

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

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

(dále jen „smlouva“)

evid. č. ČS: 2023/2300/821, MIMO REM

Město Polička

se sídlem: Palackého nám. 160, 572 01 Polička

IČ: 00277177

DIČ: CZ00277177

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: [REDACTED]

Datová schránka: w87brph

Kontakt:

Květa Vomočilová, vedoucí odboru správy majetku

Tel: 461 723 810, 731 655 646

e-mail: vomocilova@policka.org

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká spořitelna, a.s.

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

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

IČ: 45244782

DIČ: CZ699001261

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: [REDACTED]

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

ID datové schránky: wx6dkif

(dále jen „nájemce“)

I. Účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem stavby – budovy č. p. 2, která je součástí pozemku parc. č. st. 1 v k.ú. a obci Polička, část obce Polička-Město, na adrese Palackého nám. č. p. 2, 572 01 Polička, zapsaného na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy (dále jen „budova“). List vlastnictví k nemovitosti je Přílohou č. 1 této smlouvy.
2. 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.

II. Předmět a účel nájmu

1. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce si najímá od pronajímatele za podmínek stanovených touto smlouvou prostory, jejichž umístění v budově je znázorněno na plánu tvořícím Přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „prostory“).
2. Prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování podnikatelské činnosti formou zřízení a provozování náhradního provozu bankovní pobočky České spořitelny, a.s., poskytující finanční či jiné služby veřejnosti (dále jen „účel nájmu“).
3. Výměra prostor je následující:

1.NP 220,73 m²

Bližší specifikace a výměry prostor a společných prostor jsou součástí Přílohy č. 2 této smlouvy.

4. Pronajímatel prohlašuje, že: (i) účel nájmu sjednaný touto smlouvou je v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, resp. kolaudačním souhlasem povolujícím užívání prostor a budovy, které 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 účelu, pro které byly zkolaudovány; (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.

5. **Zařizovací práce nájemce.** Nájemce je oprávněn a pronajímatel mu podpisem této smlouvy uděluje souhlas k provedení technických úprav prostor měnících jejich počáteční stav (jak je definován touto smlouvou), které považuje za nutné či vhodné k uzpůsobení prostor pro užívání v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy (dále jen "**zařizovací práce**"). Výše uvedený souhlas se netýká případu, kdy zařizovací práce zasahují podstatným způsobem do nosné konstrukce budovy. Pro vyloučení pochybností, takovým zásahem není zejména připevnění konstrukce vnitřních příček k nosné konstrukci budovy a takové zařizovací práce jsou považovány za pronajímatelem odsouhlasené. Nájemce je povinen před zahájením provádění zařizovacích prací pronajímateli předložit plány a specifikace zařizovacích prací pronajímateli, který je povinen ve lhůtě 10 (deset) kalendářních dnů nájemci sdělit své výhrady k zařizovacím pracím. Výhrady doručené po uplynutí této lhůty vyžadující změnu zařizovacích prací mohou založit nárok nájemce na náhradu škody, pokud v důsledku těchto výhrad nájemce musel vynaložit dodatečné náklady na změnu zařizovacích prací. Vyžadují-li zařizovací práce souhlas pronajímatele, pronajímatel tento souhlas písemně udělí bez zbytečného odkladu, vyjma případu, kdy nájemce specifikaci zařizovacích prací neupravil dle jeho důvodných materiálních výhrad založených na rozporu zařizovacích prací s právními předpisy a obecně závaznými technickými normami.
6. Zařizovací práce nájemce spočívají zejména v drobných úpravách, které budou probíhat uvnitř budovy, za účelem provozně – technického přizpůsobení prostor ke smluvnému účelu užívání, tj. k vybudování Náhradních prostor bankovní pobočky ČS, a.s. vč. nového interiérového a bezpečnostního řešení prostor. Do nosných konstrukcí, podlah, výplní otvorů a obkladů nebude zasahováno. Do vnějšího vzhledu Budovy bude případně zasahováno výlučně v rozsahu vnějšího značení pobočky (např. logo, výstrč, pylon) ČS, a.s. Zařizovací práce plánované nájemcem spočívají zejména v instalaci datových kabelů a EZS, vše jen po povrchu a v lištách, vybavení prostor nábytkem.
7. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci veškerou součinnost nezbytnou k provedení a případně veřejnoprávnímu povolení zařizovacích prací, kterou lze na něm rozumně vyžadovat. Pronajímatel je zejména povinen zajistit přiměřený příchod a příjezd k budově, resp. prostorům v rozsahu nezbytném pro provedení zařizovacích prací. Pronajímatel na žádost nájemce vymezí používání příslušných komunikací a společných prostor v budově tak, aby nájemce mohl provádět zařizovací práce nájemce způsobem, který by nepřiměřeně omezoval případné jiné nájemce v budově.
8. Pronajímatel prohlašuje, že nájemce řádně seznámil s právním i faktickým stavem předmětu nájmu, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy bez faktických a právních vad, že jeho stav umožňuje nájemci provedení jím zamýšlených zařizovacích prací, a že pronajímatel nezamlčel nájemci žádné skutečnosti, týkající se prostor, které by mohly mít vliv na rozhodnutí nájemce tuto smlouvu uzavřít. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, kdy zjistí, že prostory mají vadu či vady, na které jej pronajímatel při uzavírání této smlouvy neupozornil, ačkoliv o nich věděl a/nebo o nich bez pochyby vědět měl.
9. Nájemce je povinen zajistit, aby zařizovací práce byly provedeny v souladu s právními předpisy a případným příslušným veřejnoprávním povolením k provedení zařizovacích prací. Zařizovací práce budou provedeny takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nepřiměřenou hlučnost, vibrace nebo pachy, které by obtěžovaly jakékoliv jiné nájemce užívající přilehlé a/nebo sousedící prostory.
10. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu provádění zařizovacích prací nájemce učiní nebo zajistí, aby jeho zaměstnanci, dodavatelé nebo zástupci umožnili zástupcům pronajímatele v běžnou pracovní dobu přístup do prostor za účelem kontroly jejich stavu a postupu zařizovacích prací nájemce.

