

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: 6000001307, evid. č. ČS: 2023/2300/895

Smluvní strany:

Správa nemovitostí města Jičína, a.s.

se sídlem 17. listopadu 1074, Valdické Předměstí, 506 01 Jičín
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2881
zastoupená ředitelem společnosti Ing. Pavlem Bílkem
IČ: 28776658

DIČ: CZ28776658

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 463690247/0100

Kontaktní osoba:

Ing. Pavel Bílek

tel: 493 544 560

e-mail: bilek@snmj.cz

ID datové schránky: f7nrxpin

(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

zastoupená Editou Mudrovou, Real Estate managerem a Mgr. Monikou Němcovou, Real Estate specialistou

IČ: 45244782

DIČ: CZ699001261

Bankovní spojení: xx

Osobní kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:

Česká spořitelna, a.s.

CEN2300 - řízení majetku

Budějovická 1912/64b

140 00 Praha 4

e-mail: rem@csas.cz

ID datové schránky: wx6dkif

(dále jen „nájemce“)

nebo (společně jen „smluvní strany“)

Preambule

Dne 31.8.2007 byla mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena Smlouva o nájmu nebytových prostor ve znění Dodatku č. 1 ze dne 31.10.2008, Dodatku č. 2 ze dne 15.6.2010, Dodatku č. 3 ze dne 5.12.2013, Dodatku č. 4 ze dne 12.10.2018 (dále jen „smlouva“), na základě které si nájemce pronajímá určité prostory za účelem provozování bankovní pobočky České spořitelny, a.s.

S ohledem na rozsah stávající smlouvy, počet dodatků k ní a v neposlední řadě i s ohledem na změnu právního předpisu, který upravuje nájemní vztah (viz ust. § 2201 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, dále jen OZ) dohodly se smluvní strany na uzavření nové nájemní smlouvy, která ruší stávající nájemní smlouvu se všemi jejími dodatky a nahrazuje ji takto:

I. Účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že byl pověřen vlastníkem objektu čp. 861, Města Jičín (viz usnesení rady města Jičína č. 12/23 ze dne 2. 8. 2023), k uzavření této Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, jejíž předmětem je pronájem prostor v budově č.p. 861, která je součástí pozemku p. č. st. 2334/1, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj,

Katastrální pracoviště Hradec Králové, v katastrálním území a obci Jičín, na adrese 17. listopadu č.p. 861, Valdické Předměstí, Jičín, PSČ 506 01 (dále jen „prostor“ nebo „prostory“). List vlastnictví k nemovitosti je Přílohou č. 1 této smlouvy.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu s nájemcem vlastním jménem, a to na základě ujednání ve Smlouvě o správě nemovitostí uzavřené mezi ním a Městem Jičín dne 1.5.2010.
3. 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 v **1.NP budovy** o výměře **599,9 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 služby veřejnosti v souladu s předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku – viz příloha č. 2 (dále jen "**účel nájmu**").
3. 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.

III. Doba nájmu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou do **31.10.2026** (dále jen "**doba nájmu**").
2. 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 jeho podnikatelské činnosti.
3. **Opce na prodloužení doby nájmu.** Smluvní strany sjednávají právo nájemce na prodloužení doby nájmu, a to s ohledem na budoucí úpravy provedené nájemcem v pronajatých prostorách, dvakrát o dobu pěti (5) let (dále jen „**doba prodloužení**“) počínaje ode dne uplynutí sjednané doby nájmu s tím, že nájemní vztah bude v případě plnění smluvních náležitostí obnoven za stejných podmínek, jež jsou stanoveny smlouvou, a to zejména co se týče práv a povinností smluvních stran s výjimkou výše nájemného. Nájemce je toto své přednostní právo oprávněn uplatnit nejpozději 3 měsíce předtím, než uplyne doba nájmu, písemnou žádostí adresovanou pronajímateli. Na základě této žádosti uzavře pronajímatel s nájemcem dodatek k nájemní smlouvě, v němž bude sjednána výše nájemného.
4. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.
5. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu ve tříměsíční výpovědní době výlučně z těchto

důvodů:

- a) nájemce užívá prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou, nebo
 - b) nájemce hrubě porušuje své smluvní povinnosti vůči pronajímateli, nebo
 - c) 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
 - d) nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. 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.
7. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu ve tříměsíční výpovědní době výlučně 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, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší než třicet (30) dnů, nebo
 - c) pronajímatel hrubě porušuje jakoukoli další povinnost stanovenou touto smlouvou a toto porušení nenapraví ani v poskytnuté lhůtě pro odstranění závadného chování v délce třiceti (30) dnů od obdržení písemné výzvy nájemce pronajímateli
8. 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 hrubé 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.
9. Výpovědní doba podle této smlouvy je v souladu s ust. § 2310, odst. 2 OZ pro obě smluvní strany tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi druhé smluvní straně. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, který nelze dodatečně měnit.
10. 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 nájemního vztahu, a to ve stavu, v jakém ke převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, včetně všech zařízovacích 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 deinstalovat bankomat a demontovat logo.
11. **Náhrada investice.** Nastane-li případ skončení nájmu z důvodu výpovědi podané nájemcem dle odst. 7 písm. b) tohoto článku, či z důvodu hrubého porušení smlouvy ze strany pronajímatele dle odst. 7 písm. c) tohoto článku **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 v průběhu sjednané doby nájmu se souhlasem pronajímatele a ve výši pronajímatelem odsouhlasené (dále jen "**investice**"), a to v jejich účetní zůstatkové hodnotě při řádném provádění odpisů. Úhradou zůstatkové hodnoty technického zhodnocení není dotčeno právo nájemce na náhradu případné škody, která mu v souvislosti s předčasným ukončením nájmu vznikla.
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 s výjimkou předání prostor k užívání, neboť nájemce prostory již užívá, 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 předmětných prostor se sjednává dohodou na částku 1.571.032 Kč ročně.
Čtvrtletní splátka_nájemného za pronájem nebytových prostor činí 392.758 Kč.
Nájemné neobsahuje cenu služeb a dodávek spojených s užíváním pronajatých prostor.
2. 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.
3. Nabude-li nebo pozbude-li smlouva účinnosti v průběhu čtvrtletí, upraví se výše nájemného stanovená dle odst. 1 tohoto článku alikvótní částí podle počtu nájemních dnů v dotčeném čtvrtletí a smluvní strany vypořádají případný přeplatek či nedoplatek na nájemném bez zbytečného odkladu.
4. **Indexace.** Smluvní strany se dohodly, že výše sjednaného nájemného bude každoročně upravována v souladu s úředně stanovenou mírou inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného ČSÚ za předchozí rok), a to vždy k 1. 7. běžného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení v dostatečném časovém předstihu před úhradou splátky nájemného za 3. čtvrtletí v kalendářním roce. K první úpravě nájemného tak dojde nejdříve ke dni 1. 7. 2024.
5. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pro nájemce dodávku vody (vodné, stočné), TUV a tepla.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude do 31.12.2023 zajišťovat pro potřeby nájemce odpadové nádoby, a to v přiměřeném rozsahu a zajistí k nim přístup. Počet nádob a frekvence svozu odpadu je následující: 1x nádoba na směsný odpad, svoz 1x týdně; 1x nádoba na papír, svoz 1x za 14 dní; 1x nádoba na plast, svoz 1x za 14 dní. Od 1.1.2024 si bude odvoz odpadu zajišťovat nájemce sám na své náklady.
7. Ostatní služby potřebné k užívání prostor si zajistí nájemce vlastním jménem přímo u dodavatelů služeb (tj. odběr elektřiny, úklid pronajatých prostor, příp. jiné služby) na základě vlastního smluvního vztahu.
8. 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 přepočtu dle pronajímané plochy vzhledem k celkové pronajímatelné ploše objektu.
9. Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na poskytované služby, a to **formou zálohy** (vodné, stočné, teplo). Zálohy na odvoz odpadu bude hradit jen do 31.12.2023. Žádné jiné služby nájemce pronajímateli nehradí a nebudou proto předmětem vyúčtování dle této smlouvy.
10. Platby nájemného a záloh na služby budou nájemcem pravidelně hrazeny ve čtvrtletních splátkách bezhotovostním převodem bez nutnosti vystavování faktur pronajímatelem, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, VS 8610304, a to vždy do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí, 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. 3.
11. **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 a TUV budou vyúčtovány dle skutečné spotřeby zjištěné odečtem podružných vodoměrů. Náklady na dodávku tepla budou vypočteny na základě odečtu fakturačního měřidla. 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 minimálně na 14 kalendářních dní od jeho doručení druhé straně. 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.

