Dnešního dne, měsíce a roku

**Statutární město Karlovy Vary**

Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary 1

IČ: 00254657

DIČ: CZ00254657

pronajímatel je plátcem DPH

bankovní spojení: účet č. 630037-0800424389/0800 vedený u České spořitelny, a.s., pobočka K. Vary

zastoupené: Ing. Rostislavem Matyášem, vedoucím Odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary, na základě plné moci ze dne 01.03.2021

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Česká spořitelna, a.s.**

IČ: 45244782

DIČ: CZ45244782

sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

zastoupení: Edita Mudrová, Real Estate manažer a Bc. Kateřina Vichtová, CEN 2300 – Řízení majetku

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

uzavřeli ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto

## \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## **SMLOUVU**

**O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

č. sml. ČS v SAP:6000002892, evid. č. ČS: 2021/2300/859

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Vzhledem k tomu, že:

A) Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb. - o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem Předmětu nájmu. Pronajímatel má zájem pronajmout Předmět nájmu Nájemci;

B) Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města od 23.02.2021 – 15.03.2021;

C) Nájemce má zájem si Předmět nájmu od Pronajímatele pronajmout;

D) Rada města Karlovy Vary schválila pronájem Předmětu nájmu Nájemci na svém zasedání dne 06.04.2021;

E) Nájemce je právnická osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171;

F) Správcem uvedené nemovitosti je realitní kancelář RECOM REALITY s.r.o., IČ 25238744, se sídlem T. G. Masaryka 883/53, Karlovy Vary, a to na základě pověření k výkonu těchto činností učiněného na základě mandátní smlouvy společností IKON spol. s r.o., IČ 45800031, se sídlem Nehvizdská 22/8, 198 00 Praha 9 – Hloubětín jako mandatářem se souhlasem Pronajímatele jako mandanta uděleným prohlášením ze dne 28.02.2007;

dohodli na uzavřené této

# **S M L O U V Y O N Á J M U**

**P R O S T O R S L O U Ž Í C Í C H K  P O D N I K Á N Í**

**Definice pojmů**

Nevyplývá-li z kontextu něco jiného, mají ve smlouvě na této listině následující slova a výrazy (tam, kde jsou uvedeny s velkým počátečním písmenem) tento význam:

„Míra inflace“: znamená přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

„Nájemné“: znamená nájemné za užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a to ve výši uvedené v článku 5.1. Smlouvy.

„OBČZ“: 89/2012 Sb. - občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

„Oprava“: znamená odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení (Vyhláška Ministerstva financí č. 500/2002).

„Služby“: znamená služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a popsané v článku 7. Smlouvy.

„Smlouva“: znamená smlouvu o nájmu na této listině.

„Správce“: znamená realitní kancelář RECOM REALITY s.r.o., se sídlem T. G. Masaryka 883/53, 360 01 Karlovy Vary 1, IČ: 25238744, DIČ: CZ25238744.

„Technické zhodnocení“: znamená výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu (včetně zařízení), pokud převýší ve zdaňovacím období částku 80 000 Kč (viz § 33 zákona č. 586/1992 Sb. - o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů).

„Údržba“: znamená soustavnou činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady (Vyhláška Ministerstva financí č. 500/2002 Sb.).

**A. PŘEDMĚT NÁJMU, ÚČEL A DOBA TRVÁNÍ**

***1. Předmět nájmu***

**1.1.** Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání prostor sloužící k podnikání č. **602** o celkové výměře **1,3** m2, umístěný v **1.** nadzemním podlaží nemovitosti - domu č. p. **2075** v ulici **Lázeňská 14** v Karlových, který je součástí pozemku parc. č. **1256**,vše v katastrálním území Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu v Karlových Varech, když tento prostor je blíže specifikován zákresem předmětu nájmu, který tvoří Přílohu č. 4 Smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).

***2. Další údaje o Předmětu nájmu***

**2.1. Stav Předmětu nájmu**

Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem a technickou dokumentací stavu Předmětu nájmu (viz. článek II. Smlouvy) a že nezjistil, ani podle stanovisek jím přizvaných odborně způsobilých osob, žádné překážky, které by Nájemci bránily v uzavření Smlouvy nebo které by vedly k nezpůsobilosti Předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného Smlouvou.

**2.2. Technická dokumentace stavu Předmětu nájmu**

Stav Předmětu nájmu k datu podpisu Smlouvy vyplývá z technické dokumentace, která byla Nájemci předložena k nahlédnutí. Seznámení s touto dokumentací potvrzují Smluvní strany svými podpisy na Smlouvě.

**2.3. Předání Předmětu nájmu**

Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu do pěti pracovních dnů od podpisu Smlouvy. Smluvní strany vyhotoví o předání a převzetí Předmětu nájmu protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu.

