SMLOUVA o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „smlouva“)

č. sml. ČS v SAP: 6000001207, evid. č. ČS: 2022/2300/759

č. sml. Město Nový Bydžov: 2022-0183/M

Smluvní strany:

**Město Nový Bydžov**

se sídlem: Masarykovo náměstí č. p. 1, 504 01 Nový Bydžov

IČ: 00269247 DIČ: CZ00269247

Zastoupené starostou Ing. Pavlem Loudou

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ID Datové schránky: 2umb8hk

Kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:

Ing. Martin Kořínek, MBA, 1. místostarosta

tel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: korinek@novybydzov.cz

(dále jen „**pronajímatel**“)

**a**

**Česká spořitelna, a.s.**

se sídlem v Praze 4, Olbrachtova č. p. 1929/62, PSČ 140 00

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

IČ: 45244782 DIČ: CZ699001261

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:

Česká spořitelna, a.s.

CEN 2300\_řízení majetku

Budějovická 1912/64b

140 00 Praha 4

e-mail: [rem@csas.cz](mailto:rem@csas.cz)

ID Datové schránky: wx6dkif

**(dále jen „nájemce“)**

**Preambule**

Dne 10.7.2006 byla mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena Smlouva o nájmu nebytových prostorve znění Dodatku č. 1 až č. 5 (dále jen „původní smlouva“), na základě které si nájemce pronajímá určité prostory z účelem provozování bankovní pobočky České spořitelny, a. s. Smluvní strany se dohodly, že výše uvedená původní smlouva pozbyde platnosti k 31.12.2022 a bude nahrazena s účinností k **1.1.2023** zcela touto smlouvou.

1. Účel smlouvy
2. Pronajímatel prohlašuje, že je:

vlastníkem stavby – budovy č. p. 507, která je součástí pozemku parc. č. st. 65 v k. ú. Nový Bydžov, obci Nový Bydžov, na adrese Masarykovo náměstí č. p. 507, 504 01 Nový Bydžov, zapsaného na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové (dále jen „**budova**“). List vlastnictví k nemovitosti je Přílohou č. 1 této smlouvy.