III. Doba nájmu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou, která začíná dnem předání nájemního prostoru (dále jen "**doba nájmu**") na základě předávacího protokolu podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, nejdříve k **25.7.2023**, nejpozději však k **31.8.2023**. Nájemní vztah podle této smlouvy skončí ke dni předání prostor zpátky pronajímateli na základě předávacího protokolu podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, nejpozději však k **31.1.2024**.
2. **Den předání** nájemního prostoru bude smluvními stranami vzájemně odsouhlasen minimálně 5 dní před zamýšleným dnem předání.
3. Pronajímatel se zavazuje předat prostory k užívání ve stavu specifikovaném touto smlouvou a nájemce je, za podmínky, že prostory jsou ve stavu odpovídajícím ujednáním dle této smlouvy, povinen prostory převzít. V den předání prostor nájemci bude stranami sepsán předávací protokol detailněji specifikující stav prostor v době předání. Předávací protokol bude tvořit Přílohu č. 4 této smlouvy.
4. V případě, že pronajímatel nájemci nepředá prostory nejpozději v den uvedený v čl. III odst. 1, nebo stav prostor v den předání neodpovídá ujednáním této smlouvy, nájemci vzniká právo: (i) odmítnout převzít prostory a požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši jednonásobku denního nájemného dle této smlouvy za každý den trvání porušení povinnosti pronajímatele; a (ii) pokud nebudou prostory nájemci řádně předány ani v dodatečně lhůtě deseti pracovních dnů, požadovat uhrazení dodatečné smluvní pokuty ve výši měsíčního nájemného dle této smlouvy; a (iii) právo odstoupit od této smlouvy. Strany se výslovně dohodly a potvrzují, že pokud vzhledem ke všem předpokládaným skutečnostem bude výše škody způsobené porušením povinnosti pronajímatele přesahovat výši smluvních pokut dle bodu (i) a (ii), sjednáním těchto smluvních pokut není dotčeno právo nájemce domáhat se

náhrady škody v plném rozsahu.

5. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.
6. Smlouva může být vypovězena pronajímatelem z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou,
 - b) nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo
 - c) nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je-li dle této smlouvy vyžadován, a

nájemce nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli z výše uvedených důvodů pro výpověď této smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší než patnáct (15) dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele specifikující závadné jednání nájemce a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle tohoto článku smlouvy.

7. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:
 - a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal, nebo
 - b) prostory se stanou bez zavinění nájemce, byť i z části, znamenající významné omezení provozu nájemce, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu, nebo
 - c) pronajímatel porušuje jakoukoli další podstatnou povinnost stanovenou touto smlouvou a

pronajímatel nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje důvody pro výpověď této smlouvy uvedené pod písm. b) a c) v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší, než patnáct (15) dnů od obdržení písemné výzvy nájemce specifikující závadné jednání pronajímatele a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle tohoto článku smlouvy.

8. 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.
9. V případě skončení nájemního vztahu z důvodu výpovědi podané nájemcem či pronajímatelem dle předchozích ujednání této smlouvy, tj. před uplynutím sjednané doby nájmu, je nájemce povinen předat pronajímateli prostory ve lhůtě třiceti (15) kalendářních dnů od uplynutí výpovědní doby.
10. Nájemce je po uplynutí doby nájmu či skončení nájemního vztahu povinen prostory uvést do počátečního stavu, je povinen z prostor vyklidit své movité vybavení a interiérové prvky.
12. 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.
13. Každé předání a převzetí prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu.

IV. Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné za pronájem prostor se sjednává po dohodě smluvních stran na částku 43.000,- Kč (čtyřicet tři tisíc korun českých) měsíčně.

Nájemné je osvobozeno od DPH dle platných právních předpisů.

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

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. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pro nájemce dodávku vody (vodné, stočné) a elektřiny (vytápění – akumulární kamna, podlahové vytápění) do prostor (dále jen „poskytované služby“ nebo „služby“).
4. Ostatní služby potřebné k užívání prostor si zajistí nájemce vlastním jménem přímo u dodavatelů služeb (tj. náklady na úklid pronajatých prostor, odvoz a likvidace TKO, datové služby, příp. jiné služby) na základě vlastního smluvního vztahu.
5. Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na poskytované služby, a to formou **zúčtovatelného paušálu** (vodné, stočné, elektřina).
6. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné a zúčtovatelné paušály na služby na základě daňového

dokladu/faktury dle zvláštního předpisu vystaveného pronajímatelem, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený záhlaví této smlouvy.

7. **Vyúčtování zúčtovatelných paušálů.** Zúčtovatelné paušály hrazené za celou dobu nájmu budou vyúčtovány na základě řádného daňového dokladu/faktury ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění, nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po ukončení této smlouvy (dále jen "den vyúčtování") oproti skutečným nákladům. Náklady na elektřinu budou nájemci vyúčtovány na základě odečtu fakturačního/podružného elektroměru výrobní číslo 5920830 pronajímatele. Náklady na spotřebu vody budou nájemci vyúčtovány na základě spotřeby vody odečtené na hlavním/podružném vodoměru výrobní číslo 9167399-03 pronajímatele. Přílohou vyúčtování bude technický výpočet nákladů na jednotlivé služby a energie a budou rovněž doloženy faktury ze strany dodavatelů příslušných energií a služeb. Rozdíl (nedoplatek) bude uhrazen nájemcem pronajímateli po jeho vyúčtování dle splatnosti uvedené na daňovém dokladu/faktuře. Vznikne-li vyúčtováním přeplatek, je pronajímatel povinen tento vrátit nájemci dle splatnosti uvedené na daňovém dokladu/faktuře. Splatnost daňového dokladu/faktury je stanovena na 14 kalendářních dní od jeho/jejího vystavení. 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.
8. Daňový doklad/Faktura vystavený/á pronajímatelem bude obsahovat zejména: označení a číslo dokladu, název, sídlo, IČ, DIČ, bankovní spojení obou smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, datum odeslání a lhůtu splatnosti, předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby, podpis pronajímatele, uvedení objektu, o který se jedná (ulice, číslo popisné, obec) a údaj o registraci pronajímatele v obchodním rejstříku.