**2.4.** **Provedení úprav předmětu nájmu**

Nájemce je oprávněn k provedení úprav, které považuje za nutné k uzpůsobení prostor pro užívání v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy, jejichž rozsah je uveden v Příloze č. 7 - Stavebně technické řešení - projektová dokumentace k instalaci bankomatu. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci veškerou rozumně očekávatelnou součinnost nezbytnou k provedení zařizovacích prací Nájemce.

Nájemce je oprávněn umístit na plášti budovy své obchodní jméno a logo standardní velikosti nebude-li to v rozporu s požadavky památkové péče a v rozporu s požadavky majitele objektu. Jakýkoli nápis či označení je nájemce oprávněn umístit v prostorách či na plášti budovy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, event. požádat příslušné státní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací (vyjma vývěsek oznamující klientům informace o provozu bankomatu).

Zabezpečení pronajatých prostor:

Pronajímatel bere na vědomí specifické bezpečnostní požadavky na provozování činností souvisejících s předmětem podnikání Nájemce, účelem nájmu prostor dle této Smlouvy a existenci bankovního tajemství a zavazuje se umožnit uplatnění bezpečnostních předpisů Nájemce. Vzhledem k této specifické povaze využít prostor se strany výslovně dohodly na vyloučení § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k instalaci veškerých vlastních zařízení Nájemce sloužících k technické ostraze a ochraně majetku v prostorách v souladu se standardy Nájemce pro daný typ objektu, včetně práva vybavit prostory vlastním bezpečnostním zařízením.

Pronajímatel bere na vědomí, že veškeré informace o bezpečnostních systémech jsou vnitřní záležitostí Nájemce a nebude mu poskytnut žádný stupeň projektové dokumentace těchto systémů, ani žádná bližší technická specifikace.

Pronajímatel bere na vědomí, že instalaci bezpečnostních systémů provede přímo společnost určená Nájemcem, a to vlastní investicí Nájemce.

**2.5** **Náklady na provedení úprav předmětu nájmu**

Je ujednáno, že Nájemce ponese veškeré náklady spojené se zařizovacími pracemi Nájemce. Pronajímatel souhlasí, že technické zhodnocení uhrazené nájemcem bude po dobu trvání Smlouvy odepisovat Nájemce v souladu se zákonem o daních z příjmů.

Pronajímatel souhlasí, aby technické zhodnocení pronajatých prostor uhrazené Nájemcem po dobu trvání Smlouvy v souladu s ustanovením § 28 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmu, odepisoval Nájemce. Pronajímatel nezvýší o toto technické zhodnocení hodnotu svého majetku. Ustanovení tohoto odstavce platí pouze pro technické zhodnocení provedené a uhrazené Nájemcem se souhlasem Pronajímatele po dobu účinnosti této Smlouvy.

Pronajímatel pro splnění povinnosti Nájemce stanovené v zákoně o daních z příjmů sděluje, že pronajatý majetek, na kterém bylo provedeno technické zhodnocení má pronajímatel zařazen do odpisové skupiny VII.

***3. Účel nájmu***

Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem: **umístění a provozování peněžního bankomatu České spořitelny, a.s. (poskytující služby veřejnosti)**.

***4. Doba trvání nájmu***

**4.1.** Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu **neurčitou.**

**B. NÁJEMNÉ, SLUŽBY**

***5. Obecné Nájemné***

**5.1. Obecná výše Nájemného**

Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše Nájemného částku **120 000 Kč** (slovy: jedno sto dvacet tisíc korun českých) ročně včetně DPH**,** tj. **10 000 Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) měsíčně včetně DPH. Měsíční Nájemné platné ke dni podpisu této smlouvy je uvedeno v Příloze č. 1 – ve Výpočtovém listu pro příslušný prostor sloužící k podnikání. Součástí ceny Nájemného bude DPH v platné sazbě ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Za datum dílčího zdanitelného plnění se považuje poslední den v příslušném kalendářním měsíci.

Nájemné bude vždy k 1. lednu každého kalendářníhoroku trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy, pokud to odsouhlasí Rada města Karlovy Vary, zvyšováno maximálně o Míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu, resp. rozhodnutí Rady města Karlovy Vary o zvýšení Nájemného v důsledku inflace, bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno Nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku jako záloha na Nájemné. Doplatek Nájemného v nové výši (se započtením navýšení dle tohoto článku Smlouvy) bude Nájemcem Pronajímateli uhrazeno na písemnou výzvu Pronajímatele Nájemci, ve které musí být obsažena částka doplatku Nájemného za období dle předchozí věty Smlouvy a současně stanoveno Nájemné ve výši platné pro příslušný kalendářní rok, a to společně s nejblíže následující splátkou Nájemného.