1. Pronajímatel má zájem pronajmout nájemci určité prostory (jak jsou definovány níže) nacházející se v budově a nájemce má zájem najmout si tyto prostory od pronajímatele na dobu nájmu.
2. Předmět a účel nájmu
   1. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce si najímá od pronajímatele za podmínek stanovených touto smlouvou prostory v **1NP budovy** o výměře **272,78 m².** Bližší specifikace prostor je znázorněna na plánu tvořícím Přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „**prostory**“).
   2. Prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování podnikatelské činnosti formou provozování bankovní pobočky České spořitelny, a.s. poskytující finanční či jiné služby veřejnosti (dále jen "**účel nájmu**").
   3. Nájemce je (společně s pronajímatelem a všemi k tomu oprávněnými osobami) v souvislosti s nájmem prostor oprávněn užívat po celou dobu nájmu též společné prostory, a to v rozsahu: přístup ke vzduchotechnice umístěné na střeše budovy, klimatizaci na vnitřní fasádě budovy a odpadním nádobám umístěným ve dvoře (dále jen "**společné prostory**").
   4. Pronajímatel prohlašuje, že: (i) účel nájmu sjednaný touto smlouvou je v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, resp. kolaudačním souhlasem povolujícím užívání prostor a budova a prostory jsou i fakticky (stavebně-technicky) způsobilé k tomuto smluvenému účelu nájmu; (ii) budova a prostory mají obvyklé vlastnosti a jsou v dobrém technickém stavu umožňujícím řádný a nerušený výkon nájemního práva v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy po celou dobu nájmu způsobem stanoveným touto smlouvou a způsobem obvyklým pro takový druh budovy a prostor bez nutnosti jakýchkoli podstatnějších oprav; (iii) kapacita a technický stav inženýrských a technologických sítí budovy a prostor je dobrá a v plném rozsahu vyhovuje smluvenému účelu nájmu (iv) pronajímatel není v uzavření této smlouvy omezen jakýmkoli právem třetí osoby, má veškerá práva, která jsou nezbytná k řádnému plnění této smlouvy, a tato smlouva bude představovat platný závazek pronajímatele. Nájemce při uzavírání této smlouvy vychází, mimo jiné, z okolností vyjádřených v těchto prohlášeních a toho, že uvedená prohlášení pronajímatele jsou pravdivá a úplná. Pronajímatel své prohlášení činí mimo jiné i z důvodu, že nájemce pronajímané prostory dlouhodobě pro účel nájmu již užívá.
3. Doba nájmu
4. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou do **31.12.2027** (dále jen "**doba nájmu**").
5. S ohledem na skutečnost, že nájemce v současné době již prostory užívá a na základě této smlouvy bude v jejich užívání plynule pokračovat, smluvní strany se dohodly, že nebude provedeno fyzické předání prostor, které jsou předmětem nájmu, neboť předání prostor proběhlo v souvislosti s předáním prostor dle původní smlouvy uvedené v Preambuli této smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že stávající technický i faktický stav pronajatých prostor odpovídá požadavkům nájemce na provozování své podnikatelské činnosti.
6. **Opce na prodloužení doby nájmu.** Strany sjednávají právo nájemce na prodloužení doby nájmu, a to o dobu 1x **3 roky** (dále jen "**doba prodloužení**") počínaje od dne uplynutí původně sjednané doby nájmu. Nájemce je toto své přednostní právo oprávněn uplatnit nejpozději 3 měsíce předtím, než uplyne doba nájmu, a to písemným oznámením doručeným pronajímateli. Okamžikem doručení oznámení o využití práva na prodloužení doby nájmu pronajímateli se doba nájmu dle čl. III odst. 1 prodlužuje o dobu prodloužení bez nutnosti uzavření Dodatku ke smlouvě.
7. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.
8. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době výlučně z těchto důvodů:
9. nájemce užívá prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou, nebo
10. nájemce hrubě porušuje své smluvní povinnosti vůči pronajímateli, nebo
11. nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, či s jakoukoliv další platbou související s touto smlouvou, nebo
12. nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel může vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v čl. III odst. 5 pouze v případě, že nájemce nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli výše uvedený důvod pro výpověď této smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší než třicet (30) dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele specifikující závadné jednání nájemce a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle uvedeného článku smlouvy.
14. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době výlučně z těchto důvodů:
15. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal, nebo
16. prostory se stanou zaviněním pronajímatele, byť i z části, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší než třicet (30) dnů, nebo
17. pronajímatel hrubě porušuje jakoukoli další povinnost stanovenou touto smlouvou.
18. Smluvní strany sjednávají, že nájemce může vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v čl. III odst. 7 písm. b) a c) pouze v případě, že pronajímatel nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli výše uvedený důvod pro výpověď této smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší než třicet (30) dnů od obdržení písemné výzvy nájemce specifikující závadné jednání pronajímatele a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle uvedeného článku smlouvy.
19. Výpovědní doba podle této smlouvy činí jeden (1) měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně.
20. V případě skončení nájemního vztahu z důvodu výpovědi podané pronajímatelem nebo nájemcem, nebo uplynutím sjednané doby nájmu, je nájemce povinen předat pronajímateli prostory ke dni skončení nájemného vztahu, a to v počátečním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, včetně všech zařizovacích a stavebních prací provedených v průběhu doby nájmu se souhlasem pronajímatele. Nájemce je však povinen z prostor vyklidit své movité vybavení a provést jejich úklid. Nájemce je zároveň povinen demontovat své logo, zazdít otvor po bankomatu včetně začištění stěn a fasády budovy.
21. **Náhrada investice**. Nastane-li případ skončení nájmu z důvodu výpovědi podané nájemcem dle odst. 7 písm. b) a c) tohoto článku, či z jiného důvodu hrubého porušení smlouvy ze strany pronajímatele **před uplynutím doby nájmu**, je pronajímatel povinen uhradit nájemci kompenzaci nákladů vynaložených nájemcem na stavební úpravy a jiné technické zhodnocení prostor – tj. veškeré náklady nájemce vynaložené na zajištění a provedení stavebních prací, technických úprav a instalací zabudovaných do prostor, které nájemce realizoval v období od 1.7.2022 a případně bude realizovat v průběhu sjednané doby nájmu se souhlasem pronajímatele (dále jen "**investice**"), a to v jejich účetní zůstatkové hodnotě. Úhradou zůstatkové hodnoty technického zhodnocení není dotčeno právo nájemce na náhradu další škody, která mu v souvislosti s předčasným ukončením nájmu vznikla.
22. Strany se dohodly, že případy uvedené v této smlouvě zcela nahrazují a vylučují důvody pro výpověď smlouvy dle § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
23. Každé předání a převzetí prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu. V takovém případě se předávací protokol stane Přílohou č. 5 této smlouvy.
24. Nájemné a úhrady za služby
25. Nájemné za pronájem prostor smlouvy se sjednává dohodou na částku **818 340 Kč** ročně.

**Měsíční nájemné za pronájem nebytových prostor činí 68 195 Kč.**

Nájemné neobsahuje cenu služeb a dodávek spojených s užíváním pronajatých prostor.

