SMLOUVA o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „**smlouva**“)

č. sml. ČS v SAP:XXXXX, evid. č. ČS: XXXXX

1. Smluvní strany

**Město Dobruška**

se sídlem Solnická 777, 518 01 Dobruška

IČ: 00274879 DIČ: CZ00274879

zastoupené Miroslavem Sixtou, starostou

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. XXXXX

ID datové schránky: mgjbetz

(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: číslo účtu: XXXXX

Kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:

Česká spořitelna, a.s.

CEN 2300řízení majetku

Budějovická 1912/64b

140 00 Praha 4

e-mail: XXXXX

ID datové schránky: wx6dkif

zastoupená: XXXXX XXXXX, Real Estate managerem a XXXXX XXXXX, Real Estate specialistou III

**(dále jen „nájemce“)**

1. Předmět smlouvy
   1. Pronajímatel prohlašuje, že je:

vlastníkem pozemku p. č. 97, v katastrálním území Dobruška, obec Dobruška, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Rychnov nad Kněžnou, jehož součástí je stavba - budova č.p. 26, stavba občanského vybavení, na adrese **Dobruška, nám. F.L.Věka, č.p. 26, PSČ 518 01** (dále jen **"Budova"**).

List vlastnictví ke shora uvedenému pozemku s Budovou je Přílohou č. 1 této smlouvy.

1. 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 bankovní pobočky České spořitelny, a.s. a/nebo pobočky podnájemce, poskytující finanční či jiné služby veřejnosti v souladu s předmětem podnikání (dále jen "**Účel nájmu**").

Výměra Prostor je následující:

* bankovní prostory v 1.NP (dále jen „Prostory pobočky“) 185,98 m2
* část vstupní chodby v I. NP Budovy pro umístění bankomatu (ATM)

(dále jen „Ostatní prostory“) 2,46 m2

**CELKEM 188,44 m2**

Bližší specifikace a výměry Prostor jsou součástí Přílohy č. 2 této smlouvy. Ostatní prostory jsou součástí společných prostor Budovy – vstupní chodby Budovy, jsou však rovněž pronajaty nájemci a tedy ve výhradním užívání nájemce za účelem umístění a provozu ATM nájemce vč. zachování manipulační plochy v jeho bezprostředním okolí.

* 1. K přístupu do Prostor je nájemce oprávněn nevýlučně, tj. s pronajímatelem a ostatními uživateli a návštěvníky Budovy, užívat hlavní vchod do Budovy a na něj navazující vstupní chodbu v I. NP Budovy.
  2. Smluvní strany shodně prohlašují, že pobočka je ke dni podpisu této smlouvy v Prostorách pobočky nájemcem již provozována na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 3.9.2010 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 25.3.2014 a Dodatku č. 2 ze dne 27.6.2019 (dále jen "**Původní smlouva**"), která je ve svém úplném znění platná a účinná až do dne nabytí účinnosti této smlouvy. Tato smlouva ke dni nabytí své účinnosti Původní smlouvu ruší a nahrazuje.
  3. Smluvní strany konstatují, že nájemce v roce 2023 provedl modernizaci pobočky nájemce, jejíž součástí byla zejména dispoziční úprava a nové interérové řešení stávajících nájemcem užívaných prostor v 1.NP Budovy a změna řešení umístění ATM, a to v rozsahu dle pronajímatelem odsouhlasené projektové dokumentace nájemce  „Stavební úpravy pobočky České spořitelny, Objekt na p.č. 97 v k.ú. Dobruška [627496], náměstí F. L. Věka 26, Dobruška 518 01“, vypracované společností Origon spol. s.r.o., IČ: 45270201, se sídlem, Baarova 1541/42, 140 00 Praha 4 - Michle, datum 2/2023, kterou nájemce předal pronajímateli před uzavřením této dohody v digitální podobě e-mailem dne 7.2.2023. Těmito úpravami (dále jen „Modernizace“) byl dosažen nový dispoziční stav Prostor popsaný v Příloze č. 2 této smlouvy. Nová dispoziční úprava 1.NP a nové umístění ATM nájemce je znázorněno v Příloze č. 2 této smlouvy. S nájemcem provedenou Modernizací pronajímatel tímto souhlasí.
  4. Nájemce prohlašuje, že:

- Modernizace byla stavebně dokončena dne 29.9.2023.