**5.2. Splatnost Nájemného**

Pokud není dále uvedeno jinak, je Nájemce povinen hradit Nájemné v**měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději k desátému dni následujícího kalendářního měsíce**, za který je Nájemné hrazeno.

**5.3. Způsob úhrady Nájemného**

Nájemné bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele č. **630037-0800424389/0800**, variabilní symbol **207560201** vedený u **České spořitelny** **a.s.**, pobočka Karlovy Vary, pokud Pronajímatel Nájemci písemně nesdělí jiný způsob úhrady Nájemného, **a to i bez předchozí výzvy Pronajímatele k úhradě.**

**5.4. Kauce**

a) Nájemce má povinnost uhradit k datu podpisu Nájemní smlouvy Pronajímateli kauci ve výši čtyř měsíčních nájmů, tzn. částku **40 000 Kč** (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) a to bankovním převodem na účet Pronajímatele č. **630037-0800424389/0800**, variabilní symbol **207560201**, vedený u České spořitelny a.s., pobočka Karlovy Vary.

b) Použití a vrácení kauce:

- Účelem kauce je zajištění úhrad veškerých prokazatelných pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, které vzniknou Pronajímateli z titulu poškození nebo nadměrného opotřebení pronajatého nebytového prostoru a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru a dalších služeb poskytovaných Pronajímatelem a dále sankčních plnění hrazených Nájemcem dle této smlouvy (např. smluvních pokut).

- Pronajímatel je oprávněn užít peněžní prostředky, uložené jako kauce na účtu Pronajímatele k úhradě pohledávek výše specifikovaných.

- O užití peněžních prostředků z účtu Pronajímatele výše uvedeného je Pronajímatel povinen písemně informovat Nájemce do 10 kalendářních dnů ode dne užití těchto peněžních prostředků.

- Nájemce se zavazuje, že do jednoho měsíce ode dne, kdy k tomu bude Pronajímatelem písemně vyzván, doplní výši peněžních prostředků – kauce. Podmínkou výzvy k doplnění finančních prostředků je výběr z těchto prostředků provedený Pronajímatelem pro výše uvedené účely. Nedodržení stanovené lhůty bude považováno za porušení povinností vyplývajících z této smlouvya bude posuzováno jako důvod k výpovědi.

- Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši kauce a písemnou formou potvrdit Nájemci úhradu pohledávek z této kauce.

- Pronajímatel je oprávněn s prostředky uloženými na účtu kaucí nakládat jako se svými finančními prostředky a použít jich pro zabezpečení oprav, údržby a dalších činností spojených se správou nemovitosti v majetku Statutárního města Karlovy Vary.

- Pronajímatel se zavazuje, že v případě ukončení této smlouvy vyplatí, po provedení úhrad případných pohledávek, Nájemci kauci ve výši, v jaké se kauce nachází po provedení veškerých úhrad dle této smlouvy a to do 2 měsíců od ukončení výše uvedené smlouvy o nájmu nebytových prostor.

***6. Poměrné nájemné***

Pokud k uzavření Smlouvy, resp. ke skončení nájmu, došlo v průběhu měsíce, náleží Pronajímateli pouze poměrná část Nájemného odpovídající době, po níž právo užívání Předmětu nájmu trvalo.

V případě, že Nájemce užívá prostory omezeně jen proto, že Pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem, má Nájemce právo na poměrnou slevu z Nájemného. Nájemce má právo na poměrnou slevu z Nájemného též v případě, že bankomat umístěný v předmětu nájmu nebude přístupný veřejnosti.

***7. Služby a Nájemné***

**7.1. Náklady Nájemce**

V nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které poskytují jako dodavatelé třetí osoby (zejména úhrada za elektrickou energii, úhrada za odvoz domovního odpadu apod.). Náklady na služby je povinen hradit nájemce.

**7.2. Vyúčtování spotřebované elektrické energie**

a) NP č. 602 je napojen podružným elektroměrem na hlavní elektroměr měřící NP č. 601 v objektu Lázeňská 2075/14, Karlovy Vary. Nájemce má povinnost nahlásit Pronajímateli do 10 pracovních dnů stav podružného elektroměru a to na základě požadavku Pronajímatele, který bude Nájemci zaslán e-mailem na adresu rem@csas.cz.

b) Pronajímatel provede vyúčtování nejpozději do 3 následujících měsíců od obdržení konečné faktury od dodavatele elektrické energie a ve stejné lhůtě předá Nájemci vyúčtování elektrické energie včetně výzvy k úhradě skutečných nákladů. Vyúčtování bude Nájemci zasláno e-mailem na adresu rem@csas.cz. Nájemce má povinnost potvrdit převzetí vyúčtování prostřednictvím tohoto e-mailu. Vyúčtování bude obsahovat přílohu stanovující rozsah podle jednotlivých druhů dodávek a služeb.

