

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 7100002420

Smluvní strany:

Město Svitavy

sídlem T.G.Masaryka 5/35, Předměstí, 568 02 Svitavy

zastoupené

Mgr. Davidem Šimkem, starostou

IČ: 00277444

Č.ú.: 19-520591/0100

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:

Ing. Zorou Kříčkovou, výkonnou ředitelkou útvaru Facilities management

a Vítem Svobodou, MSc., manažerem útvaru FAM nájmy

IČ: 00001350

DIČ: CZ699000761

Č.ú.: 188093797/0300

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**“).

Čl. I

Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 35, jehož součástí je budova č.p. 35 v části obce Město, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, na listě vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Svitavy-město a budova má adresu nám. Míru 35/75, 568 02 Svitavy (dále jen „**budova**“). Výpis z katastru nemovitostí, včetně snímku z katastrální mapy tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že se jedná o prostory, které jsou kolaudovány jako nebytové prostory.

Čl. II

Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou prostory o celkové výměře **343,20 m²**, v 1. nadzemním podlaží budovy (dále jen „**prostory**“). Soupis a zakreslení prostor je uvedeno v příloze č. 2 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 Nájemce je dále oprávněn užívat společnou chodbu v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 35 a dále společný dvůr za domem, zejména za účelem umístění nádob na směsný a tříděný odpad a umístění klimatizační jednotky.

- 2.4 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 jako obchodní prostor - bankovní pobočky pro účely podnikání, zejména 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. Nájemce je oprávněn rozšířit a/nebo změnit předmět podnikání provozovaný v prostorech, a tím i účel nájmu dle této smlouvy i bez souhlasu pronajímatele, s tím, že předmět podnikání nájemce v prostorech bude vždy zachovávat povahu finančních služeb.

Čl. IV Práva a povinnosti pronajímatele

- 4.1 Pronajímatel je povinen prostory předat nájemci nejpozději dne **15.6.2016** k provedení stavebních a dalších úprav dle potřeb nájemce, nebude-li dohodnuto jinak. O předání bude sepsán předávací protokol, který bude tvořit přílohu č. 4 této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
- 4.2 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.
- 4.3 Pronajímatel je povinen sjednat pojištění budovy v rozsahu odpovídající nákladům na úplnou obnovu a uvedení budovy a nebytových 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 obnovy přístupu do nebytových prostor veškeré prostředky obdržené v důsledku příslušné pojistné události a obnovit na své náklady v plném rozsahu předmět nájmu.
- 4.4 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 pojistného makléře toto potvrzující.
- 4.5 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 nebo osobní situace pronajímatele.
- 4.6 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. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s tím, že pod prostory, které jsou předmětem nájmu, vedou kanalizační rozvody svádějící odpadní vody z celého domu. Nájemce byl s trasou vedení rozvodů seznámen a zavazuje se v případě potřeby umožnit pronajímateli vstup do prostor za účelem údržby a oprav kanalizačních rozvodů. 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.
- 4.7 Pronajímatel je povinen odstranit neprodleně veškeré vady prostor a 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, úklid a údržbu společných částí budovy, s výjimkou těch, které nese nájemce nebo nájemci bytů v budově.
- 4.8 Pronajímatel dává nájemci souhlas k zabezpečení prostor a jeho zařízení, způsobem odpovídajícím jeho podnikatelské činnosti, včetně instalace nutných bezpečnostních zařízení a systému ostrahy.
- 4.9 Pronajímatel se zavazuje na své náklady zabezpečovat pronajaté prostory ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.
- 4.10 Pronajímatel se zavazuje při veškeré korespondenci s nájemcem týkající se této smlouvy vždy uvádět číslo smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy.
- 4.11 Pronajímatel se zavazuje, že nepronajme prostor v budově jiné finanční instituci nebo pro účely poškozující dobré jméno nájemce, zejména pro účely provozování heren, nočních podniků, trhů, 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. 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 smluvní pokutu ve výši 12x měsíční nájemné s tím, že uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na plnou náhradu škody.
- 4.12 Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup k hlavním rozvaděčům, příp. dalším technickým zařízením umístěným ve společných prostorách, nebo kdekoliv mimo předmět nájmu. Pronajímatel je povinen dle příslušných právních předpisů zajišťovat na své náklady pravidelné revize, odborné prohlídky nebo kontroly el. instalací, plynu, 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. Kopie těchto zpráv předloží pronajímatel na vyžádání nájemci nejpozději do 14 dnů. Jestliže tak pronajímatel 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 se zavazuje hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostor, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 10 000,- Kč + DPH. Ostatní údržbu a opravy prostor a veškerou údržbu a opravy budovy provádí pronajímatel na své náklady. Jakékoliv škody vzniklé na nebytových prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním.
- 5.4 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.
- 5.5 Podnájem prostor je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Souhlas s podnájemem nebude bezdůvodně odepřen. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí učinit žádný právní úkon ani jakýkoliv jiný krok či postup, kterým by došlo ke změně v osobě nájemce. Za změnu nájemce se nepovažuje změna právní formy nebo přeměna společnosti nájemce. Nájemce je však oprávněn i bez předchozího souhlasu pronajímatele podnajímat prostory osobě, která tvoří součást skupiny nájemce (ČSOB) nebo