- v rámci provedené Modernizace provedl technické zhodnocení Budovy ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, a že celková výše nájemcem provedeného technického zhodnocení Budovy je vyšší než maximálně možná výše náhrady za technické zhodnocení stanovená vypočtem dle věty druhé odst. 9 čl. IV. této Smlouvy;

* 1. Nájemce dále prohlašuje, že pro provedení Modernizace a její následné užívání obstaral všechna platnými právními předpisy vyžadovaná rozhodnutí, souhlasy, vyjádření a jiné správní akty správních orgánů (dále vše jen „správní akty“) a že Modernizace byla provedena v rozsahu a v souladu s projektovou dokumentací uvedenou shora v odst. 5. tohoto článku smlouvy, s případnými odchylkami odsouhlasenými pronajímatelem, v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a správnimi akty, a to k tomu odborně způsobilými stavebními podnikateli. Ukáže-li se v budoucnu shora uvedené prohlášení nájemce i jen zčásti nepravdivým, je nájemce povinen, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak, na výzvu pronajímatele bez zbytečného odkladu vlastním nákladem odstranit jakýkoliv zjištěný nesouladný či závadný stav, zejména případný závadný stavebně-technický stav Budovy, a to vhodným způsobem předem písemně odsouhlaseným pronajímatelem, a nahradit pronajímateli a třetím osobám veškeré škody vzniklé v důsledku takového nesouladného či závadného stavu a jeho odstraňování.
  2. Smluvní strany konstatují, že nájemce po dokončení Modernizace umožnil pronajímateli řádnou prohlídku upravených Prostor a že dne 21.2.2024 předal pronajímateli doklady týkající se jím provedené Modernizace, které jsou specifiovány v oběma smluvními stranami podepsanénm soupisu, jehož kopie tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli kolaudační souhlas vztahující se k jím v rámci Modernizace provedeným zásahům vně Budovy, a to bezodkladně po jeho získání.
  3. Pronajímatel v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění souhlasí, že technické zhodnocení Budovy ve smyslu § 33 zákona o daních z příjmů vzniklé provedením Modernizace, bude po dobu trvání nájmu dle této smlouvy odpisovat nájemce v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění. Za tím účelem pronajímatel nájemci sděluje, že Budovu má zařazenou do účetní odpisové skupiny VII, daňové odpisy Budovy pronajímatel zatím žádné neprovedl. Pro účely určení daňové odpisové skupiny nájemce pronajímatel uvádí, že je Budova užívána z převážné části jako administrativní budova. Pronajímatel se zároveň zavazuje, že po dobu odpisování technického zhodnocení nájemcem nezvýší vstupní cenu Budovy. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat technické zhodnocení Budovy pronajímateli, a to písemným protokolem, v němž bude specifikován rozsah technického zhodnocení Budovy realizovaného v rámci Modernizace, jeho pořizovací cena a jeho zůstatková cena ke dni skončení nájmu. Pronajímatel bere na vědomí, že takové technické zhodnocení se stane v rozsahu, v němž za něj nebude nájemci pronajímatelem poskytnuta náhrada, nepeněžním příjmem pronajímatele. Finanční vypořádání technického zhodnocení Budovy při skončení nájmu se řídí podmínkami uvedenými v odst. 10 tohoto článku Smlouvy, náhrada za technické zhodnocení Budovy tak nájemci náleží pouze v  případě skončení nájmu uvedeném v odst. 9 čl. IV. této smlouvy, a to ve výši tam sjednané. V žádných jiných případech skončení nájmu nájemci žádná náhrada za technické zhodnocení Budovy realizované v rámci Modernizace nenáleží a nebude pronajímatelem nájemci poskytnuta.
  4. Smluvní strany konstatují, že Modernizace je vyvolána výlučně potřebami a požadavky nájemce a pro pronajímatele nemá budoucí přínos. Smluvní strany se proto dohodly, že kromě případu uvedeného v odst. 9 čl. IV. této smlouvy nájemce nemá, bez ohledu na okamžik skončení nájmu, právo po pronajímateli požadovat jakoukoli náhradu nákladů spojených s Modernizací ani náhradu toho, oč se v důsledku Modernizace případně zvýšila hodnota Prostor, resp. Budovy ke dni skončení nájmu. Ustanovení § 2220 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku se tak nepoužije.
  5. V případě skončení nájmu dle této smlouvy před skončením záruk(y) za jakost poskytnuté nájemci dodavateli příslušných prací na provedenou Modernizaci  se nájemce zavazuje postoupit veškerá budoucí práva z vadného plnění a ze záruk(y) za jakost na pronajímatele, a to Smlouvou o postoupení práv z vadného plnění a ze záruky na jakost, jejíž návrh bude předložen pronajímateli s dostatečným předstihem tak, aby smlouva mohla být uzavřena a nabýt účinnosti bezodkladně po skončení nájmu dle této smlouvy.
  6. S ohledem na skutečnost, že nájemce Prostory pobočky v jejich podobě před Modernizací užíval na základě Původní smlouvy a bude v jejich užívání plynule pokračovat na základě této smlouvy i po skončení Původní smlouvy a že Ostatní prostory jsou veřejně přístupné, smluvní strany se dohodly, že nebude provedeno fyzické předání Prostor, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.
  7. Vzhledem k tomu, že oproti Původní smlouvě předmět nájmu dle této smlouvy již nově netvoří nájemcem dosud užívané prostory 1. PP Budovy vymezené v Původní smlouvě, nájemce nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne nabytí účinosti této smlouvy vrátí tyto prostory zpět pronajímateli, a to ve stavu, v němž je převzal do užívání dle Původní smlouvy, resp. smlouvy jí předcházející, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a úpravám schváleným pronajímatelem, s provedenou údržbou a opravami, k nimž byl nájemce dosud povinen, vyklizené od věcí nájemce a třetích osob a vymalované bílým nátěrem O předání bude sepsán písemný zápis, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu. Tím není dotčeno právo nájemce na další umístění potrubí splitové klimatizace v I. PP Budovy plynoucí z čl. VII. odst.1 písm. i) této smlouvy.

