodloužené promlčecí lhůtě v délce trvání 5-ti let.

11.14 Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 503 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souhlasí se zveřejněním jejího textu. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o

zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

11.15 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálů, přičemž každá strana obdrží dvě vyhotovení.

11.16 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí a snímek z katastrální mapy
Příloha č. 2 a) - soupis prostor a jejich zakreslení v plánu budovy
Příloha č. 2 b) - soupis prostor a jejich zakreslení v plánu budovy
Příloha č. 3 - výpis z obchodního rejstříku nájemce
Příloha č. 4 - předávací protokol prostor k vrácení – bude dodán dodatečně
Příloha č. 5 - studie pro stavební rekonstrukci prostor
Příloha č. 6 - označení venkovní jednotky chlazení na fasádě ve 2.NP budovy

11.17 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

Za pronajímatele:
Místo: Turnov
Datum: 8.10.2020

Za nájemce:
Místo: Praha
Datum: 5.10.2020

[redacted]

[redacted]

Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí a snímek z katastrální mapy

ormace o pozemku

arcelní číslo:	1
Obec:	Turnov [577626]
Katastrální území:	Turnov [771601]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	431
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Turnov [411019]; č. p. 1; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1
Stavební objekt:	č. p. 1
Ulice:	náměstí Českého Ráje
Adresní místa:	náměstí Českého Ráje č. p. 1

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MĚSTO TURNOV, Antonína Dvořáka 335, 51101 Turnov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.09.2020 09:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.6 build 0

[redacted]

Příloha č. 2 a) - soupis prostor a jejich zakreslení v plánu budovy

Příloha č. 2 b) - soupis prostor a jejich zakreslení v plánu budovy

Příloha č. 3 - výpis z obchodního rejstříku nájemce

Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE" dne 30.6.2020 v 12:14:30. EPVid:rH9lgm17jH3Xxuk+4ZvobA

[redacted]

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl BXXXVI, vložka 46

Datum vzniku a zápisu:	21. prosince 1964
Spisová značka:	BXXXVI 46 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Československá obchodní banka, a. s.
Sídlo:	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057
Identifikační číslo:	000 01 350
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	
	Společnost je oprávněna vykonávat následující činnosti:
	-a) přijímání vkladů od veřejnosti
	b) poskytování úvěrů
	c) investování do cenných papírů na vlastní účet
	d) finanční pronájem (finanční leasing)
	e) platební styk a zúčtování
	f) vydávání a správa platebních prostředků
	g) poskytování záruk
	h) otvírání akreditivů
	i) obstarávání inkasa
	j) poskytování všech investičních služeb ve smyslu zvláštního zákona
	k) vydávání hypotečních zástavních listů
	l) finanční makléřství
	m) výkon funkce depozitáře
	n) směnárenská činnost (nákup devizových prostředků)
	o) poskytování bankovních informací
	p) obchodování na vlastní účet nebo na účet klienta s devizovými hodnotami a se zlatem
	q) pronájem bezpečnostních schránek
	r) činnosti, které přímo souvisejí s činnostmi uvedenými v písm. a)-q)
	s) činnosti vykonávané pro jiného, pokud souvisejí se zajištěním provozu společnosti a provozu jiných bank, finančních institucí a podniků pomocných bankovních služeb, nad nimiž společnost vykonává kontrolu.

Statutární orgán - představenstvo:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Akcie:	
	292 750 002 ks kmenové akcie na majitele v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 20,- Kč
Základní kapitál:	5 855 000 040,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	
	Československá obchodní banka, a.s. odkoupila na základě smlouvy o prodeji podniku ze dne 19. června 2000 od Investiční a Poštovní banky, a.s. se sídlem Senovážné náměstí 32, Praha 1, IČ 45316619 (dále jen "IPB") celý podnik IPB, který představuje soubor věcí, práv a jiných majetkových hodnot, které patří IPB a slouží k provozování podniku IPB nebo vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit.
	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.
	Počet členů statutárního orgánu: 7
	Počet členů dozorčí rady: 6
	Československá obchodní banka, a. s., odkoupila na základě smlouvy o prodeji části obchodního závodu ze dne 22. prosince 2015 s účinností ke dni 31. prosince 2015 od KBC Group NV, se sídlem Havenlaan 2, 1080 Brusel, Belgické království, registrační číslo právnické osoby 0403.227.515, část odštěpného závodu KBC Group NV Czech Branch, organizační složka, se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 285 16 869, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 64399.
	V důsledku vnitrostátní fúze sloučením společnosti Československá obchodní banka, a. s., IČO: 000 01 350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46, jako nástupnické společnosti, společnosti Patria Online, a.s., IČO: 618 59 273, se sídlem Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2804, jako zanikající společnosti a společnosti Centrum Radlická a.s., IČO: 267 60 401, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, jako zanikající společnosti, došlo k zániku společnosti Patria Online, a.s. a společnosti Centrum Radlická a.s. a k přechodu jejich jmění na společnost Československá obchodní banka, a. s.

[redacted]

Ověřuji pod pořadovým číslem V [redacted], že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z [redacted] listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V Praze dne 30. 06. 2020

[redacted]

Protokol
o předání a převzetí prostor (a inventáře)
v objektu na adrese náměstí Českého ráje 1, 511 01 Turnov

Smluvní strany :
Město Turnov
se sídlem Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov
Zastoupené: .....
IČ: 00276227
DIČ: CZ00276227
Č.ú.: [redacted]
jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Československá obchodní banka, a. s.
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46
se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
pro věcná jednání je zmocněn: [redacted]
IČ: 00001350
DIČ: CZ699000761
Č.ú.: [redacted]
jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byl podle smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání evidované u nájemce pod číslem 7100003132, ze dne 8.10.2020 (dále jen „**smlouva o nájmu**“) předán předmět nájmu – prostory k vrácení nájemcem zpět pronajímateli v souladu s uzavřenou smlouvou o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 8.10.2020.

- prostory nacházející se v 2.NP o výměře 69,56 m^2

Smluvní strany prohlašují, že prostory byly nájemcem řádně odevzdány v dobrém stavu s přihlédnutím k délce nájmu a obvyklému opotřebení a v souladu se smlouvou o nájmu.

Klíče od předmětu nájmu byly odevzdány v počtu: .....
Stav:
elektroměru č. ..... , ... ;
plynoměru č. ....., ... ;
vodoměru č. ....., ...

Poznámka:

Za pronajímatele:	Za nájemce:
Místo: Turnov	Místo: Turnov
Datum:	Datum:
_____	_____
Město Turnov	**Československá obchodní banka, a.s.**

Protokol se sepisuje ve čtyřech vyhotoveních, 2x pro pronajímatele, 2 x pro nájemce

[redacted]

Příloha č. 5 - studie pro stavební rekonstrukci prostor

Příloha č. 6 - označení venkovní jednotky chlazení na fasádě ve 2.NP budovy

[redacted]

[redacted]