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude po celou dobu nájmu pronajímatel účtovat jako plnění osvobozené od DPH, vyjma případu, kdy je dle platných právních předpisů pronajímatel bez možnosti odchýlení povinen k nájemnému uplatňovat DPH.
2. Nabude-li nebo pozbude-li smlouva účinnosti v průběhu měsíce, upraví se výše nájemného stanovená dle odst. 1 tohoto článku alikvótní částí podle počtu nájemních dnů v dotčeném měsíci a smluvní strany vypořádají případný přeplatek či nedoplatek na nájemném bez zbytečného odkladu.
3. **Indexace**. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle odst. 1 tohoto článku je pronajímatel oprávněn každoročně, vždy s účinností k 1. lednu, navýšit o 100 % přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (inflace) vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Nový výpočet nájemného musí být nájemci písemně oznámen nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku. V případě, že navýšení nájemného nebude ze strany pronajímatele nájemci písemně oznámeno nejpozději k tomuto dni, zůstane nájemné v dotčeném kalendářním roce bez změny, resp. dotčený přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen nebude do výše nájemného nijak promítnut. Zvýšení nájemného za období leden až červen (bude-li uplatněno ze strany pronajímatele) bude nájemcem uhrazeno spolu s nejbližší platbou nájemného během příslušného roku. První navýšení dle tohoto odstavce může být uplatněno nejdříve od **1.1.2024** o míru inflace za rok 2023.
4. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pro nájemce dodávku vody (vodné, stočné) a tepla.
5. Ohřev teplé vody je zajištěn lokálně prostřednictvím elektrického ohřívače nainstalovaného nájemcem.
6. Ostatní služby potřebné k užívání prostor si zajistí nájemce vlastním jménem přímo u dodavatelů služeb (tj. odběr elektřiny, úklid pronajatých prostor, odvoz a likvidace TKO, příp. jiné služby) na základě vlastního smluvního vztahu.
7. Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na vodné, stočné dle objemu naměřeném za příslušné období podružným vodoměrem měřícími spotřebu vody v prostorách. Nájemce je povinen hradit spotřebu tepla na základě skutečné spotřeby dle daňového dokladu společnosti dodávající tepelnou energii přepočtem dle celkové vytápěné plochy objektu k poměru plochy pronajatých prostor.
8. Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na poskytované služby, a to **formou zálohy** (vodné, stočné, teplo). Žádné jiné služby nájemce pronajímateli nehradí a nebudou proto předmětem vyúčtování dle této smlouvy.
9. Platby nájemného a záloh na služby budou nájemcem pravidelně hrazeny v měsíčních splátkách bezhotovostním převodem bez nutnosti vystavování faktur pronajímatelem, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, VS 2132, a to vždy do 10. dne kalendářního měsíce, za který jsou nájemné i zálohy hrazeny. Nájemné a zálohové platby jsou splatné v českých korunách ve výši uvedené v Evidenčním listu, který je nedílnou součástí smlouvy jako její Příloha č. 4.
10. **Vyúčtování záloh**. Zálohové platby na služby placené za každý uplynulý kalendářní rok budou vyúčtovány na základě řádného daňového dokladu ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění, nejpozději do konce šestého kalendářního měsíce následujícího kalendářního roku (dále jen "**den vyúčtování**") oproti skutečným nákladům na služby (dále jen "**konečné roční vyúčtování**"). Náklady na vodné, stočné budou vyúčtovány dle skutečné spotřeby zjištěné odečtem podružného vodoměru. Náklady na dodávku tepla budou vypočteny na základě daňového dokladu společnosti dodávající tepelnou energii přepočtem dle celkové vytápěné plochy objektu k poměru plochy pronajatých prostor. Za účelem odečtu měřidel umožní nájemce pronajímateli přístup do předmětu nájmu na základě předchozí domluvy. Rozdíl (nedoplatek) bude uhrazen nájemcem pronajímateli po jeho vyúčtování dle splatnosti uvedené na daňovém dokladu. Vznikne-li vyúčtováním přeplatek, je pronajímatel povinen tento vrátit nájemci dle splatnosti uvedené na daňovém dokladu. Splatnost daňového dokladu je stanovena na 14 kalendářních dní od jeho vystavení. Pronajímatel je oprávněn náklady, které opomene zahrnout do konečného ročního vyúčtování zahrnout do nejbližšího následujícího konečného ročního vyúčtování, později už na toto doúčtování ztrácí nárok. V případě, že pronajímatel nedoručí nájemci uvedené vyúčtování ve shora stanoveném termínu, je nájemce oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 100,00 Kč za každý den prodlení do doručení vyúčtování.
11. **Změna výše zálohových plateb**. Výše zálohové platby na poplatky může být pronajímatelem změněna nejvýše jednou za kalendářní rok, a to na základě skutečné spotřeby a cen služeb, a to oznámením doručeným nájemci současně s konečným ročním vyúčtováním, a případná změna zálohových plateb na poplatek za služby bude platná od doručení tohoto oznámení. Jakákoliv požadovaná změna musí odpovídat řádně prokazatelným a odpovídajícím nákladům pronajímatele na tyto služby.
12. Pokud pronajímatel uzavřel smlouvy o dodávkách médií 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, případně nedodání médií pokračuje po dobu delší 30 dnů, má nájemce právo odstoupit od této smlouvy. V případě, že je nedodání energií způsobeno z důvodů na straně dodavatele nebo je výsledkem okolností, jež mají povahu vyšší moci a pronajímatel nemůže nedodání energií ani při vyvinutí maximálního úsilí ovlivnit, není pronajímatel nájemci odpovědný za způsobenou škodu a není povinen při odstoupení nájemce od smlouvy z důvodu nedodání energií nahradit vynaloženou investici uvedenou v čl. III odst. 11.
13. Daňový doklad/Faktura vystavená pronajímatelem bude obsahovat zejména: označení a číslo daňového dokladu/faktury, název, sídlo, IČ, DIČ, bankovní spojení obou smluvních stran, datum odeslání a lhůtu splatnosti, předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby, razítko a podpis pronajímatele, údaje pro daňové účely včetně uvedení čísla smlouvy nájemce, objektu, o který se jedná (ulice, číslo popisné, obec) a údaj o registraci pronajímatele v obchodním rejstříku.
14. Pronajímatel zašle vystavené daňové doklady/faktury na adresu:

|  |
| --- |
| Česká spořitelna, a.s.  CEN 2240  Olbrachtova 1929/62  140 00 Praha 4 |

1. Na daňovém dokladu/faktuře bude název nájemce uveden takto:

|  |
| --- |
| Česká spořitelna, a.s.  CEN 2300 – řízení majetku  Budějovická 1912/64b  140 00 Praha 4  IČ: 45244782  DIČ: CZ699001261 |

1. V případě, že daňový doklad/faktura bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je nájemce oprávněn daňový doklad/fakturu vrátit pronajímateli do data splatnosti faktury. Pronajímatel podle charakteru nedostatků daňový doklad/fakturu opraví nebo vystaví daňový doklad/fakturu novou. Vrácením daňového dokladu/faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti, která běží znovu ode dne doručení opraveného nebo nového daňového dokladu/faktury nájemci.
2. V případě ukončení nájmu dle této smlouvy musí být konečné roční vyúčtování, jak je uvedeno výše, provedeno nejpozději do 30.dubna následujícího kalendářního roku.
3. Pronajímatel je povinen nájemce písemně upozornit na přerušení dodávky vody, tepla či jiné služby, jejíž poskytnutí je pro možnost užívání prostor v souladu s účelem nájmu podstatné, které se uskuteční z podnětu pronajímatele, a to nejpozději 48 hodin před začátkem přerušení dodávky.
4. Pronajímatel je plátcem DPH.
5. Pronajímatel prohlašuje, že není nespolehlivým plátcem dle Zákona o DPH ani proti němu není vedeno řízení správcem daně za účelem vydání rozhodnutí, že pronajímatel je nespolehlivým plátcem dle Zákona o DPH. Pokud by proti pronajímateli bylo vedeno řízení za účelem vydání rozhodnutí, že je nespolehlivý plátce dle předchozí věty, je tuto skutečnost pronajímatel povinen oznámit nájemci ve lhůtě nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost pronajímatel dozví.
6. V případě, že pronajímatel získá v době průběhu zdanitelného plnění rozhodnutím správce daně status nespolehlivého plátce v souladu s ustanovením Zákona o DPH a nájemné nebude možné účtovat jako osvobozené od DPH, je nájemce oprávněn uhradit DPH z poskytnutého plnění přímo příslušnému správci daně namísto pronajímatele. Po provedení úhrady daně z přidané hodnoty příslušnému správci daně v souladu s tímto ujednáním je úhrada zdanitelného plnění pronajímateli bez příslušné DPH (tedy pouze základ daně) smluvními stranami považována za řádnou úhradu podle této smlouvy a pronajímateli nevzniká žádný nárok vůči nájemci, a to ani v případě, byly-li by mu vyměřeny správcem daně nějaké sankce.
7. Vybavenost prostor, stavební úpravy a údržba
8. Nájemce má právo pokojně užívat prostory během doby nájmu bez přerušení ze strany pronajímatele či jakékoliv jiné osoby. Pronajímatel vyvine veškeré úsilí k tomu, aby zajistil, že nájemce nebude v tomto užívání rušen nájemci jiných prostor v budově či jakoukoli třetí osobou. Nájemce se nesmí chovat způsobem, který by byl v rozporu s pokojným využíváním práv jiných nájemců. Nájemce (a jeho zaměstnanci) jsou oprávněni vstupovat do pronajatých prostor a společných částí budovy: přístup ke vzduchotechnice, klimatizaci a odpadním nádobám. dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu, a to po celou dobu nájmu.
9. Pronajímatel zajistí, aby byly prostory a budova řádně udržovány a aby prostory byly ve stavu vhodném pro řádné užívání ke sjednanému účelu nájmu během celé doby nájmu, vyjma běžné údržby a úklidu pronajatých prostor.
10. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v prostorech musí být v souladu s právními předpisy a českými normami (a to i pouze doporučovanými) a musí existovat platné schválení příslušných státních orgánů s jejich užíváním, jestliže je takové schválení/povolení vyžadováno právními předpisy.
11. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace prostor (dále jen „stavební úpravy“), které mají charakter technického zhodnocení, může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude výslovná specifikace těchto úprav, náklady s nimi spojené a ujednání o vypořádání vynaložených nákladů.
12. Technické zhodnocení pronajatých prostor uhrazené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce v souladu se zákonem o daních z příjmu.
13. Pronajímatel pro splnění povinnosti nájemce stanovené v zákoně o daních z příjmů sděluje, že pronajatý majetek, na kterém bylo provedeno technické zhodnocení, které může nájemce odepisovat, je používán zejména pro obchodní a administrativní účely.
14. **Označení:** Nájemce je oprávněn ponechat označení prostor svým obchodním jménem a logem o velikosti a rozsahu odpovídajícímu stávajícímu označení prostor vně i uvnitř předmětu nájmu ke dni podpisu této smlouvy, a to po dobu trvání smlouvy. Každé další reklamní označení je povinen předem projednat s pronajímatelem a vyžádat jeho souhlas. Demontáž a zpětná montáž prvků firemního označení nájemce v případě stavebních prací vyvolaných v průběhu doby nájmu na budově pronajímatelem bude provedena nařízeným dodavatelem nájemce na náklady pronajímatele. Pokud pronajímatel svou stavební nebo jinou činností poškodí firemní označení nájemce, nařízený dodavatel nájemce provede opravu na náklady pronajímatele.
15. Pokud si nájemce po předchozím souhlasu pronajímatele nainstaluje další zařízení mimo pronajaté prostory (firemní značení, anténu, venkovní klimatizační jednotku pro technickou místnost apod.), umožní pronajímatel v případě potřeby k tomuto zařízení nájemci přístup.

**VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje:
2. zajistit a umožnit nájemci po celou dobu nájmu možnost neomezeného, řádného a nerušeného užívání a vstupu do pronajatých prostor, jakož i společných prostor budovy: přístup ke vzduchotechnice umístěné na střeše budovy, klimatizaci na vnitřní fasádě budovy a odpadním nádobám umístěným ve dvoře;
3. zajišťovat v prostorech po celou dobu nájmu nepřerušovanou dodávku služby. V případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb bezprostředně poté, co existence vyšší moci pomine;
4. **Opravy pronajímatele**. Pronajímatel se zavazuje provádět opravy a odstraňování závad budovy a prostor, vyjma oprav prováděných nájemcem dle odst. 2 písm. b) tohoto článku, a to 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. Pro vyloučení pochybností, nájemce se na nákladech pronajímatele spojených s těmito opravami podílí pouze v rozsahu, v jakém jsou sjednány jako součást služeb. Pro vyloučení pochybností, nájemce se zejména nepodílí na úhradě nákladů na opravy konstrukce budovy, nosných zdí, sloupů a vnitřních konstrukcí, opravy přípojek k sítím veřejných služeb, kanalizace, vnějších zdí, podlah vyjma vrchní podlahové krytiny, stropů, základů, střechy, nosných vnitřních stěn, veškerých stavebních prvků, přípojek a veškerých centrálních částí (technologií), např. topení;
5. umožnit nájemci umístit v budově v přiměřeném rozsahu nádoby na směsný odpad (celkem 3 nádoby – směsný odpad, papír, plasty); nádoby budou umístěny ve venkovních prostorách (ve dvoře) budovy, na místě určeném zástupci města. Pronajímatel bude nájemci na jeho písemné vyžádání neprodleně předávat aktuální kopie dokladů o provádění předepsané technické péče o vyhrazená technická zařízení, požárně bezpečnostních zařízení a věcné prostředky požární ochrany v objektu (pokud jsou instalována) a poskytovat dostupné: stavebně technické podklady, dokumentaci a informace potřebné k vypracování předepsané dokumentace PO a BOZP v pronajatých prostorech.
6. **Zákaz konkurence/Nepovolení nájemci**. Pronajímatel nepronajme v budově žádné kancelářské ani maloobchodní prostory ani neumožní tyto užívat jinou právní formou: (i) přímým konkurentům nájemce, (těmito konkurenty jsou subjekty mající bankovní licenci umožňující působení na území České republiky) či podnájemce (jak je tento pojem definován níže v čl. IX odst. 2), o kterém byl pronajímatel ze strany nájemce předem informován; (ii) společnostem majícím jako předmět své činnosti či takto reálně provozující (tedy nikoli např. finanční skupinu vlastnící takové společnosti) podnikání, jehož povaha by mohla ohrožovat či znevažovat dobré jméno nájemce, zejména kasino, sázkovou kancelář, hernu, obchod s erotickým zbožím, obchod se zbraněmi, pivnici či bar (nikoli restauraci) nebo jinou činnost, která je všeobecně chápána jako nemravná. Pokud pronajímatel poruší svou povinnost uvedenou v tomto odstavci pod bodem (ii) a pokud nesjedná nápravu závadného stavu vyplývajícího z porušení této povinnosti ani v dodatečné lhůtě stanovené v písemné výzvě nájemce k sjednání nápravy, přičemž tato dodatečná lhůta činí 1 měsíc od doručení této výzvy pronajímateli, je povinen zaplatit nájemci na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši nájemného za období dvanácti (12) měsíců a nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět.
7. Nájemce se zavazuje:
8. užívat prostory, společné prostory budovy a zařízení budovy v souladu s účelem nájmu a touto smlouvou;
9. nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy prostor. Za obvyklou údržbu a drobné opravy strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami prostor v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 10.000,00 Kč;
10. dodržovat klid a pořádek v prostorech, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli nepřiměřeně rušeni ostatní uživatelé budovy;
11. za přítomnosti vyhrazeného pracovníka nájemce umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v prostorech, které zajišťuje pronajímatel. Pokud se strany nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen písemně uvědomit nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem. O provedené kontrole zpracuje pronajímatel písemný záznam, jehož jeden výtisk předá v závěru kontroly nájemci;
12. informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele, či jím pověřenou osobu, resp. správce budovy o závadách a poškozeních v prostorech a ve společných prostorech budovy, které nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci nájemce. Nájemce je povinen tyto závady a poškození neprodleně odstranit na svoje náklady a seznámit pronajímatele s postupem odstranění těchto závad;