12. **Změna výše zálohových plateb. Ke změně výše záloh na dodávané služby může pronajímatel přistoupit v případě změny právních předpisů, cen energií, paliva, množství GJ a vždy v případě, kdy vyúčtování skončí pro nájemce nedoplatkem.** Jakákoliv požadovaná změna však musí odpovídat řádně prokazatelným a odpovídajícím nákladům pronajímatele na tyto služby.

V této souvislosti bude nový výpočetní list nájemci zaslán na kontaktní adresu uvedenou v této smlouvě bez většího odkladu po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní tok (leden až prosinec). Zálohy v nové výši budou pak nájemcem hrazeny od 2. čtvrtletí příslušného roku (nového zúčtovacího období).

13. 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.
14. 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.

- a) Pronajímatel zašle vystavené daňové doklady/faktury na adresu:

Česká spořitelna, a.s. CEN 2100_03 Olbrachtova 1929/62 14000 Praha 4

- b) 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

14. 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.
15. V případě ukončení nájmu dle této smlouvy v průběhu kalendářního roku bude s ohledem na technické podmínky (některá měřidla jsou pouze poměrová), provedeno vyúčtování služeb (vodné stočné a dodávka TUV) ke dni skončení zúčtovacího období s výjimkou dodávky tepla, jehož spotřeba je měřena fakturačním měřidlem. Vyúčtování spotřeby tepla bude provedeno ve lhůtě tří (3) měsíců od data ukončení nájmu.
16. 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, za předpokladu, že se nejedná o nepředvídanou havárii.
17. Pronajímatel je plátcem DPH.
18. 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.

19. 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.

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 (a jeho zaměstnanci) jsou oprávněni vstupovat do prostor a společných částí budovy dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu, a to po celou dobu nájmu.
2. 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.
3. 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 doporučenými) a musí existovat platné schválení příslušných státních orgánů s jejich užíváním, jestliže je takové schválení/povolání vyžadováno právními předpisy.
4. 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. Předchozímu souhlasu pronajímatele podléhají jakékoliv stavební úpravy, nejenom ty, které mají charakter technického zhodnocení.
5. Technické zhodnocení pronajatých prostor uhrazené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce v souladu se zákonem o daních z příjmu.
6. 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.
7. Nájemce je oprávněn požadovat úhradu nákladů na stavební úpravy podle odst. 4 tohoto článku až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání nebytových prostor. Nájemce může požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci za předpokladu, že v průběhu nájemního vztahu nebylo technické zhodnocení nájemcem zcela odepsáno. Výše této protihodnoty bude stanovena znaleckým posudkem, zpracovaným dle v té době platných právních předpisů soudním znalcem, kterého zvolí pronajímatel.
8. **Označení:** Nájemce je oprávněn ponechat označení prostor svým obchodním jménem a logem o velikosti a rozsahu odpovídajícím 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.
9. Pokud si nájemce po předchozím písemném 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.

