

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Městem Dačice

se sídlem Krajčíkova 27, 380 13 Dačice I,
IČO: 00246476, DIČ: CZ00246476
zastoupené starostou města Ing. Karlem Macků
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Banka CREDITAS a.s.,

se sídlem Sokolská 675/9, Karlín 186 00 Praha 8,
IČO: 63492555, DIČ: CZ 63492555
zastoupená: Milena Skácelová, Ředitelka odboru správy majetku, na základě pověření,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spis. zn. B 23903
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společně také jako „smluvní strany“

I. Předmět a účel nájmu

1. Touto smlouvou přenechává pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat jí svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku za úplaty nájemci předmět nájmu, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu, a nájemce se za to pronajímateli zavazuje zaplatit nájemné.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání výhradně nájemci, tj. **místnost č. 1 hala o výměře 60,4 m², místnost č. 3 pokladna o výměře 18,0 m², místnost č. 4 chodby o výměře 13,1 m², místnost č. 5 trezorová místnost o výměře 15,7 m², místnost č. 6 safesy o výměře 6,1 m², místnost č. 7 wc o výměře 3 m², místnost č. 8 chodby o výměře 3,7 m², místnost č. 9 úklidová komora o výměře 1,5 m², místnost č. 10 dotační box o výměře 25,7 m², místnost č. 11 technická místnost o výměře 6,7 m², místnost č. 12 denní místnost o výměře 12,6 m², místnost č. 13 chodba o výměře 3,5 m², místnost č. 14 wc o výměře 3,6 m²**, a prostory užívané nájemcem spolu s jinými nájemci formou poměru společného nájmu, tj. místnost č. 15 vstupní chodba o výměře 52,9 m²

(dále také ve smlouvě souhrnně označované jako „pronajaté prostory“) situované v prvním nadzemním podlaží budovy č. p. 3, v části obce Dačice I, s adresou Palackého náměstí 3, Dačice (dále také jen „budova“). Budova je zapsána jako stavba občanského vybavení na listě vlastnictví 10001 pro obec a katastrální území Dačice jako součást pozemku parcelní číslo 16, který je výhradním vlastnictvím pronajímatele.
3. Nájemci bude umožněn přístup k pronajatým prostorám přes nezbytně nutné přístupové prostory, schodiště a chodby situované v prvním nadzemním podlaží objektu.
4. Účelem nájmu je činnost v souladu s platnou bankovní licencí vydanou nájemci Českou národní bankou v rámci předmětu podnikání nájemce - zejména **bankovníctví**.
5. Změnit v pronajatých prostorách předmět podnikání, či změnit způsob či podmínky jeho výkonu, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je nájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu pronajímatele vysloveném formou dodatku k této smlouvě.
6. Předmětem této smlouvy není nájem movitých věcí jakkoli souvisejících s pronajatými prostorami.

II. Nájemné a jeho úhrada

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání pronajatých prostor nájemné sjednané na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemné bylo sjednáno ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajatých prostor a způsobu jejich užívání.
2. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v článku I. této smlouvy činí **54 909 Kč za kalendářní čtvrtletí**.
3. Nájemné za dané kalendářní čtvrtletí je **splatné** bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele **na základě faktury** - daňového dokladu - vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k patnáctému dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dílčímu plnění představujícímu nájemné za dané kalendářní čtvrtletí. Splatnost faktur se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode dne jejího vystavení.
4. Nájemné dle druhého odstavce tohoto článku smlouvy je s účinností od 1. 4. 2022 a v dalších letech vždy od prvního dne měsíce dubna daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou sdělení nájemci ve faktuře vystavované vždy k patnáctému dni měsíce dubna daného kalendářního roku valorizovat o roční míru inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