Kontaktní spojení na pronajímatele: [mesto@novybydzov.cz](mailto:mesto@novybydzov.cz)

Technická správa budovy: odbor Správa majetku města MÚ Nový Bydžov, kontakty: tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e-mail: mesto@novybydzov.cz

Kontaktní spojení na nájemce: email: rem@csas.cz

1. neprodleně poté, co se o nich dozví, písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v prostorech a společných prostorech;
2. oznamovat pronajímateli potřebu oprav či odstranění závad v prostorech, které má provádět pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu ode dne, kdy nájemce potřebu takové opravy zjistil;
3. nájemce je povinen provádět pravidelně revize a technickou péči u vyhrazených technických zařízení, požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků PO podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce pouze u vlastních zařízení instalovaných v pronajatých prostorech, a to na vlastní náklady.

**VII. Zabezpečení pronajatých prostor**

1. 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.
2. Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k instalaci veškerých vlastních zařízení nájemce sloužících k technické ostraze a ochraně majetku a osob v prostorách v souladu se standardy nájemce pro daný typ objektu, včetně práva vybavit prostory vlastními bezpečnostními zámky nebo jiným bezpečnostním zařízením; vše dle platných norem a v souladu s platnou legislativou.
3. 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.
4. Pronajímatel bere na vědomí, že instalaci bezpečnostních systémů provede přímo společnost určená nájemcem, a to vlastní investicí nájemce.
5. Pronajímatel nemá přístup do prostor bez povolení nájemce. Tento zákaz se netýká nebezpečí z prodlení při bezprostředně hrozícím vzniku závažné škody na budově či prostorách, přičemž účel vstupu pronajímateli umožňuje provádět výlučně činnosti směřující k odstranění nebezpečí škody na budově či prostorách. Jakákoli jiná aktivita pronajímatele bude představovat neoprávněný zásah do práva k prostoru.
6. V případě potřeby instalovat a provozovat na své náklady zabezpečovací zařízení a spojové zařízení pro bezdrátový přenos dat včetně antény na střeše objektu s příslušným svodem do prostor pobočky, a to jako zařízení nezbytná pro účely, ke kterým byly nebytové prostory pronajaty.
7. Smluvní strany se dohodly na rozdělení povinností v oblasti bezpečnosti práce a požární ochrany, které je uvedeno v Příloze č. 6 této smlouvy.