1. Doba nájmu
2. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na **dobu určitou,** **a to ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do** **31.12.2028** (dále jen "**doba nájmu**"). Smluvní strany přitom vylučují aplikaci ustanovení § 2311 občanského zákoníku na nájem založený touto smlouvou.
3. **Opce na prodloužení doby nájmu.** Smluvní strany sjednávají přednostní právo nájemce na prodloužení doby nájmu o dalších pět (5) let (dále jen "**doba prodloužení**") počínaje ode dne uplynutí původně sjednané doby nájmu. Nájemce je toto své přednostní právo oprávněn uplatnit nejpozději 6 měsíců 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. IV odst. (1) prodlužuje o dobu prodloužení. Takto lze dobu nájmu prodloužit dvakrát (2x).
4. Smluvní strany jsou oprávněny nájem ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.
5. Nájem může být vypovězen pronajímatelem z těchto důvodů:
6. nájemce užívá Prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou,
7. nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného nebo jakékoliv platby úhrady za služby (záloha, nedoplatek z vyúčtování), jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo
8. nájemce přenechá Prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je-li dle této smlouvy vyžadován,
9. bude vůči nájemci vedeno insolvenční řízení, či nájemce vstoupí do likvidace, nebo
10. nájemce porušuje jakoukoliv povinnost stanovenou touto smluvou, a

nájemce nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli z důvodů pro výpověď této smlouvy uvedených pod písm. a), b) či e) 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 nájmu dle tohoto článku smlouvy.

1. Nájemce může písemně vypovědět nájem z těchto důvodů:
2. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal, nebo
3. Prostory se stanou bez zavinění nájemce, byť i z části, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu na dobu delší než jeden (1) měsíc od oznámení této nezpůsobilosti nájemcem pronajímateli, nebo
4. bylo-li insolvenčním soudem pravomocně rozhodnuto o úpadku pronajímatele či byl-li návrh na zahájení insolvenčního řízení pravomocně zamítnut pro nedostatek majetku pronajímatele, nebo
5. pronajímatel opakovaně porušuje povinnost dodávat veškeré služby řádně a včas po dobu delší než pět (5) po sobě jdoucích pracovních dnů, přičemž o takové porušení povinnosti dodávat služby se však nejedná v jakémkoliv z případů neposkytování služeb, v nichž pronajímatel nájemci neodpovídá za škodu vzniklou v důsledku neposkytování služeb, uvedených v čl. V. odst. 12 písm. a) až f) této smlouvy, nebo;
6. pronajímatel opakovaně zaviněně porušuje svou povinnost dle čl.VII,odst. 1. písm. a) či písm. b) této smlouvy, a

pronajímatel nenapraví porušení této smlouvy, která naplňuje některý důvod uvedený v čl. IV odst. 5 písm. b), d) a e) pro výpověď této smlouvy 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 nájmu dle uvedeného ustanovení smlouvy.