- osobě, která tvoří součást skupiny osoby ovládající nájemce (ČSOB) nebo obchodním zástupcům těchto společností.
- 5.6 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 4.6 této smlouvy.
- 5.7 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 a příp. anténu na střeše pro bezdrátový přenos dat. Označení, reklamy, bankomat a anténu 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 anténu je již zohledněna v částce nájemného uvedené níže.
- 5.8 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 Nájemné za prostory činí 1.600,- Kč/m²/rok, tj. za 343,20 m² podlahové plochy 549.120,- Kč/rok. **Čtvrtletní nájemné za prostory činí 137.280,- Kč.** K nájemnému nebude přičítána DPH. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude pronajímateli hrazeno vzhledem k rekonstrukci prostor s účinností ode dne **1.9.2016**, a to i v případě, že by stavební úpravy ještě nebyly zcela dokončeny. To neplatí v případě, že by zdržení v dokončení rekonstrukce zavinil výlučně pronajímatel. V tomto případě jsou smluvní strany povinny jednat o termínu zahájení platby nájemného.
- 6.2 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.
- 6.3 Úhrada nájemného bude prováděna čtvrtletně bezhotovostním převodem příslušné částky na účet pronajímatele, a to vždy nejpozději patnáctého pracovního dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí. Tento den je dnem splatnosti nájemného. Nájemné za období od 1.9.2016 do 30.9.2016 uhradí nájemce do 15.9.2016. Variabilní symbol je vždy 1671000232.
- 6.4 Pronajímatel je oprávněn od 1. ledna 2018 upravit dohodnuté nájemné o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok zveřejňovaný Českým statistickým úřadem. Pokud by tento index již nebyl zveřejňován, bude platit ten index, který tomuto indexu nejlépe odpovídá. Pokud by ani takový index nebyl zveřejňován, bude index stanoven znalcem závazně pro obě strany podle zásad posledního oficiálního vyhlášení indexu. Nové nájemné tvoří výchozí bázi pro případné počítání dalších změn plateb nájemného dle této nájemní smlouvy. Sdělení o úpravě nájemného musí být učiněno pronajímatelem písemně a zasláno nájemci formou doporučeného dopisu do 31.3. kalendářního roku, jinak oprávnění uvedené v tomto odstavci zaniká.
- 6.5 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 úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky.

Čl. VII

Úhrada služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 7.1 Pronajímatel zajišťuje nájemci spolu s nájmem následující služby: vodné a stočné, včetně srážkových vod (dále jen „služby“). Smluvní strany se dohodly, že úhrady služeb budou pronajímateli hrazeny s účinností ode dne 1.9.2016, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Během provádění stavebních prací, tj. v období do 31.8.2016, bude pronajímateli hradit veškeré spotřebované energie a vodné a stočné zhotovitel stavby.