- a) Pronajímatel zašle vystavený/ou daňový doklad/fakturu na adresu:

Česká spořitelna, a.s.
CEN 2240
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
fakturapdf@csas.cz

- b) Na daňovém dokladu/faktuře bude název nájemce uveden takto:

Česká spořitelna, a.s.
úsek řízení majetku
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
IČ: 45244782
DIČ: CZ699001261

9. V případě, že daňový doklad/faktura bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je nájemce oprávněn daňový doklad/fakturu vrátit pronajímateli do data splatnosti daňového dokladu. Pronajímatel podle charakteru nedostatku daňový doklad/fakturu opraví nebo vystaví nový/ou. Vracením daňového dokladu/faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti, která běží znovu ode dne doručení opraveného nebo nového/ho faktury/daňového dokladu nájemci.
10. **Sleva z důvodu nemožnosti užívat prostory.** Dojde-li k jakémukoli výpadku služby poskytované dle této smlouvy pronajímatelem nebo bude-li nájemce z jakéhokoli jiného důvodu, za který pronajímatel odpovídá a nájemce neodpovídá, omezen v možnosti užívat prostory či jejich část ke sjednanému účelu nájmu po dobu delší 5 pracovních dnů, bude mít nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného podle rozsahu, v jakém je mu znemožněno užívat prostory nebo jakoukoli jejich část v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy. V případě podstatného omezení v užívání, bude mít nájemce právo na slevu ve výši 100 % z nájemného, avšak pouze za období, ve kterém bylo z důvodu podstatného omezení znemožněno prostory užívat. V případě takového výpadku/neposkytnutí služby či jiného omezení v užívání, je pronajímatel povinen vyvinout maximální úsilí, aby začal takové omezení okamžitě odstraňovat pokynem k odpovědnému dodavateli, resp. odstranit jiným subjektem vyvolaný důvod omezující nájemce v užívání prostor, co nejdříve je to objektivně možné. Za výpadek služby, resp. omezení v užívání nelze považovat omezení stanovená dodavateli, krátkodobá omezení rozsahu poskytování dotčené služby, které vyplývají z povahy dotčené služby a nutnosti zajistit stanovený standard služby při zachování provozu budovy.
11. **Náhrada škody.** Dojde-li k jakémukoli výpadku služby nebo nájemce bude z jakéhokoli jiného důvodu, za který nájemce neodpovídá, omezen v možnosti užívat Prostory či jejich část k účelu nájmu dle této smlouvy po dobu delší než 15 kalendářních dní, je pronajímatel nájemci odpovědný za škodu a ušlý zisk.

Pronajímatel však není odpovědný za škodu ani ušlý zisk způsobený nájemci v případě neposkytnutí služby, pokud přerušení dodávky jakékoli služby:

(a) je výsledkem okolností, jež mají povahu vyšší moci, a pronajímatel vyvine maximální úsilí, aby je začal okamžitě odstraňovat, a zajistí dočasné nouzové náhradní dodávky služby a odstraní neposkytnutí služby, jakmile je to možné poté, co se o takových okolnostech dozví; nebo

(b) je omezeno na rozsah, v němž služby (nebo některá z nich) nemohou být řádně poskytnuty v důsledku nezbytné běžné údržby prostor nebo budovy, přičemž, jedná-li se o plánované úkony, musí být tyto úkony předem s nájemcem projednány, aby jejich harmonogram a průběh nájemce omezil v minimální možné míře a pokud tyto s sebou nesou podstatnější omezení nájemce, nepřekročí doba trvání těchto úkonů v celkové výši 5 dnů za dobu nájmu.

Pronajímatel dále není odpovědný za škodu ani ušlý zisk způsobený nájemci v případě neposkytnutí služby, pokud přerušení dodávky jakékoli služby bylo učiněno dodavatelem služby, se kterým dodávku služby sjednal sám nájemce.

12. Pronajímatel je povinen nájemce písemně upozornit na přerušení dodávky vody a elektřiny 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, je-li mu termín přerušení dodávky znám.