**7.3.** **Dodávka el. energie**

Pronajímatel je povinen zajistit, že po celou dobu nájmu bude do budovy a prostor řádně dodávána elektrická energie, pokud nenastane překážka na straně dodavatele elektrické energie. Pronajímatel je povinen Nájemce e-mailem upozornit na přerušení dodávky elektrické energie či příp. jiné služby, jejíž poskytnutí je pro možnost užívání prostor v souladu s účelem nájmu podstatné a které se uskuteční z podnětu Pronajímatele, a to nejpozději 48 hodin před začátkem přerušení dodávky.

**C. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE**

**8.1. Prohlášení o oprávnění k podnikání**

Nájemce prohlašuje, že podniká na základě výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.

**8.2. Prohlášení o finančních a majetkových poměrech**

Nájemce prohlašuje, že:

a) není v likvidaci a není proti němu dle zákona č. 328/1991 Sb. – o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, vedeno konkursní řízení ani vyrovnací řízení s věřiteli a že takové řízení nebylo zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku Nájemce;

1. není proti němu zahájeno insolvenčního řízení, jehož předmětem je dlužníkův (Nájemcův) úpadek nebo hrozící úpadek, ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
2. není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky;

d) uzavření této Smlouvy:

- neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;

- nebude mít za následek vznik zástavního práva či jiného zatížení majetku Nájemce;

- nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní Nájemcem.

**D. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

***9. Práva a povinnosti Pronajímatele***

**9.1. Závazky Pronajímatele**

Pronajímatel se zavazuje:

a) po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce;

b) řádně a včas platit daně z nemovitosti a daně z příjmu vážící se k Předmětu nájmu;

#### c) doručit Nájemci každé rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce uložené Pronajímateli v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu vyplývajících z této smlouvy a/nebo obecně závazných právních předpisů (viz. článek 10.5. písm. b) Smlouvy) tak, aby byla Nájemci zachována minimálně sedmidenní lhůta k posouzení daného rozhodnutí. Na písemnou výzvu Nájemce doručenou Pronajímateli nejpozději tři dny před koncem lhůty k podání případného opravného prostředku (resp. žaloby), je Pronajímatel povinen (a to na náklady Nájemce) podat proti rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce příslušný opravný prostředek (resp. žalobu).

#### d) zajistit a umožnit Nájemci po celou dobu nájmu možnost řádného a nerušeného užívání prostor a umožnit přístup do prostor, kde je bankomat umístěn, pro obsluhu bankomatu v pracovní dny v době mezi 09:00 – 16:00 hod;

#### e) v případě zjištění poškození bankomatu, butonu s označením bankomatu, obrazovka s ovládací klávesnicí) se Pronajímatel zavazuje takto zjištěné, oznámené závady a poruchy na bankomatu nahlásit neprodleně České spořitelně na telefon 800 207 207 nebo 956 774 777. Bez souhlasu Nájemce se v takovém případě zavazuje nečinit žádná opatření, zejména opravy poškozených částí, vyjma opatření nezbytně nutných k zajištění bezpečnosti a ochrany osob či majetku. Toto ujednání se nevztahuje na případy havárií, které je Pronajímatel oprávněn neprodleně po jejich objevení odstranit;

#### Kontaktní spojení na Nájemce: rem@csas.cz;

Kontaktní spojení na Pronajímatele/správce: Jakub Žikeš, 606 201 819, j.zikes@recomreality.cz; sprava@recomreality.cz;

#### f) dojde-li v průběhu doby nájmu ke změně kontaktního spojení na Pronajímatele, je Pronajímatel neprodleně tuto změnu písemným nebo elektronickým způsobem sdělit Nájemci, toto ujednání platí ve stejné míře pro Nájemce;

#### g) **opravy Pronajímatele**: Pronajímatel se zavazuje provádět opravy a odstraňování závad budovy a prostor bez zbytečného odkladu poté, co se o jejich potřebě dozví. Při jejich provádění je povinen postupovat tak, aby nedošlo, popř. došlo jen v míře nezbytně nutné, k omezení Nájemce v užívání prostor a budovy; Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli provádění těchto oprav a odstraňování závad budovy;

#### h) Pronajímatel je povinen zajistit nepřetržitý přístup klientům Nájemce k bankomatu. Za omezení přístupu dle tohoto odstavce se považuje zastavění přístupu k bankomatu materiálem, odpadem, případně jinými zábranami z důvodů vzniklých na straně Pronajímatele, které znemožňují volný přístup klientů a obsluhy.