- 7.2 Vyúčtování spotřeby vodného a stočného provede pronajímatel čtvrtletně v závislosti na termínech fakturace dodavatelem služby, a to na základě skutečné spotřeby naměřené podružným vodoměrem pro prostory a cen dodavatele služby.
Vyúčtování odvodu srážkových vod provede pronajímatel čtvrtletně v závislosti na termínech fakturace dodavatele služby, a to na základě fakturované ceny dodavatelem služby.
Splatnost vyúčtování je 14 dnů ode dne vystavení pronajímatelem.
- 7.3 Úklid prostor, dodávku plynu pro vytápění a ohřev vody, včetně osazení nového kotle, dodávku elektrické energie, telefonní a příp. další služby, včetně bezpečnostního systému a ostrahy, a odvoz a likvidaci odpadů, které se váží k předmětu nájmu, si zajistí nájemce samostatně a na své náklady a pronajímatel se zavazuje k veškeré součinnosti při sjednání smluv s jejich dodavateli.
- 7.4 Vyúčtování služeb 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 vyúčtování služeb zaplatí pronajímateli za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky.
- 7.5 Pro účel této nájemní smlouvy nebylo smluvními stranami sjednáno poskytování žádné další služby.

Čl. VIII

Stavební úpravy

- 8.1 Pronajímatel souhlasí, že na základě předem projednaných a odsouhlasených podmínek s nájemcem vypracuje nájemce projektovou a prováděcí dokumentaci pro úpravu předmětu nájmu a vnější fasády budovy v provedení a dle požadavků nájemce. Nájemce obstará za všestranné součinnosti s pronajímatelem potřebná povolení, příp. rozhodnutí orgánů státní správy a v souladu s nimi provede na své náklady část dohodnutých úprav předmětu nájmu a budovy. Stavební a ostatní úpravy prováděné nájemcem jsou uvedeny v příloze č. 5, jako nedílné součásti této smlouvy a pronajímatel s nimi výslovně souhlasí.
- 8.2 Pronajímatel se zavazuje, že na své náklady provede část dohodnutých úprav předmětu nájmu a budovy. Stavební a ostatní úpravy předmětu nájmu a budovy zajišťované pronajímatelem jsou specifikovány v příloze č. 6, jako nedílné součásti této smlouvy a pronajímatel se zavazuje zajistit je včas a v dohodnuté kvalitě tak, aby nikterak neohrozil celkovou rekonstrukci a otevření pobočky nájemce, která je plánovaná na 1.9.2016.
- 8.3 Nájemce je oprávněn vybavit předmět nájmu strukturovanou kabeláží, provést zabezpečení, osadit vlastní technologii, bankomat, interiér, označení pobočky a příp. anténu pro bezdrátový přenos dat a další práce a dodávky pro naplnění účelu nájmu. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci provedení těchto prací a vybavení předmětu nájmu dle požadavků nájemce a za tím účelem je povinen k všestranné součinnosti a zajistit takový stavební stav předmětu nájmu, aby bylo možné tyto práce ze strany nájemce provádět. Movité věci a zařízení pořízené nájemcem jsou v jeho majetku a nájemce je povinen je po skončení nájmu vyklidit. Veškeré příp. další stavební práce a úpravy nad rámec prací podle přílohy č. 5, příp. i další požadované úpravy v průběhu nájmu, je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele, který nebude bezdůvodně odmítnut. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci k provedení všech stavebních úprav 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.
- 8.4 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. 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 popsán v tomto ustanovení odpovídajícím způsobem upraven tak, aby odpovídal úmyslu smluvních stran v tomto odstavci vyjádřenému.
Při skončení nájmu dle této smlouvy nájemce veškeré úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele, bezplatně převede na pronajímatele, nebude-li dohodnuto jinak.