1. Výpovědní doba podle této smlouvy činí dva (2) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a prokazatelně doručena druhé smluvní straně.
2. V případě skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli Prostory nejpozději ke dni skončení nájmu, a to ve stavu plynoucím z Modernizace, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a dalším případným změnám předmětu nájmu provedeným nájemcem se souhlasem pronajímatele, s provedenými opravami a údržbou, k nimž byl nájemcem povinen, vymalované bílým nátěrem, vyklizené od věcínájemce a třetích osob. Ke dni skončení nájmu nájemce odstraní, není-li v poslední větě tohoto odstavce stanoveno jinak, veškerá svá zařízení instalovaná jinde v/na Budově, zejména potrubí splitové klimatizační jednotky, časový zámek u dveří hlavního vstupu do Budovy, čtečku karet a svá označení na/v Budově a dotčená místa uvede svým nákladem do původního stavu. Smluvní strany se dohodly, že technické zhodnocení Budovy realizované nájemcem v rámci Modernizace nebude při skončení nájmunájemcem ani zčásti odstraněno.
3. Strany se dohodly, že případy uvedené v této smlouvě zcela nahrazují a vylučují důvody pro výpověď nájmu dle § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a veškeré důvody stanovené občanským zákoníkem pro výpověď nájmu bez výpovědní doby.
4. **Náhrada za technické zhodnocení realizované nájemcem v rámci Modernizace v případě předčasného skončení nájmu:**  Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem dle této smlouvy před uplynutím doby nájmu sjednané v odst. 1 tohoto článku smlouvy, tj. dříve než 31.12.2028, v důsledku výpovědi podané nájemcem z některého výpovědního důvodu dle odst. 5. písm. b), d) či e) tohoto článku smlouvy a pronajímatel přitom naplnění příslušného výpovědného důvodu prokazatelně zavinil, je pronajímatel po skončení nájmu povinen uhradit nájemci níže sjednanou náhradu za technické zhodnocení Budovy realizované v rámci Modernizace (dále jen „Náhrada). Výše Náhrady bude stanovena součinem počtu celých kalendářních měsíců, o které bude doba nájmu sjednaná v odst. 1 tohoto článku smlouvy v důsledku nájemcem podané výpovědi zkrácena, a částky 92 175,40 Kč (slovy: devadesát dva tisíce sto sedmdesát pět korun českých a čtyřicet haléřů). Pokud by však daňová zůstatková cena technického zhodnocení Budovy byla ke dni předčasného skončení nájmu (ve smyslu první věty tohoto odstavce) nižší než výše Náhrady vypočtená způsobem dle předchozí věty tohoto odstavce, bude Náhrada pronajímatelem nájemci poskytnuta pouze ve výši aktuální výše daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení ke dni skončení nájmu. Pokud Náhrada za technické zhodnocení podléhá dani z přidané hodnoty, je tato daň zahrnuta v částce Náhrady určené některým ze shora uvedených způsobů, příslušná částka Náhrady je tak konečná. Náhrada za technické zhodnocení Budovy bude pronajímatelem nájemci uhrazena nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne skončení nájmu.

Smluvní strany zároveň v zájmu své právní jistoty konstatují, že za pronajímatelem zavinéné naplnění výpovědního důvodu dle odst. 5 písm. b) tohoto článku smlouvy se nepovažuje mimo jiné:

a) případ, kdy pronajímatel, pokud je k tomu v daném případě povinen, po oznámení nezpůsobilosti Prostor nájemcem či jejím zjištění pronajímatelem řádně vyvíjí aktivitu k zajištění způsobilosti Prostor k jejich užívání ke sjednanému účelu, ale obnovení způsobilosti Prostor není z objektivních důvodů možné ani v dodatečné lhůtě poskytnuté nájemcem dle odst. 5 tohoto článku smlouvy, a/či

b) případ, kdy nezpůsobilost Prostor je důsledkem Nahodilé události ve smyslu odst. 7 čl. VI. této smlouvy, pokud Nahodilá událost nebyla způsobena předchozím porušením povinností pronajímatelem.

1. Nájemné a úhrady za služby
2. **Nájemné za pronájem Prostor se sjednává dohodou na částku 240 788,00 Kč ročně.**

**Čtvrtletní nájemné za pronájem Prostor činí 60 197,00 Kč.**

Nájemné je osvobozeno od DPH podle právních předpisů platných a účinných v den uzavření smlouvy. V případě změny právních předpisů, v jejímž důsledku bude nájem dle této smlouvy nově podléhat DPH, bude nájemné zvýšeno o DPH, které bude pronajímatelem připočítáváno vždy v platné zákonné sazbě. Smluvní strany se zavazují za tím účelem uzavřít dodatek k této smlouvě, jímž budou sjednány příslušné změny smlouvy.

Nájemné neobsahuje cenu služeb a dodávek spojených s užíváním Prostor.