13. Pronajímatel je plátcem DPH. 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.

V. Vybavenost Prostor, stavební úpravy a údržba

1. 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 bere na vědomí probíhající rekonstrukci vnější části budovy a s tím spojená omezení (zvýšená prašnost apod.). Nájemce (a jeho zaměstnanci) jsou oprávněni vstupovat do prostor dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu, a to po celou dobu nájmu. Tento přístup bude v úředních hodinách nájemce umožněn i veřejnosti, využívající služby nájemce.
2. Pronajímatel zajistí, aby byla budova řádně udržována.
3. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované pronajímatelem v prostorech, musí být v souladu s právními předpisy a českými normami (a to i pouze doporučenými) a musí existovat platné schválení příslušných státních orgánů s jejich užíváním, jestliže je takové schválení/povolení vyžadováno právními předpisy.
4. **Označení:** Nájemce je oprávněn označit prostory svým obchodním jménem a logem o velikosti a rozsahu odpovídajícímu standardnímu označení prostor vně i uvnitř předmětu nájmu, a to po celou dobu trvání smlouvy. Demontáž a zpětná montáž prvků firemního označení nájemce v případě stavebních prací vyvolaných 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.
5. **Poškození Prostor.** V případě, že budou prostory či budova poškozeny požárem, přírodními živly, nehodou nebo nastane-li jiná právní či faktická skutečnost bránící řádnému užívání prostor nebo budovy v souladu s účelem nájmu (každý takový případ dále jen "**nahodilá událost**"), je pronajímatel, vyjma případu, kdy nahodilá událost vznikla z důvodu na straně nájemce, povinen informovat nájemce o nahodilé události nejpozději do tří (3) hodin od okamžiku, kdy se pronajímatel o nahodilé události dozvěděl, a to na e-mailovou adresu rem@csas.cz, nejpozději však do dvanácti (12) hodin od okamžiku, kdy nastala. Do dvaceti čtyř (24) hodin od oznámení nahodilé události musí pronajímatel nájemci oznámit způsob a časový rámec řešení nahodilé události.
6. Lze-li se důvodně domnívat, že odstranění důsledků nahodilé události při běžném postupu a při obvyklých nákladech může být neproveditelné ve lhůtě jednoho (1) měsíce, je každá strana oprávněna ukončit nájemní smlouvu na základě písemné výpovědi se 14-ti denní (14) výpovědní dobou. Pronajímatel však nemá právo tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí, pokud nahodilá událost vznikla v důsledku jednání či opomenutí pronajímatele či jiné okolnosti, za kterou pronajímatel odpovídá.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) zajistit a umožnit nájemci po celou dobu nájmu možnost řádného a nerušeného užívání a vstupu do prostor.
 - b) udržovat pořádek před budovou, v jejím okolí a přístupových prostorách budovy, a to v rámci běžného úklidu a údržby tak, aby budova odpovídala standardu předmětu podnikání nájemce, kterým je poskytování bankovních služeb podle zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, ve znění pozdějších předpisů;
 - c) zajišťovat v prostorech po celou dobu nájmu nepřerušovanou dodávku služby (elektrina, voda). 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;
 - d) **Opravy pronajímatele.** Pronajímatel se zavazuje provádět opravy a odstraňování závad budovy a prostor, vyjma oprav prováděných nájemcem dle odst. 2 písm. c) 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 prostor či budovy, nosných zdí, sloupů a vnitřních konstrukcí, opravy přípojek k sítím veřejných služeb, kanalizace, vnějších zdí, podlah, stropů, základů, střechy, nosných vnitřních stěn, veškerých stavebních prvků, přípojek a veškerých centrálních částí (technologií), např. plynových kotlů vlastněných pronajímatelem, výtahu atd;
 - e) pronajímatel je povinen vždy před prováděním stavebních úprav informovat nájemce o rozsahu prací, a to zejména z důvodu vyloučení rizika poškození datových linek nájemce propojených v budově.
 - f) pronajímatel, nebo osoba jím pověřená (tj. osoba s místně příslušnou a odbornou znalostí), je povinen zabezpečit, při kontrole orgánů státní správy, zda jsou prostory a zařízení provozovány a užívány v souladu s platnými zákonnými nařízeními, předpisy a normami, svou fyzickou přítomnost, popř. fyzickou přítomnost osoby

jiné, jím pověřené, s místně příslušnou a odbornou znalostí. Nájemce je povinen o nutnosti této přítomnosti informovat pronajímatele minimálně s 48hodinovým předstihem. V tomto případě se smluvní strany dohodly, že v případě nedodržení výše uvedené povinnosti pronajímatele zajištění přítomnosti a následného vzniku sankce, či odpovědnosti k tíži nájemce, je nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli v plné výši odškodnění, s čímž pronajímatel výslovně souhlasí.