#### i) **zákaz konkurence/nepovolení nájemci**. Pronajímatel nepronajme neobsazený obchodní prostor, jehož součástí je vymezený prostor pro bankomat, k podnikání, jehož povaha by mohla ohrožovat či znevažovat dobré jméno Nájemce, zejména kasino, sázkovou kancelář, hernu, obchod s erotickým zbožím, obchod se zbraněmi, nebo jinou činnost, která je všeobecně chápána jako nemravná.

#### j) Pronajímatel se zavazuje v prostorech, kde je bankomat umístěn, dodržovat provozní podmínky zaručující bezpečný provoz bankomatu a zabraňující jeho poškození.

#### k) Pronajímatel se zavazuje v prostorech, kde je bankomat umístěn, ani v jeho nejbližším okolí, neprovádět žádné stavební a prašné práce bez předchozího upozornění zaslaného Nájemci alespoň 10 pracovních dní předem v případě, že je o tom Pronajímatel včas informován od příslušných orgánů. V opačném případě bude Pronajímatel informovat Nájemce neprodleně, jakmile bude o této skutečnosti sám obeznámen;

#### l) Pronajímatel se zavazuje kolem bankomatu zachovat volný manipulační prostor nutný pro zajištění řádné obsluhy a technického servisu dle specifikace bankomatu uvedené v Příloze č. 6 Smlouvy;

#### m) v mimořádných případech (např. při uzavření přístupu k bankomatu z technických či jiných důvodů) se Pronajímatel zavazuje vytvořit podmínky pro zajištění přístupu k bankomatu, a to vždy na základě předchozí dohody s Nájemcem. Tyto mimořádné případy se Pronajímatel zavazuje nahlásit Nájemci alespoň 2 pracovní dny předem. V takových případech, kdy by zajištění přístupu a tedy i provozu bankomatu z příčin na straně Pronajímatele nebylo vůbec možné, sjednává se sleva na nájmu ve výši 100 % po dobu, kdy bankomat nemohl být v provozu. V případech, kdy přerušení provozu bankomatu bude z výše uvedených důvodů delší než 14 dnů, je Nájemce oprávněn okamžitě od smlouvy odstoupit.

#### n) umožnit Nájemci umístit na obvodové stěně pod otvorem bankomatu typový koš na stvrzenky;

#### o) pokud Pronajímatel uzavřel smlouvy o dodávkách medií s dodavateli, je Pronajímatel povinen při upozornění Nájemce na nedodání či méně kvalitní dodání médií vyvinout maximální úsilí k obnovení dodávek v plné kvalitě. V případě, že ze strany Pronajímatele není tato povinnost plněna, příp. nedodání médií pokračuje po dobu delší jednoho měsíce, má Nájemce právo jednostranně odstoupit od této smlouvy.

**9.2. Kontrola Předmětu nájmu**

Pronajímatel je oprávněn během pracovního dne (**8:00 - 18:00 hodin**) po předchozím písemném upozornění adresovaném nejméně dva dny přede dnem předpokládané kontroly Nájemci, kontrolovat prostřednictvím svých zaměstnanců či zmocněných osob stav Předmětu nájmu.

***10. Práva a povinnosti Nájemce***

**10.1. Užívání Předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje:

a) užívat Předmět nájmu výlučně v souladu se Smlouvou, zákonem a dalšími právními předpisy. Přitom se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob (viz příslušná ustanovení Občanského zákoníku);

b) dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších norem;

# c) v případě škody na Předmětu nájmu způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, klienty, zákazníky či obchodními partnery či jakýmikoli třetími osobami zajistit na své náklady její odstranění do deseti dnů ode dne vzniku škody, pokud to bude v konkrétním případě, s přihlédnutím k charakteru škody možné. V případě, že odstranění škody nebude možné uvedením do původního stavu či bude možné pouze částečně, uhradí Nájemce Pronajímateli část škody peněžní formou, a to se splatností do čtrnácti dnů ode dne, kdy Nájemce odstranil škodu či měl odstranit škodu na Předmětu nájmu dle tohoto odstavce Smlouvy.

**10.2. Údržba**

Nájemce se zavazuje:

a) na vlastní náklady Předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl Nájemci Pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;

b) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat Údržbu;

c) průběžně a na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku, přírodě a životním prostředí.

**10.3. Potřeba Oprav či Technického zhodnocení**

Nájemce je povinen:

a) nejpozději do čtrnácti pracovních dnů ode dne, kdy se vyskytuje jejich potřeba, informovat Pronajímatele o potřebě jakýchkoliv Oprav či Technického zhodnocení, vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas s jejich provedením (na náklady Nájemce) a písemně dohodnout podmínky úhrady Oprav či Technického zhodnocení. Pokud nebude písemně dohodnuto jinak, bude postupováno analogicky dle ustanovení článku 15.3. Smlouvy;

b) nejpozději do čtrnácti dnů po dokončení Oprav či právní moci kolaudačního rozhodnutí vztahujícího se k Technickému zhodnocení doložit Pronajímateli vynaložení nákladů, a to s kopiemi příslušných smluv s dodavateli, faktur a dokladů o jejich uhrazení.