1. **Indexace**. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle odst. 1 tohoto článku je pronajímatel s účinností od 1.1.2025 oprávněn každoročně, vždy s účinností k 1. lednu, navýšit o 50% 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 31. března 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 březen (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 od 1.1. 2025 ve výši 50% míry inflace za rok 2024.
2. Smluvní strany se s ohledem na okamžik nabytí účinnosti této smlouvy, na současné zrušení Původní smlouvy s v ní sjednanou odlišnou výší čtvrtletního nájemného a skutečnost, že nájemce fakticky již nevyužívá ke své činnosti prostory 1. PP Budovy a pouze čeká s jejich vrácením pronajímateli na uzavření této smlouvy, dohodly že za užívání Prostor v 1. čtvrtetí roku 2024 nájemce uhradí pronajímateli nájemné již v nové výši sjednané v odst.1 tohoto článku smlouvy, tj. v částce 60.197 Kč.
3. Pronajímatel  se zavazuje zajišťovat pro nájemce dodávku tepla pro vytápění Prostor pobočky, dodávku studené vody a odvod odpadních vod kanalizacemi pro Prostory pobočky a osvětlení společných prostor Budovy (dále jen "**služby**").
4. Ostatní služby potřebné k užívání Prostor si zajistí nájemce vlastním jménem přímo u dodavatelů služeb (tj. dodávky elektřiny pro Prostory pobočky a pro provoz ATM, úklid pronajatých Prostor, odvoz a likvidaci odpadů, příp. jiné služby) na základě vlastního smluvního vztahu.
5. Za pronajímatelem zajišťované služby nájemce hradí pronajímateli úhradu ve výši skutečných nákladů pronajímatele na zajištění těchto služeb služby v jejich výši bez DPH zjištěných dle odst. 9. tohoto článku smlouvy, k nimž pronajímatel připočítává DPH v platné zákonné sazbě, a to formou čtvrtletních záloh, které budou jedenkrát ročně zúčtovány se skutečnými náklady na zajištění služeb tak, jak je níže sjednáno.
6. Čtvrtletní splátky nájemného a čtvrtletní zálohy na teplo, studenou vodu a odvod odpadních vod kanalizacemi a osvětlení společných prostor budou nájemcem hrazeny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, bez nutnosti vystavování faktur pronajímatelem, a to vždy do posledního dne druhého měsíce daného kalendářních čtvrtletí, a to dle Evidenčního listu obsahujího mimo jiné výši záloh včetně DPH, který tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy. Evidenční list obsahuje náležitosti vyžadované pro daňový doklad dle zvláštního předpisu. V případě uplatnění indexace dle této smlouvy se částka nájemného upravuje dle ujednání této smlouvy bez nutnosti aktualizace Přílohy č. 3 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že bez ohledu na okamžik nabytí účinnosti této smlouvy budou zálohy na služby za 1. čtvrtletí kalendářního roku 2024 nájemcem uhrazeny v jejich plné sjednané výši dle této smlouvy a pronajímatelem vyúčtovány dle pravidel této smlouvy.
7. Žádné jiné služby nájemce pronajímateli nehradí a nebudou proto předmětem vyúčtování dle této smlouvy.
8. **Vyúčtování záloh**. Zálohové platby na úhradu za služby placené za každý uplynulý kalendářní rok budou vyúčtovány na základě řádné faktury/vyúčtování, nejpozději do konce čtvrtého kalendářního měsíce následujícího kalendářního roku (dále jen "**Den vyúčtování**") oproti skutečným nákladům na služby (dále jen "**Konečné roční vyúčtování**"). Skutečné náklady na dodávku vody a odvod odpadních vod kanalizacemi budou zjištěny z cen vyúčtovaných pronajímateli dodavatelem příslušných služeb, a to dle skutečné spotřeby vody nájemce zjištěné odečtem podružného vodoměru pro Prostory pobočky. Skutečné náklady na dodávku tepla budou zjištěny z ceny vyúčtované pronajímateli dodavatelem příslušné služby dle skutečné spotřeby zjištěné odečtem kalorimetru pro Prostory pobočky. Skutečné náklady na osvětlení společných prostor budou zjištěny z ceny vyúčtované pronajímateli dodavatelem příslušné služby, a to podílem počtu osob užívajících Prostory pobočky a počtu osob užívajících ostatní nebytové prosotry v Budově. Rozdíl (nedoplatek) vzešlý z Konečného ročního vyúčtování bude uhrazen nájemcem pronajímateli po jeho vyúčtování dle splatnosti uvedené na faktuře/vyúčtování. Vznikne-li vyúčtováním přeplatek, je pronajímatel povinen tento vrátit nájemci dle splatnosti uvedené na faktuře/vyúčtování. Splatnost faktury je stanovena na 14 kalendářních dní od jejího 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 50,00 Kč za každý den prodlení do doručení vyúčtování. Smluvní strany se dále dohodly, že za kalendářní rok 2023 budou skutečné náklady na služby zjištěny a Konečné roční vyúčtování pronajímatelem provedeno dle pravidel Původní smlouvy, přičemž režim vyúčtování bude odpovídat dosavadnímu režimu hrazení záloh na služby mimo režim DPH. Dle pravidel sjednaných shora v tomto odstavci smlouvy budou skutečné náklady na služby zjištěny a Konečné roční vyúčtování provedeno poprvé až za kalendářní rok 2024. Pro účely vyhotovení Konečného ročního vyúčtování za rok 2024 nájemce doloží pronajímateli stav kalorimetru nově instalovaného v rámci Modernizace v Prostorách pobočky zjištěný k 31.12.2023, a to bez zbytečného odkladu po nabytí účiností této smlouvy.
9. **Změna výše zálohových plateb**. Výše zálohové platby na služby může být pronajímatelem změněna nejvýše jednou za kalendářní rok, nejde-li o případ uvedený v poslední větě tohoto odstavce, a to na základě změny skutečné spotřeby nájemce či změny ceny služeb, nejde-li o případ uvedený v poslední větě tohoto odstavce, a to oznámením doručeným nájemci současně s Konečným ročním vyúčtováním, a případná změna zálohových plateb na úhradu za služby bude platná od kalendářního čtvrtletí následujícího po doručení tohoto oznámení. Jakákoliv požadovaná změna musí odpovídat řádně prokazatelným a odpovídajícím nákladům pronajímatele na tyto služby. S řádným oznámením změn výše záloh bude pronajímatelem zaslán aktualizovaný Evidenční list bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě. V případě změny zákoné sazby DPH je nájemce oprávněn měnit výši záloh kdykoliv tak, aby v zálohách účtováné sazby DPH odpovídaly platné zákoné sazbě.
10. Nájemce je povinen kdykoliv na základě písemné žádosti/výzvy pronajímatele doručit pronajímateli písemný rozpis počtu osob užívajících Prostory pobočky v jednotlivých měsících příslušného skončeného kalendářního roku.
11. **Sleva na nájemném a náhrada škody při výpadku poskytování služeb**. Bude-li v důsledku výpadku poskytování jakékoliv služby pronajímatelem nájemce podstatně omezen v užívání Prostor či jejich části k účelu nájmu dle této smlouvy po dobu delší než pět (5) po sobě jdoucích pracovních dní (v každém jednotlivém případě), má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného podle rozsahu, v jakém je omezen v užívání Prostor nebo jakékoliv jejich části v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy, a pronajímatel je zároveň nájemci odpovědný za tímto omezením vzniklou škodu a ušlý zisk.