- 10. Poškození prostor:** V případě, že budou prostory či budova poškozeny požárem, přírodními živly, nehodou nebo nastane 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 do schránky rem@csas.cz, nejpozději však do dvanácti (12) hodin od okamžiku, kdy nastala. Bude-li to proveditelné s ohledem na frekvenci zasedání Rady města Jičína, do dvaceti čtyř (24) hodin od oznámení nahodilé události musí pronajímatel nájemci oznámit způsob a časový rámeček řešení nahodilé události. Nájemce bere na vědomí, že vlastníkem objektu je Město Jičín a **pouze Rada města Jičína může rozhodnout o způsobu řešení takové události.**
11. Lze-li se důvodně domnívat, že odstranění důsledků nahodilé události při běžném postupu a při obvyklých nákladech může být neproveditelné ve lhůtě čtyř (4) měsíců, je každá strana oprávněna ukončit nájemní smlouvu na základě písemné výpovědi s třicetidenní (30) výpovědní lhůtou; 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. Stejně tak nemá právo tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí nájemce, pokud nahodilá událost vznikla v důsledku jeho jednání či opomenutí či jiné okolnosti, za kterou nájemce 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 pronajatých prostor;
- b) udržovat pořádek před budovou a v jejím okolí, a to v rámci běžného úklidu a údržby včetně uklízení sněhu na přístupových cestách;
- c) zajišťovat v pronajatých prostorech po celou dobu nájmu nepřerušovanou dodávku služeb. 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 pronajatých 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, stropů, základů, střechy, nosných vnitřních stěn, veškerých stavebních prvků, přípojek a veškerých centrálních částí (technologíí), např. topení;
- e) umožnit nájemci do 31.12.2023 umístění tří nádob na odpad (3x nádoba 240l – 1x na směsný odpad, 1x na papír, 1x na plast) a umožnit k nim přístup;
- f) 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 pronajatém prostoru (pokud jsou pronajímatelem instalována) a poskytovat stavebně technické podklady, dokumentaci a informace potřebné k vypracování předepsané dokumentace PO a BOZP v pronajatých prostorech. V tomto případě se smluvní strany dohodly, že v případě nedodržení výše uvedeného a následného vzniku sankce, či odpovědnosti k tíži nájemce, je nájemce oprávněn, požadovat po pronajímateli odškodnění maximálně ve výši uložené sankce.
- g) 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 přítomností, popř. fyzickou přítomností osoby jiné, jím pověřené, s místně příslušnou a odbornou znalostí. Nájemce je povinen o nutnosti této přítomnosti informovat pronajímatele minimálně s

48 hodinovým předstihem. V tomto případě se smluvní strany dohodly, že v případě nedodržení výše uvedené povinnosti pronajímatele zajištění přítomnosti, o níž byl řádně v uvedené lhůtě informován a následného vzniku sankce, či odpovědnosti k tíži nájemce, je nájemce oprávněn, požadovat po pronajímateli úhradu odškodnění maximálně ve výši uložené sankce.

- h) **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) společností majícím jako předmět své činnosti či takto reálně provozující (tedy nikoli např. finanční skupinu vlastníci 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.

2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat pronajaté prostory a zařízení budovy v souladu s účelem nájmu a touto smlouvou;
- b) 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 20 000 Kč;
- c) dodržovat klid a pořádek v prostorech, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli nepřiměřeně rušeni ostatní uživatelé budovy;
- d) 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 nájemci bez většího odkladu po skončení kontroly;
- e) informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele, či jím pověřenou osobu, resp. správce budovy o závadách a poškozeních v pronajatých prostorech, které nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci nájemce. Nájemce je povinen tyto závady po dohodě s pronajímatelem bezodkladně odstranit, popřípadě umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit pronajímateli náklady vynaložené k odstranění těchto závad a poškození;

Kontaktní spojení na pronajímatele bilek@snmj.cz

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

- f) neprodleně poté co se o nich dozví, písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v pronajatých prostorech
- g) 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;
- h) 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 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 vlastními investicemi nájemce.
5. Pronajímatel nemá přístup do prostor bez předchozího oznámení s uvedením důvodu vstupu, popřípadě bez souhlasu 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

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 pronajímatele způsobem zakládajícím nájemci právo vypovědět tuto smlouvu, je pronajímatel povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se 12-ti násobku 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.
3. V případě porušení některé z povinností nájemce způsobem zakládajícím pronajímateli právo vypovědět tuto smlouvu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se ročního 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 pronajímatele k jejímu zaplacení.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. **Podnájem.** Pronajímatel tímto uděluje nájemci svůj výslovný a neodvolatelný souhlas k tomu, aby:
 - i. nájemce zřídil k prostorům nebo jakékoliv jejich části užívací právo jakékoliv společnosti patřící do skupiny Erste Group (dále jen „**podnájemce**“); a
 - ii. podnájemce užíval prostory či kteroukoliv jejich část jako své obchodní prostory, ve kterých bude vykonávat svoji podnikatelskou činnost; a
 - iii. podnájemce provozoval v prostorách či v kterékoliv jejich části jakékoli činnosti v rámci svého předmětu podnikání zapsaného v obchodním rejstříku a/nebo živnostenském rejstříku;
 - iv. 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.
3. **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.