Čl. IX Doba nájmu

- 9.1 Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností od **15.6.2016** do **31.8.2021**.
- 9.2 Po uplynutí doby uvedené v odstavci 9.1 se nájem automaticky prodlužuje na dobu dalších 5 let za stejných podmínek, pokud nájemce alespoň 6 měsíců před ukončením doby nájmu uvedené v odstavci 9.1 tohoto článku, tj. do 28.2.2021 včetně, zašle pronajímateli oznámení, že nájemce má zájem pokračovat v nájmu. Takové sdělení musí být učiněno písemně a zasláno formou doporučeného dopisu.
- 9.3 Pokud bude nájem v souladu s ustanovením odstavce 9.2 prodloužen do 31.8.2026, nájem se automaticky prodlužuje na dobu dalších 5 let za stejných podmínek, pokud nájemce alespoň 6 měsíců před ukončením doby nájmu uvedené v odstavci 9.2 tohoto článku, tj. do 28.2.2026 včetně, zašle pronajímateli oznámení, že nájemce má zájem pokračovat v nájmu. Takové sdělení musí být učiněno písemně a zasláno formou doporučeného dopisu.
- 9.4 Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu výlučně za následujících podmínek:
- 9.4.1 Nájemce užívá prostory v hrubém rozporu se smlouvou
- 9.4.2 Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem; nebo
- 9.4.3 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 dodatečně lhůtě poskytnuté pronajímatelem nájemci ke splnění povinnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů.
- 9.5 Nájemce může vypovědět tuto Smlouvu výlučně z následujících důvodů:
- 9.5.1 Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal; nebo
- 9.5.2 Pronajímatel porušuje hrubým způsobem své povinnosti vyplývající z této smlouvy; a pronajímatel neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu nájemce, v dodatečně lhůtě poskytnuté nájemcem pronajímateli ke splnění povinnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů; nebo
- 9.5.3 Prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání po dobu více než 15 pracovních dnů v době dvanácti po sobě jdoucích měsíců.
- 9.6 Výpovědní doba podle této smlouvy činí 3 měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 9.7 V případě, že nájemce tuto smlouvu řádně vypoví podle odstavců 9.5.2 a 9.5.3 této smlouvy, vzniká na straně pronajímatele povinnost nahradit nájemci veškerou škodu, která nájemci vznikla předčasným ukončením nájmu a této smlouvy. V případě, že nájem bude ukončen výpovědí nájemce z důvodů výlučně zaviněných pronajímatelem, zavazuje se pronajímatel uhradit i částku veškerých investic učiněných nájemcem do prostor a budovy sníženou poměrně podle rovnoměrného daňového odepisování dle doby skutečného trvání nájmu ve vztahu k době, po kterou měl nájem trvat.

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.
- 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 doručenu 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.
- 11.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoli ustanovení této smlouvy ukázalo být 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. Stejně 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 neupravená 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 a § 2315.
- 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 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálů, přičemž každá strana obdrží dvě vyhotovení.
- 11.14 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran, s výjimkou ustanovení této smlouvy, ve kterých je výslovně uvedeno, že nabývají účinnosti později.
- 11.15 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí
Příloha č. 2 - soupis jednotlivých prostor a jejich zakreslení v plánu budovy
Příloha č. 3 - výpis z obchodního rejstříku nájemce
Příloha č. 4 - předávací protokol
Příloha č. 5 - stavební a ostatní práce nájemce
Příloha č. 6 - stavební a ostatní práce pronajímatele.

Doložka dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozd. předpisů:

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu ve Svitavách od 19.5.2016 do 6.6.2016 pod č. 264/16.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Svitavy dne 7. 6. 2016.

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Místo: Svitavy

Místo: Praha

Datum: 14. 6. 2016

Datum: 3. 6. 2016

Mgr. David Šimek, starosta
Město Svitavy

Ing. Zora Kříčková, Vít Svoboda, MSc.
Československá obchodní banka, a. s.