Pronajímatel však není odpovědný za škodu ani ušlý zisk způsobený nájemci v případě neposkytnutí služby/služeb po shora uvedenou dobu, pokud příslušné přerušení dodávky jakékoliv služby:

1. je způsobeno (i jen částečně) nájemcem či jakýmikoliv osobami, jimž nájemce umožnil do Prostor přístup, nebo
2. je způsobeno prováděním údržby či oprav Prostor nájemcem, nebo

(c) je důsledkem okolností, jež mají povahu vyšší moci a pronajímatel vyvine maximální úsilí, aby obnovil poskytování služeb bez zbytečného odkladu poté, co okolnosti vyšší moci pominou a bude možné obnovit poskytování služeb, nebo

(d) je důsledkem náhle závady na Prostorách, na jiných částech Budovy či na jakémkoliv zařízení či přílsušenství Budovy, jejíž odstranění pronajímatel, je-li k tomu dle této smlouvy povinen, aktivně řeší tak, aby závada byla odstraněna bez zbytečného odkladu po jejím zjištění pronajímatelem, ale kterou přitom vzhledem k okolnostem konkrétního případu objektivně není možno odstranit a dodávku služby/služeb obnovit tak, aby přerušení dodávky služby/služeb netrvalo déle než pět (5) po sobě jdoucích pracocvních dní, nebo

(e) je důsledkem pronajímatelem prováděné nezbytné údržby, oprav či změn Prostor, jiných částí Budovy či jakýchkoliv zařízení či přílsušenství Budovy, které vzhledem k okolnostem konkrétního případu objektivně není možno provést tak, aby nedošlo k přerušení dodávek služeb (či některé služby) po dobu delší pět (5) po sobě jdoucích pracovních dní, a které byly, jedná-li se o pronajímatelem předem plánované činnosti, s nájemcem projednány a po dohodě s ním realizovány tak, aby jejich harmonogram a průběh nájemce omezil v minimální možné míře, nebo

(f) je způsobeno pronajímatelem nezaviněným přerušením dodávek služby ze strany příslušného smluvního dodavatele pronajímatele.

V případech uvedených výše pod písm. a) a b) nemá nájemce ani právo požadovat vůči pronajímateli slevu na nájemném.

Trvá-li přerušení dodávky jakékoliv služby méně než pět (5) po sobě jdoucích pracovních dní, nárok na slevu na nájemném a právo na náhradu škody nájemci vůči pronajímateli nevzniká.

Pronajímatel dále není odpovědný za škodu ani ušlý zisk způsobený nájemci a nájemce nemá právo požadovat po pronajímateli slevu na nájemném v případě neposkytnutí služby, pokud přerušení dodávky jakékoli služby bylo učiněno dodavatelem služby, se kterým dodávku služby sjednal sám nájemce.