**VIII. Sankce**

1. V případě, že nájemce neuhradí nájemné či poplatek za služby v termínech stanovených touto smlouvou, je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Závěrečná ustanovení
3. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené zákony č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. **Podnájem**. Pronajímatel tímto uděluje nájemci svůj výslovný a neodvolatelný souhlas k tomu, aby:
   * 1. nájemce zřídil k prostorům nebo jakékoliv jejich části užívací právo jakékoliv společnosti patřící do skupiny Erste Group (dále jen „**podnájemce**“); jejímž předmětem je bankovní činnost, a
     2. podnájemce užíval prostory či kteroukoliv jejich část jako své obchodní prostory, ve kterých bude vykonávat svoji podnikatelskou činnost; a
     3. podnájemce provozoval v prostorách či v kterékoliv jejich části jakékoli činnosti v rámci svého předmětu podnikání zapsaného v obchodním rejstříku a/nebo živnostenském rejstříku;
     4. podnájemce označil prostory či jakoukoliv jejich část jako svou provozovnu a/nebo svými vývěsními štíty, logy či označením, přičemž práva udělená nájemci v čl. V. odst. 8 a 9 tímto uděluje také podnájemci.
5. **Převod vlastnického práva k předmětu nájmu**. Pronajímatel je povinen při převodu vlastnického práva k předmětu nájmu seznámit nabyvatele tohoto práva s úplným obsahem této smlouvy včetně všech jejich dodatků, Porušení této povinnosti zakládá právo Nájemce domáhat se náhrady škody, která mu porušením uvedené povinnosti vznikla a právo od této smlouvy odstoupit.
6. Není-li dohodnuto výslovně písemně jinak, musí být jakékoli oznámení dle této smlouvy doručeno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou tato Strana písemně oznámí druhé Straně ne méně než sedm (7) dnů před odesláním oznámení, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:
7. osobně;
8. doporučeným dopisem;
9. kurýrní službou;
10. elektronickou poštou;
11. datovou schránkou.

Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni korespondenční adresu jednostranně změnit písemným oznámením druhé smluvní straně.

1. **Zánik věci**. Strany tímto výslovně ujednávají, že zánikem budovy zaniká automaticky nájem podle této smlouvy.
2. **Rovnost stran a okolnosti při uzavírání smlouvy**. Strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.
3. Pokud jedna nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost, účinnost ani vykonatelnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží 2 vyhotovení.
5. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsané oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.
6. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a nabývá účinnosti dnem **1.1.2023**.
7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen zveřejnit tuto smlouvu prostřednictvím Registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.  Pronajímatel se zavazuje v souladu s výše citovaným zákonem tuto smlouvu zveřejnit. Nájemce uděluje svůj výslovný a neodvolatelný souhlas se zveřejněním této smlouvy v Registru smluv v plném rozsahu. Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci potvrzení o uveřejnění smlouvy, a to do 5 dnů po zveřejnění smlouvy v registru smluv.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 List vlastnictví č. 10001

Příloha č. 2 Specifikace a výměry prostor

Příloha č. 3 Výpis nájemce z obchodního rejstříku

Příloha č. 4 Evidenční list

Příloha č. 5 Protokol o předání a převzetí prostor

Příloha č. 6 Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana

**Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, že jim nejsou známé okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.**

V Novém Bydžově dne: 30.9.2022 V Praze dne 19.9.2022

Za pronajímatele Za nájemce

**Město Nový Bydžov** **Česká spořitelna, a.s.**

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

**Ing. Pavel Louda**

starosta

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

Uzavření Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání schválilo Zastupitelstvo města Nový Bydžov dne 07.09.2022, usnesením č. 862/29Z/2022.

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „**Příloha č. 1**“)

Výpis z katastru nemovitostí – List vlastnictví č. 10001

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „**Příloha č. 2**“)

Specifikace a výměry prostor

Příloha č. 3 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „**Příloha č. 3**“)

Výpis České spořitelny, a.s. z obchodního rejstříku

Příloha č. 4 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „**Příloha č. 4**“)

Evidenční list

Platný od 1.1.2023 (č. sml. ČS v SAP: 6000001207)

**Pronajímatel: Město Nový Bydžov**

se sídlem: Masarykovo nám. 1, Nový Bydžov, PSČ 504 01

IČ: 00269247

DIČ: CZ00269247

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Místo nemovitosti:** Masarykovo nám. 507, Nový Bydžov

PSČ 504 01

**Nájemce: Česká spořitelna, a.s.**

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

IČ: 45244782

DIČ: CZ699001261

Bankovní spojení:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Pronajaté prostory: 272,78 m2**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Text** | **Ročně** | **Měsíčně** |
|  |  |  |
| **Základní nájemné** | **818 340,00 Kč** | **68 195,00 Kč** |
|  |  |  |
| **Zálohy na poskytované služby** |  |  |
| Vodné/stočné | **2 400,00 Kč** | **200,00 Kč** |
| Teplo | **60 000,00 Kč** | **5 000,00 Kč** |
|  |  |  |
| **CELKEM K ÚHRADĚ** | **880 740,00 Kč** | **73 395,00 Kč** |