III. Služby dodávané do pronajatých prostor a jejich úhrada

1. Touto smlouvou se zavazuje pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat jí svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu správy nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu dle čl. I. této smlouvy, za úplaty nájemci poskytovat a dodávat služby do nebytových prostor užívaných nájemcem dle této smlouvy.
2. Za služby dodávané do nebytových prostor, k jejichž poskytování je zavázán pronajímatel od data nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce je zavázán k jejich úhradě s účinností od téhož okamžiku, je dohodou smluvních stran považována **dodávka elektřiny a vody včetně stočného**.
3. **Cena elektřiny** spotřebované pro nájemce je dohodou stran sjednána **ve výši skutečné ceny** elektřiny spotřebované za daný kalendářní rok dle podružného elektroměru pro Banku Creditas a.s..
4. Na úhradu výše uvedené ceny elektřiny je nájemce povinen poskytovat pronajímateli **čtvrtletní zálohy ve výši 25 000Kč**.
5. Zálohová platba na cenu elektřiny dle předchozího odstavce za dané kalendářní čtvrtletí je **splatná bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. xxxxxxxxxxxxxxxx pod variabilním symbolem 9708000122** vždy do posledního dne prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí.
6. Cena elektřiny spotřebované pro nájemce za daný kalendářní rok bude pronajímatelem nájemci vyúčtována dnem zjištění skutečné spotřeby, za který se dohodou smluvních stran sjednává nejpozději poslední kalendářní den měsíce března roku následujícího po daném kalendářním roce. Vyúčtování bude realizováno formou daňového dokladu, který je pronajímatel zavázán vystavit pro nájemce nejpozději do patnácti dnů ode dne zjištění přeúčtované částky. Při vystavení vyúčtování je pronajímatel zavázán provést zúčtování všech záloh přijatých na dané plnění v průběhu kalendářního roku, jehož se vyúčtování týká.
7. Případný nedoplatek vyplývající z vyúčtování uhradí nájemce pronajímateli v patnáctidenní lhůtě bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele dle dispozic uvedených ve vyúčtování. Případný přeplatek vyplývající z vyúčtování pronajímatelem vrátí nájemci v patnáctidenní lhůtě bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce **číslo xxxxxxxxxxxxxxxx** pod variabilním symbolem uvedeným ve vyúčtování.
8. **Cena vody včetně stočného** spotřebované nájemcem je mezi smluvními stranami sjednána na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, na částku **1 955 Kč** bez daně z přidané hodnoty za každé kalendářní čtvrtletí. Tato cena bude dále navýšena o daň z přidané hodnoty ve výši platné sazby.

9. Na úhradu ceny vody včetně stočného nebude nájemce hradit pronajímateli žádné zálohy, ceny jsou pro dané období sjednány jako pevné, a proto již nepodléhají jakémukoliv vyúčtování. Cena vody včetně stočného za dané kalendářní čtvrtletí je **splatná** bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele **na základě faktury** – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k patnáctému dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Tento den je považován za den uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktur se mezi smluvními stranami sjednává na čtrnáct dnů ode dne jejího vystavení.
10. Výše uvedenou cenu vody včetně stočného je s účinností od 1. 4. 2022 a v dalších letech vždy od prvního dne měsíce dubna daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou sdělení nájemci ve faktuře vystavené vždy k patnáctému dni měsíce dubna daného kalendářního roku valorizovat o oficiální míru inflace za předešlý kalendářní rok zveřejněnou ČSÚ. V případě, že skutečný nárůst ceny vody včetně stočného převyší o 3 procentní body výše uvedenou míru inflace a pronajímatel tuto skutečnost prokáže nájemci, zavazuje se nájemce ve lhůtě výše uvedené pro valorizaci na základě návrhu pronajímatele uzavřít s ním dodatek k této smlouvě, jehož předmětem bude zvýšení ceny vody včetně stočného o její skutečný nárůst.