1. Faktura/vyúčtování vystavená pronajímatelem bude obsahovat zejména: označení a číslo faktury/vyúčtování, název, sídlo, IČ, bankovní spojení obou smluvních stran, datum odeslání a lhůtu splatnosti, předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby, razítko a podpis pronajímatele, uvedení čísla smlouvy nájemce a objektu, o který se jedná (ulice, číslo popisné, obec).
2. Pronajímatel zašle vystavené fakturu/vyúčtování na adresu:

|  |
| --- |
| Česká spořitelna, a.s.  CEN 2100\_03 – provozní účetnictví  Olbrachtova 1929/62  140 00 Praha 4 |

Na faktuře/vyúčtování bude název nájemce uveden takto:

|  |
| --- |
| Česká spořitelna, a.s.  CEN 2300 – řízení majetku  Olbrachtova 1929/62  140 00 Praha 4  IČ: 45244782  DIČ: CZ699001261 |

1. V případě, že faktura/vyúčtování bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je nájemce oprávněn fakturu/vyúčtování vrátit pronajímateli do data splatnosti faktury. Pronajímatel podle charakteru nedostatků fakturu/vyúčtování opraví nebo vystaví fakturu/vyúčtování novou. Vrácením faktury/vyúčtování přestává běžet původní lhůta splatnosti, která běží znovu ode dne doručení opravené faktury/vyúčtování nájemci.

V případě ukončení nájmu dle této smlouvy musí být poslední Konečné roční vyúčtování jak je uvedeno výše provedeno do 30.4. kalendářního roku následujícího po skončení nájmu.

1. Pronajímatel je povinen nájemce písemně upozornit na pronajímateli známé plánované přerušení dodávky kterékoliv 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. Oznámení pronajímatel posílá na kontaktní e-mailovou adresu nájemce.
2. Pronajímatel je plátce DPH.
3. 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 dodavatel povinen oznámit nájemci ve lhůtě nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost pronajímatel dozví.
4. V případě, že pronajímatel získá v době průběhu zdanitelného plnění rozhodnutím správce daně status nespolehlivého plátce v souladu s ustanovením Zákona o DPH, je nájemce oprávněn uhradit DPH z poskytnutého plnění přímo příslušnému správci daně namísto pronajímatele a následně uhradit pronajímateli sjednanou cenu za poskytnuté plnění poníženou o takto zaplacenou daň. Tento postup je považován smluvními stranami za splnění závazku nájemce uhradit sjednanou platbu, resp. její část.

1. Vybavenost Prostor, stavební úpravy a údržba
2. Nájemce má právo neomezeně a 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 uživatelů Budovy. Nájemce (a jeho zaměstnanci) jsou oprávněni vstupovat do Prostor a vstupní chodby Budovy dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu, a to po celou dobu nájmu.
3. Pronajímatel zajistí, aby byly Prostory a Budova řádně udržovány a jejich standard odpovídal obvyklému standardu bankovní pobočky předního bankovního domu v České republice a Prostory byly ve stavu vhodném pro řádné užívání ke sjednanému účelu nájmu během celé doby nájmu. Tím není dotčena povinnost nájemce k provádění údržby a oprav v rozsahu sjednaném v této smlouvy.
4. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v Prostorech musí být v souladu s právními předpisy a českými technickými 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.
5. Jakékoliv stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace či jiné změny Prostor může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele uděleného v rámci dohody, v níž budou sjednány podmínky jeich provádění a vypořádání.
6. **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, resp. v podobě odsouhlasené v projektové dokumentaci k Modernizaci, a to po dobu trvání nájmu. Každé další reklamní označení je povinen předem projednat s pronajímatelem a vyžádat jeho souhlas. V případě porušení této povinnosti nájemcem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Splatnost této pokuty je 14 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k zaplacení.
7. Je-li to nezbytné k provedení případných oprav, úprav či údržby Budovy, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele zajistit na potřebnou dobu dočasné sejmutí jeho označení a dalších zařízení umístěných na/v Budově. 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 nájemce. Pokud pronajímatel svou stavební nebo jinou činností poškodí firemní označení nájemce, nařízený dodavatel nájemce provede opravu na náklady pronajímatele.
8. **Poškození Prostor.** V případě, že budou Prostory či Budova poškozeny požárem, přírodními živly, nehodou nebo nastane jiná nahodilá 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 či nastala přímo v Prostorách pobočky, povinen informovat nájemce o nahodilé události nejpozději do dvanácti (12) hodin od okamžiku, kdy se pronajímatel o nahodilé události dozvěděl do schránky XXXXX.
9. 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 nájem na základě písemné výpovědi s třicetidenní (30) 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.