2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat prostory a zařízení budovy v souladu s účelem nájmu a touto smlouvou;
 - b) po předchozí dohodě umožnit pronajímateli přístup do prostor, a to výlučně za účelem správy a údržby. Přístup bude pronajímateli umožněn pouze za přítomnosti pracovníka pobočky či ostrahy pobočky, a to pouze v provozní době pobočky nájemce;
 - c) 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 analogii s Nařízením vlády č. 308/2015 (Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu), a to v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 5 000 Kč;
 - d) dodržovat klid a pořádek v prostorech, a to v mezích běžného provozu;
 - e) 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;
 - f) 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 umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit pronajímateli přiměřené náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození;
- Kontaktní spojení na pronajímatele: Květa Vomočilová, tel: 731 655 646, e-mail: vomocilova@policka.org;
- Kontaktní spojení na nájemce: e-mail: rem@csas.cz a v kopii: MonNemcova@csas.cz
- g) neprodleně poté, co se o nich dozví, písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v prostorech a společných prostorech;
 - h) 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;

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 využití 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.
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.

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. V případě porušení některé z povinností nájemce způsobem zakládajícím pronajímateli právo vypovědět tuto smlouvu vyjma porušení povinností dle bodu 1. tohoto článku, je nájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se částce měsíčního nájemného. Tím není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody a dalších práv stanovených touto smlouvou. Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit do 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemce k jejímu zaplacení.
3. V případě porušení některé z povinností pronajímatele způsobem zakládajícím nájemci právo vypovědět tuto smlouvu, je pronajímatel povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se částce měsíčního nájemného. Tím není dotčeno právo nájemce domáhat se náhrady škody a dalších práv stanovených touto smlouvou. Smluvní

pokutu je pronajímatel povinen uhradit do 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemce k jejímu zaplacení.

IX. Závěrečná ustanovení

1. 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.
2. **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 jejích dodatků. Porušení této povinnosti zakládá právo nájemce domáhat se náhrady škody, která mu porušením uvedené povinnosti vznikla a právo od této smlouvy odstoupit.
3. **Není-li dohodnuto výslovně písemně jinak,** musí být jakékoli oznámení dle této smlouvy doručeno na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou tato strana písemně oznámí druhé straně, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:
 - i. osobně;
 - ii. doporučeným dopisem;
 - iii. kurýrní službou;
 - iv. elektronickou poštou
 - v. datovou schránkou.

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

4. **Zánik věci.** Strany tímto výslovně ujednávají, že zánikem budovy zaniká automaticky nájem podle této smlouvy.
5. **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 oboustranně dobré víře a v souladu s dobrými mravy.
6. **Vyloučená ustanovení.** Strany tímto vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 1395 a násl. a § 2234 na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
7. 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.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnes podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnost dnem předání prostor.
9. Smluvní strany konstatují, že se na smlouvu vztahuje povinnost zveřejnění v registru smluv a souhlasí se zveřejněním celého jejího obsahu. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy je povinen zajistit pronajímatel. Smlouva nabývá účinnosti zveřejněním v registru smluv pronajímatelem. Pronajímatel je dále povinen bezprostředně po zveřejnění smlouvy v registru smluv oznámit nájemci elektronickým způsobem, že smlouva byla zveřejněna včetně ID uveřejněné smlouvy. Veškerá plnění, která by snad byla poskytnuta přede dnem zveřejnění, se okamžikem zveřejnění považují za plnění, učiněná podle smlouvy, v případě nezveřejnění pak za bezdůvodné obohacení, které je jejich příjemce povinen vrátit jejich plátcí za podmínky, obsažených ve výzvě.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží 2 vyhotovení a pronajímatel obdrží 2 vyhotovení.
11. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsané oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.
12. **Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:**

Příloha č. 1	List vlastnictví 10001
Příloha č. 2	Specifikace prostor/Projektová dokumentace
Příloha č. 3	Evidenční list
Příloha č. 4	Předávací protokol

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 známy okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.

V Poličce dne: 12.7.2023

V Praze dne: 28.6.2023

Za pronajímatele:



Za nájemce:

Česká spořitelna a.s.