**10.4. Havarijní závady**

Nájemce je povinen:

a) neprodleně po zjištění havárie na Předmětu nájmu ústně a následně písemně informovat Správce, příp. Pronajímatele o případných havarijních závadách na Předmětu nájmu, jejichž odstranění nesnese odkladu;

b) případně vzniklé havarijní závady průkazně zdokumentovat (včetně fotografických záznamů či audiovizuálního záznamu) bude-li to možné;

c) zpřístupnit do odstranění havarijní závady kdykoli Předmět nájmu za účelem odstranění havarijní závady a v případě, že Nájemce bez zbytečného odkladu, s ohledem na charakter havarijní závady, nezajistí informování Správce, případně Pronajímatele o vzniku havarijní závady, tuto bez zbytečného odkladu odstranit či zajistit její odstranění na vlastní náklady (pro tento případ se použije ustanovení článku 15.3. Smlouvy).

**10.5. Další závazky Nájemce**

Nájemce se zavazuje:

a) bez souhlasu Pronajímatele jakkoliv věcně či obligačně nezatížit Předmět nájmu nebo jeho část;

b) uhradit Pronajímateli pokuty či další sankce, které byly Pronajímateli vyměřeny (pravomocným rozhodnutím) v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu;

c) při provádění jakýchkoliv Oprav či Technického zhodnocení užívat materiály, dokumenty a technické prostředky, které jsou v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami veškeré tyto činnosti provádět pouze prostřednictvím osob k tomu oprávněných;

d) umožnit Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu dle článku 9.2. Smlouvy;

e) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné Opravy či Technické zhodnocení Předmětu nájmu.

f) nepostoupit jakákoli práva či převést jakékoli závazky (povinnosti) vyplývající ze Smlouvy či s touto Smlouvou související třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

***11. Podnájem a další dispozice s Předmětem nájmu***

**11.1. Sdružení či vklad**

Nájemce není oprávněn poskytnout Předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s jinou osobou anebo jej vložit do majetku jiné osoby anebo učinit jakýkoli jiný úkon obcházející souhlas Pronajímatele s přenecháním Předmětu nájmu pod podnájmu třetí osobě anebo učinit jakýkoli jiný úkon umožňující využití práv Nájemce vyplývající z této Smlouvy či jejich části jakékoli třetí osobě.

**11.2. Přenechání do podnájmu**

Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

***12. Pojištění Předmětu nájmu***

**12.1. Pojištění Pronajímatelem**

Pronajímatel se zavazuje pojistit na vlastní náklady Předmět nájmu:

a) pro případ poškození nebo zničení Předmětu nájmu požárem, výbuchem, úderem blesku, nárazem letadla nebo jeho zřícením, pádem stromů a jiných předmětů;

b) pro případ poškození nebo úmyslného zničení Předmětu nájmu třetí osobou.

Případné pojistné plnění z titulu pojištění pod písm. a), b) tohoto článku se Pronajímatel zavazuje použít v plné výši k obnovení Předmětu nájmu.

**12.2. Pojištění Nájemcem**

Nájemce se zavazuje pojistit na vlastní náklady, a to po celou dobu trvání nájmu u českého pojišťovacího ústavu, veškeré své vlastní vybavení a zařízení umístěné v Předmětu nájmu.

Pojištění tohoto vybavení a zařízení musí být sjednáno pro případ odcizení pojištěných věcí k němuž došlo, a dále na stejná rizika jako je uvedeno v čl. 12.1. pod písm. a) a b) Smlouvy.

**12.3. Zachování pojištění**

Současně se smluvní strany zavazují pojištění dle článku 12.1. a 12.2. zachovat po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy a v případě, že pojištění ukončí pojišťovací ústav uzavřít pojištění dle tohoto odstavce Smlouvy u jiného českého pojišťovacího ústavu, a to do čtrnácti dnů ode dne zániku předchozího pojistného vztahu. Dále se smluvní strany zavazují řádně a včas platit pojistné za pojištění dle tohoto odstavce Smlouvy.

**E. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ A SKONČENÍ NÁJMU**

***13. Zajištění závazků***

**13.1.** Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoli splatného závazku dle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn uplatnit po Nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

Úrok z prodlení je splatný do čtrnácti dní od data, kdy byla Nájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany Pronajímatele, a to na účet Pronajímatele uvedený v písemné výzvě.