Splatnost k 10. dni příslušného kalendářního měsíce

Příloha č. 5 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „**Příloha č. 5**“)

Protokol o předání a převzetí nebytových prostor včetně jejich vybavení v objektu – smluvní strany se dohodly, že nebude provedeno fyzické předání prostor vzhledem k dlouhodobému užívání nájemcem

Předávající:

Přejímající:

Stěny: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Strop: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Podlahová krytina: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Okna: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Stavy měřidel:

Zjištěné závady:

Předané klíče:

V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Za nájemce převzal: | Za pronajímatele předal: |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Příloha č. 6 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „**Příloha č. 6**“)

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana

1. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
   1. Pronajaté prostory, které tvoří předmět nájmu, a které jsou specifikovány v nájemní smlouvě, jsou předaným pracovištěm nájemci. Nájemce bude seznámen vedoucím Městského muzea s řádem objektu, a to na základě oboustranně domluveného termínu schůzky. Termín schůzky budou s vedoucím Městského muzea domlouvat určení zaměstnanci nájemce. Tito určení zaměstnanci zajišťují pravidelné školení o BOZP a PO. Nájemce následně zajistí seznámení vlastních zaměstnanců s těmito předpisy, jehož součástí je seznámení zaměstnanců nájemce i s obsahem této přílohy. Jedno vyhotovení pokynů BOZP a PO objektu předá pronajímatel nájemci před účinností této smlouvy.
   2. V pronajatých prostorech zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
   3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem, v pronajatých prostorech:
      1. provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, tak jak mu ukládá zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, zejména § 101 a 102, které ukládají plnění povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci zaměstnavateli;
      2. provádí registraci a evidenci pracovních úrazů, podává hlášení a předkládá záznamy o pracovních úrazech zaměstnanců příslušným orgánům;
      3. pronajímateli zašle vždy jednu kopii záznamu o pracovním úrazu.
2. Požární ochrana
   1. Povinnosti pronajímatele:
      1. zajišťovat pro nájemce provoz, údržbu, opravy a kontroly požárně bezpečnostních zařízení v objektu – mimo pronajaté prostory a pokud jsou v objektu instalována;
      2. zajistit vedení dostupné stavebně technické dokumentace objektu;
      3. oznamovat neprodleně nájemci veškeré jemu známé změny mající vliv na zajišťování PO v objektu;
      4. zajišťovat bezpečnost provozu vyhrazených technických zařízení pevně instalovaných v budově (elektrické rozvody vedené pod povrchem, hromosvody, zdvihací a tlaková zařízení) – netýká se pronajatých prostor.
   2. Povinnosti nájemce:
      1. zajišťovat plnění povinností požární ochrany, nezajišťovaných podle této dohody pronajímatelem, v pronajatých prostorách samostatně, ve smyslu obecně závazných předpisů;
      2. zajišťovat v rámci pravidelných požárních preventivních prohlídek kontrolu požárních uzávěrů stavebních otvorů (požárních dveří) v pronajatých prostorách;
      3. oznamovat neprodleně pronajímateli všechny závady a skutečnosti mající vliv na zajišťování požární bezpečnosti v objektu;
      4. zabezpečit v potřebném množství a druzích vybavení pronajatých prostor hasicími přístroji a udržovat je v provozuschopném stavu;
      5. zajišťovat bezpečnost provozu přenosných el. spotřebičů a zařízení používaných v pronajatých prostorách;
      6. dokumentaci požární ochrany v rozsahu:
         1. požární poplachová směrnice,
         2. požární kniha,
         3. dokumentace o školení zaměstnanců o požární ochraně,
         4. příkazy, zákazy a pokyny vydané vedením České spořitelny, a.s. na úseku požární ochrany,
         5. přehled o umístění výstražných a bezpečnostních tabulek;
         6. ostatní dokumentace uvedená v § 27 odst. vyhl. MV 246/2001 Sb., se nezpracovává.
3. Technická zařízení
   1. Revize elektrického vedení v objektu vyjma předmět nájmu zajišťuje pronajímatel, rovněž revizi hromosvodů a revizi plynových zařízení umístěných v objektu. Pronajímatel je povinen dodat nájemci kopii revizních správ na základě vyžádání.
   2. Revize elektrického vedení v předmětu nájmu – rozvody ve zdech včetně zásuvek, vypínačů a el. rozvodné skříně zajišťuje nájemce. Rovněž u všech ostatních elektrických zařízení, kterými si nájemce nebytový prostor vybaví, zajišťuje revize, údržbu a opravy nájemce, podle obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. Tato zařízení – vybavení jsou majetkem nájemce.