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2025.**
2. Kterákoliv ze stran může smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí šest měsíců. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pokud bude nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby spojené s užíváním pronajatých prostor vyplývajících z této smlouvy, a ani na základě písemné výzvy pronajímatele bez zbytečného odkladu dlužné nájemné nebo zálohy na služby spojené s užíváním pronajatých prostor neuhradí, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní doba je pro tento případ dvouměsíční. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci.
4. Pokud nebudou pronajaté prostory schopny plnit účel nájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné doručením druhé straně.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat pronajaté prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu je svým nákladem udržovat.
2. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění pronajatých prostor.
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Pronajímatel není oprávněn vstupovat do pronajatých prostor bez přítomnosti nájemce. Pronajímatel je v případě bezprostřední potřeby odvracení škody na majetku pronajímatele, nájemce nebo třetích osob, oprávněn vstoupit do pronajatých prostor po předchozím telefonickém ohlášení nájemci, i bez přítomnosti nájemce, za použití klíče předaného mu nájemcem v zapečetěné bezpečnostní obálce. Pronajímatel není oprávněn otevřít zapečetěnou bezpečnostní obálku za jiných než uvedených okolností a po otevření je povinen vyplnit záznam o použití bezpečnostní obálky.
4. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář způsobem stanoveným ve smlouvě, a to přiměřeně povaze a určení předmětu a účelu nájmu. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případnou škodu vzniklou zaviněním nájemce.
5. Změny pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Pro případ, že dojde změnou pronajatých prostor k jejich zhodnocení, si smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce není oprávněn požadovat po skončení

nájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota pronajatých prostor.

6. Provede-li nájemce změny pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajaté prostory na své náklady do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Smluvní strany touto Smlouvou sjednávají, že případné technické zhodnocení pronajatých prostor, provedené v souladu s touto smlouvou, nezvýší vstupní cenu pronajatých prostor a částí budovy ve vlastnictví pronajímatele a k odepisování výdajů na technické zhodnocení bude v souladu s platnými právními předpisy oprávněn nájemce.
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vady pronajatých prostor, které má pronajímatel odstranit. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.
9. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a udržování.
10. Nájemce je povinen provádět po dobu nájmu na svůj náklad obvyklou údržbu a opravy pronajatých prostor. Za obvyklou údržbu a opravy, kterou je podle dohody stran povinen provádět nájemce, jsou dohodou smluvních stran považovány zejména následující úkony:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik,
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně žárovek a zářivkových trubic.
11. Nájemce je oprávněn pro potřeby své podnikatelské činnosti provést na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky a sítě Internet do pronajatých prostor.
12. Nájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit pronajaté prostory na svůj náklad informačním zařízením, jehož montáž nebude považována za technické zhodnocení pronajatých prostor.
13. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu třetí osobě, nebo převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, jíž pronajaté prostory slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Již touto smlouvou uděluje pronajímatel nájemci souhlas s podnájmem pronajatých prostor v rozsahu jedné kanceláře společnostem ze skupiny UNICAPITAL (tedy zejména UNICAPITAL a.s., IČO: 01800817, UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 25621483, UNICAPITAL ENERGY a.s., IČO: 01881469, UNICAPITAL AGRO a.s., IČO: 01892908, UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s., IČO: 02953200, UNICAPITAL REAL ESTATE a.s., IČO: 04185811, UNICAPITAL Invest I a.s., IČO: 05477395, UNICAPITAL Invest II a.s., IČO: 06549608, UNICAPITAL Finance a.s., IČO: 05690421, UNICAPITAL Healthcare a.s., IČO: 05785057), a to pouze za účelem poskytování finančních služeb těmito společnostmi.
14. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob při užívání pronajatých prostor. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance.
15. Nájemce je povinen dodržovat v okolí pronajatých prostor pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
16. Nájemce se zavazuje zajistit pronajaté prostory před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých prostorách je v odpovědnosti nájemce.
17. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu skutečností týkajících se osoby nájemce.
18. Smluvní strany se dohodly, že doručovací adresou nájemce pro doručování ve všech záležitostech týkajících se této smlouvy je následující adresa: tř. Svobody 1194/12, 770 00 Olomouc.

19. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti zasílané podle této smlouvy nebo v souvislosti s plněním této smlouvy mohou být rovněž doručovány do datové schránky smluvních stran. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování. Nájemce souhlasí, aby pronajímatel zasílal faktury vystavované podle této Smlouvy elektronicky na e-mailovou adresu xxxxxxxxxxxxxxxx

VI. Ostatní a závěrečná ustanovení

1. V souvislosti s existencí práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nájemce při podpisu smlouvy uhradil na **účet pronajímatele č. xxxxxxxxxxxxxxxx** vratnou jistotu **ve výši 20 000 Kč**. Tato jistota je ze strany pronajímatele vratná na účet nájemce v patnáctidenní lhůtě ode dne ukončení účinnosti této smlouvy a předání vyklizených pronajatých prostor pronajímateli. Strany si ujednaly, že nájemce nemá právo na úroky z jistoty.
2. Úhrady nájemce pronajímateli vyplývající z této smlouvy nejsou v prodlení, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na běžný účet pronajímatele. Při prodlení s úhradami vyplývajících z této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Dále je dohodou smluvních stran, pro případ prodlení nájemce s úhradou vyplývající z této smlouvy, sjednána smluvní pokuta ve výši 0,1 % denně z dlužné částky.
3. Skončí-li nájem, je nájemce povinen pronajímateli vrátit pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (místnosti pronajaté nájemci před předáním vyklidí, vybílí, vyčistí a předá pronajímateli), a to v pětidenní lhůtě ode dne ukončení nájmu. Za nedodržení této lhůty nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení s předáním pronajatých prostor pronajímateli, kterou je povinen zaplatit nájemce pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná patnáctého dne po jejím nárokování ze strany pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty zůstává právo objednatel na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.
4. **Tato smlouva je považována za platnou dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2021.**
5. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, jedno pro nájemce, dvě pro pronajímatele. Lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran.
6. Výše uvedené smluvní strany, které jsou způsobilé k uzavření této smlouvy, činí toto právní jednání, tj. uzavírají tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání s výše uvedeným obsahem. Tato smlouva je smluvním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem a je uzavřena podle občanského zákoníku, případně dalších obecně závazných právních předpisů. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, vztahují se na vzájemná práva a povinnosti smluvních stran příslušná ustanovení občanského zákoníku.
7. Pronajímatel prohlašuje, že nemá po skončení nájmu zájem převzít zákaznickou základnu nájemce. Strany se dohodly, že nájemce nebude po skončení nájmu požadovat po pronajímateli náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
8. Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva nebude uzavřena, pokud ji pronajímatel či nájemce podepíše s dodatkem či odchylkou, byť nepodstatnou.
9. Záměr pronájmu výše uvedených pronajatých prostor byl zveřejněn na úřední desce města Dačice od 9. 11. 2020 do 24. 11. 2020. Pronájem pronajatých prostor za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen na 64. schůzi rady města dne 16. 12. 2020, pod usnesením č. 1176/64/RM/2020 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.
10. Smluvní strany berou na vědomí, že v souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracovávání osobních údajů především na základě právního titulu plnění smlouvy ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR. V souvislosti s touto smlouvou je třeba plnit celou řadu zákonných povinností. Jedná se zejména o daňové, účetní a archivační povinnosti dle příslušných zákonů. Protože je smluvní stranou veřejný subjekt, osobní údaje mohou být zároveň předmětem žádosti o informace podle zákona o svobodném

přístupu k informacím nebo mohou být zveřejněny v registru smluv. Při plnění těchto povinností dochází ke zpracování osobních údajů na základě titulu plnění právních povinností v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. c) GDPR.

11. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích pozdějších dodatků podléhá zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že uzavření této smlouvy bylo realizováno podle jejich skutečné vůle, svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepřičí se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Dačicích dne 1. 12. 2020

V Dačicích dne 22. 12. 2020

.....
za pronajímatele město Dačice
Ing. Karel Macků, starosta města

.....
za nájemce, pověřený zaměstnanec
Milena Skácelová