***14. Skončení nájmu***

**14.1. Případy skončení nájmu**

Nájem na základě Smlouvy skončí:

a) písemnou dohodou smluvních stran;

b) výpovědí kterékoli ze smluvních stran v šestiměsíční výpovědní době;

c) odstoupením od Smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran;

d) zničením Předmětu nájmu.

**14.2. Dohoda o skončení nájmu**

Smluvní strany v dohodě o skončení nájmu upraví vypořádání vzájemných pohledávek a závazků ze Smlouvy.

**14.3. Výpověď Pronajímatele**

Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu v době trvání nájemního vztahu bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní době.

**14.4. Výpověď Nájemce**

Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu v době trvání nájemního vztahu bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní době.

**14.5. Výpovědní lhůta a její počátek**

Výpovědní doba činí šest měsíců a počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

**14.6. Odstoupení od Smlouvy Pronajímatelem**

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že:

a) Nájemce poruší ustanovení článku 11.1. či 11.2. této Smlouvy;

b) Nájemce poruší ustanovení článku 10.4. Smlouvy;

c) Na majetek Nájemce byl prohlášen konkurs nebo bylo povoleno vyrovnání ve smyslu ustanovení zákona č. 328/1991 Sb. - o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, a/nebo konkurs nebyl prohlášen pro nedostatek majetku Nájemce;

d) Proti Nájemci bylo zahájeno insolvenčního řízení, jehož předmětem je dlužníkův (Nájemcův) úpadek nebo hrozící úpadek, ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;

e) Nájemce vstoupil do likvidace;

f) Nájemce převede podnik či část podniku, jejíž součástí jsou oprávnění a závazky z této Smlouvy;

**14.7. Odstoupení od Smlouvy Nájemcem**

Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že:

a) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal;

b) prostory se stanou bez zavinění Nájemce, byť i z části, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší, než (30) třicet dnů.

**14.8.** **Účinnost odstoupení**

Odstoupení od Smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně.

**14.9.** **Důsledky odstoupení**

Odstoupením od Smlouvy se Smlouva k okamžiku účinnosti odstoupení ruší.

***15. Předání při skončení nájmu***

**15.1. Zdokladování stavu Předmětu nájmu**

Při skončení nájmu (z jakéhokoliv důvodu) vyhotoví smluvní strany protokol o předání Předmětu nájmu. Součástí protokolu bude zápis o stavu Předmětu nájmu a dokumentace skutečného stavu Předmětu nájmu a další důležité skutečnosti.

**15.2. Povinnosti Nájemce při předání**

Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den trvání nájmu.

Nájemce je přitom povinen:

a) předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení;

b) vyklidit z Předmětu nájmu všechny své věci, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak;c) zaplatit Pronajímateli za každý den užívání Předmětu nájmu po skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy (bez právního titulu) částku bezdůvodného obohacení, a to ve výši odpovídající Nájemnému dle článku 5.1. Smlouvy.

**15.3. Finanční důsledky skončení nájmu**

Důsledky provedení Oprav a Změn Předmětu nájmu pro Nájemce

Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného Smlouvou, nemá Nájemce nárok na vrácení nákladů vynaložených Nájemcem na Opravy, Údržbu a Změnu na Předmětu nájmu, resp. na vydání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu v důsledku Změny na Předmětu nájmu provedené Nájemcem anebo na vydání toho, o co se Pronajímatel provedením Oprav Nájemcem obohatil.

**15.4. Náhrada za převzetí zákaznické základny**

Smluvní strany se výslovně dohodly tak, že ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník vylučují, Nájemce tedy po skončení nájmu výpovědí ze strany Pronajímatele **nemá** právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

**F. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

***16. Společná ustanovení***

Pokud není v předchozích částech Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení.

**16.1. Pořadí úhrady**

Smluvní strany se dohodly, že pokud k datu příslušné splatnosti nebude Nájemcem uhrazen jakýkoliv splatný závazek (dlužná částka) podle Smlouvy v plné výši, bude každé následující peněžní plnění ze strany Nájemce použito Pronajímatelem k úhradě (a to i částečné) dlužné částky v pořadí podle rozhodnutí Pronajímatele, a to buď:

a) k úhradě splatného úroku z prodlení, nebo

b) k úhradě splatných smluvních sankcí, nebo

c) k úhradě splatného Nájemného a Služeb.

**16.2. Okamžik splnění dluhu**

Smluvní strany se dohodly na tom, že jakákoliv peněžitá plnění dle Smlouvy (včetně úhrad Nájemného) jsou řádně a včas splněna, pokud byla příslušná částka připsána na účet oprávněné smluvní strany nejpozději v poslední den lhůty její splatnosti.

**16.3. Součinnost**

Smluvní strany se zavazují:

a) vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle Smlouvy;

b) vyvinout potřebnou součinnost k plnění Smlouvy.