4. 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, k rukám osoby nebo na faxové číslo, které 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:
 - i. osobně;
 - ii. doporučeným dopisem;
 - iii. kurýrní službou;
 - iv. elektronickou poštou (e-mailem, datovou schránkou).

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

5. **Zánik věci.** Strany tímto výslovně ujednávají, že zánikem budovy zaniká automaticky nájem podle této smlouvy.
6. **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 ujistují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.
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 je vyhotovena ve 4 stejnopisech s hodnotou originálu, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží 2 vyhotovení.
9. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemných chronologicky číslovaných dodatků ke smlouvě podepsaných oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.
10. Účastníci tohoto smluvního vztahu prohlašují, že za předpokladu zpracovávání osobních údajů se budou řídit Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Údaje budou zpracovávány pro plnění této smlouvy po dobu existence smluvního vztahu, popřípadě do doby vypořádání s tím souvisejících práv a závazků. Budou zpracovávány automatizovaně a v podobě listinné a nebudou poskytovány jiným osobám ani do třetích zemí.
11. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu zástupce poslední smluvní strany a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
12. Smluvní strany ve vzájemném konsenzu prohlašují, že se jejich vzájemný vztah v době od **01.11.2023** do nabytí účinnosti této smlouvy řídil stejnými právy a povinnostmi, jako jsou práva a povinnosti uvedená v této smlouvě.
13. 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 na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
14. Druhá smluvní strana bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích případných příloh bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné, předem pronajímateli písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.

15. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1	List vlastnictví
Příloha č. 2	Výpis nájemce z obchodního rejstříku
Příloha č. 3	Evidenční list

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, na důkaz čehož jejich oprávnění zástupci níže smlouvu podepisují.

V Jičíně dne:

V Praze dne:

Za pronajímatele
Správa nemovitostí města Jičína, a.s.

Za nájemce
Česká spořitelna, a.s.

Ing. Pavel Bílek
ředitel

Edita Mudrová
Real Estate Manažer
CEN 2300, centrála v Praze

Mgr. Monika Němcová
Real Estate Specialista
CEN 2300, centrála v Praze

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. 3“)

Výpis nájemce z obchodního rejstříku

PŘÍLOHA Č. 3 KE SMLouvĚ O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

(dále jen „Příloha č. 4“)

Evidenční list

Platný od 1.11.2023 (č. sml. ČS v SAP: 6000001307)

PRONAJÍMATEL MÁ VLASTNÍ TISKOPIS EVIDENČNÍHO LISTU, KTERÝ JE STEJNÝ PRO VŠECHNY
NÁJEMCE MĚSTSKÝCH NEBYTOVÝCH PROSTORŮ A BUDE POUŽIT I V TOMTO PŘÍPADĚ.

Pronajimatel:

Správa nemovitostí města Jičína, a.s.
se sídlem: 17. listopadu 1074, Valdické
Předměstí, Jičín, PSČ 506 01
IČ: 28776658
DIČ: CZ28776658
Bankovní spojení: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: 463690247/0100

Místo nemovitosti:

17. listopadu 861, Valdické Předměstí,
Jičín, 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: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: 4690464379/0800

Pronajaté prostory:

599,9 m2

Text	Ročně	Čtvrtletně
Základní nájemné – osvobozeno od DPH	1 571 032,00 Kč	392 758,00 Kč
Zálohy na poskytované služby		
Vodné, stočné	6 400,00 Kč	1 600,00 Kč
základ	5 760,00 Kč	1 440,00 Kč
DPH 10%	640,00 Kč	160,00Kč
Teplo	319 600,00 Kč	79 900,00 Kč
základ	287 640,00 Kč	71 910,00 Kč
DPH 10%	31 960,00 Kč	7 990,00 Kč
Odvoz odpadu (pouze do 31.12.2023)	2 000,00 Kč	500,00 Kč
základ	1 700,00 Kč	425,00 Kč
DPH 15 %	300,00 Kč	75,00 Kč
CELKEM K ÚHRADĚ	1 899 032,00 Kč	474 758,00 Kč

Splatnost k 5. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí

Vystavil: Němcová dne 1.6.2023