**16.4. Oddělitelnost smluvních podmínek**

Pokud kterékoliv ustanovení Smlouvy nebo jeho část

a) bude neplatné či nevynutitelné;

b) stane se neplatným či nevynutitelným;

c) bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem;

tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy nebo jejich částí.

**16.5. Změny Smlouvy**

Změny Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou s projevy smluvních stran na téže listině.

**16.6. Doručování**

a) Způsoby doručování - veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou nebo do datové schránky.

b) Řádné doručení - aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené:

(i) při doručování osobně:

- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo

- dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo

- dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo

- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle článku 16.7., resp. 16.8. Smlouvy.

(ii) při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence:

- dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo

- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle článku 16.7., resp. 16.8. Smlouvy.

(iii) při doručování datovou schránkou: dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.

1. Upozornění na nedoplatky (s výjimkou předžalobní upomínky), faktury, oznámení o opravách, haváriích a rekonstrukcích objektů lze doručovat i formou prostého e-mailu. Stejným způsobem je možné zaslat i Výpočtový list a Splátkový/Platební kalendář k doplnění a podpisu Nájemcem.

**16.7. Adresy pro doručování**

Smluvní strany této smlouvy se dohodly následujícím způsobem na adrese pro doručování písemné korespondence:

*a) adresou pro doručování Pronajímateli:*

**Statutární město Karlovy Vary**

Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary

Pověřený správce **RECOM REALITY s.r.o.**

p. Jakub Žikeš - jednatel společnosti

T. G. Masaryka 883/53, 360 01 Karlovy Vary

tel.: 606 201 819, e-mail: j.zikes@recomreality.cz; sprava@recomreality.cz

*b) adresou pro doručování Nájemci:*

**Česká spořitelna, a.s.**

sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

zastoupení: Edita Mudrová, Real Estate manažer,

tel.: 956 712 516, e-mail: rem@csas.cz, datová schránka: wx6dkif

Smluvní strany se dohodly, že doručení Pronajímateli bude považováno za řádné pouze v případě, že zásilka bude doručena v úředních hodinách do podatelny Magistrátu města Karlovy Vary nebo do kanceláře správce objektu.

**16.8. Změny sídla či místa podnikání**

Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či místa podnikání, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou Smluvní stranu.

**16.9. Řešení sporů**

a) Rozhodné právo - Smlouva se řídí právem České republiky.

b) Řešení sporů - v případě sporů souvisejících se Smlouvou se Smluvní strany vždy pokusí o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení a není-li dále uvedeno jinak, rozhodne o sporu místně a věcně příslušný soud v České republice.

**16.10. Trvání vybraných ustanovení Smlouvy**

Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku právního vztahu založeného touto Smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zůstat nedotčena zánikem právního vztahu založeného touto Smlouvou, tj. zejména ustanovení článku 13.1. a 16.10. této Smlouvy.

**17. *Závěrečná ustanovení***

**17.1. Účinnost Smlouvy**

Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu oběma smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci. Smlouva nabývá účinnosti dnem 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). Uveřejnění smlouvy zajistí Pronajímatel za součinnosti Nájemce.

**17.2. Prohlášení Smluvních stran**

Smluvní strany potvrzují autentičnost Smlouvy a prohlašují, že si Smlouvu (včetně příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu příloh) souhlasí, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

**17.3. Počet vyhotovení Smlouvy**

Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech. Pronajímatel a Nájemce obdrží po dvou dvě vyhotoveních a správce obdrží jedno vyhotovení. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

**17.4.** Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Statutárního města Karlovy Vary veškeré zákonem č. 128/2000 Sb. či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválen či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

**17.5. Příloha Smlouvy**

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

**Příloha č. 1:** Výpočtový list platný od 01.06.2021

**Příloha č. 2:** Výpis z OR Nájemce

**Příloha č. 3:** Výpis z usnesení RM č. RM/392/4/21

**Příloha č. 4:** Zákres Předmětu nájmu

**Příloha č.** **5:** Plná moc vedoucího odboru Ing. R. Matyáše

**Příloha č. 6:** Pověření Edita Mudrová a Bc. Kateřina Vichtová

**Příloha č. 7:** Stavebně technické řešení - projektová dokumentace k instalaci bankomatu

Vyhotovila: Daniela Begeni

V Karlových Varech dne01.06.2021V Praze dne01.06.2021

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

###### **Statutární město Karlovy Vary Česká spořitelna, a.s.**

###### zastoupené Ing. Rostislavem Matyášem zastoupená **Editou Mudrovou**

###### vedoucím OMM Statutárního města Karlovy Vary Real Estate manažerem

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

###### **Česká spořitelna, a.s.**

###### zastoupená **Bc. Kateřinou Vichtovou**

###### CEN 2300 – Řízení majetku