**VII. 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 Prostor pobočky a řádného neomezeného užívání Ostatních prostor;
3. pronajímatel je povinen zajistit nepřetržitý přístup klientům nájemce k ATM umístěnému v Prostorách. Za omezení přístupu dle tohoto odstavce se považuje zastavění přístupu k ATM materiálem, odpadem, případně jinými zábranami z důvodů vzniklých na straně pronajímatele, které znemožňují volný přístup klientů a obsluhy. Za každé jednotlivé omezení přístupu, které bude trvat

déle než 2 hodiny, je nájemce oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši Kč 500,00. Pokuta se neuplatní v případě, že se bude jednat pouze o dočasné omezení, které bylo nahlášeno nájemci alespoň 2 pracovní dny předem;

1. udržovat pořádek před Budovou a v jejím nejbližším okolí, a to v rámci běžného úklidu a údržby;
2. zajišťovat v Prostorech po celou dobu nájmu nepřerušovanou dodávku služeb, dodávku tepla však pouze v topném období stanoveném platnými právními předpisy. V případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb bez zbytečného odkladu poté, co existence vyšší moci pomine;
3. provádět opravy a odstraňování závad Budovy a Prostor za účelem udržení Prostor ve stavu způsobilém k účelu nájmu, vyjma údržby a 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.
4. pronajímatel se zavazuje v  Prostorech, kde je ATM umístěn, dodržovat provozní podmínky zaručující bezpečný provoz ATM a zabraňující jeho poškození, jimiž jsou:

* teplota prostor v rozmezí od +10°C do +40°C
* relativní vlhkost prostor v rozmezí od 20% do 80%

1. umožnit nájemci umístit v blízkosti Budovy v přiměřeném rozsahu nádoby na směsný komunální odpad a typového koše na strvzenky v Ostatních prostorách u ATM;
2. umožnit nájemci v přítomnosti zástupce pronajímatele přístup do 1. PP Budovy, a to za účelem kontroly, odečtu či jiných podstatných důvodů v souvislosti s umístěním hlavních či podružných měřidel médií;
3. strpět po dobu nájmu v prostoru 1.PP Budovy vedení potrubí od splitové klimatizační jednotky, které je ve vlastnictví nájemce a bylo instalováno na základě Původní smlouvy, v rozsahu tak, jak je zakresleno v dodatku č.2 k Původní smlouvě stejně tak jako umožnit nájemci po předchozí výzvě v dohodnuté době, v případě havárie však bez zbytečného odkladu, přístup k vedení potrubí za účelem oprav a údržby; veškeré tyto povinnost vztažené k prostorům v 1.PP Budovy se pronajímatel zavazuje přenést i na případné nájemce, kterým by dotčené prostory pronajal, a to i vůči případným podnájemcům;
4. strpět vybavení dveří hlavního vchodu do Budovy elektronickým zámkem a umístění čtečky karet na Budově, a to v místě jejich stávajícího umístění, včetně propojení těchto zařízení s pobočkou nájemce, a to za účelem neomezeného přístupu (24/7) klientů nájemce k samoobslužnému zařízení ATM a jeho technické či provozní obsluze i mimo provozní dobu Městského úřadu či jiných uživatelů Budovy;
5. na písemné vyžádání nájemce vždy do 5 pracovních dnů předávat aktuální kopie dokladů o provádění předepsané technické péče o vyhrazená technická zařízení Budovy, k níž je pronajímatel dle této smlouvy povinen, a o plnění povinností pronajímatele na úseku požární ochrany ve společně užívaných prostorách a Ostatních prostorách a poskytovat nájemci stavebně technické podklady, dokumentaci a informace potřebné k vypracování předepsané dokumentace PO a BOZP v pronajatých Prostorech, které má mít pronajímatel jakožto vlastník Budovy k dispozici;
6. zabezpečit svou fyzickou přítomnost, popř. přítomnost osoby jím pověřenou (tj. osobu s místně příslušnou a odbornou znalostí) při kontrole orgánů státní správy, zda jsou prostory a zařízení provozovány a užívány v souladu s platnými zákonnými nařízeními, předpisy a normami Nájemce je povinen o nutnosti této přítomnosti informovat pronajímatele minimálně s 96 hodinovým předstihem,pokud tak neučiní, není pronajímatel povinen účast této osoby na kontrole zajistit;
7. že 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. X 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, kavárnu, cukrárnu apod.) nebo jinou činnost, která je všeobecně chápána jako nemravná. Pokud pronajímatel poruší svou povinnost 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 naposledy platného ročního nájemného a nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět.
8. Nájemce se zavazuje:
9. užívat Prostory a zařízení Budovy v souladu s jejich stavebně-technickým určením uvedeným v příloze č. 2 této smlouvy, účelem nájmu a touto smlouvou, a to jako řádný hospodář;
10. na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy Prostor. Za běžnou údržbu a drobné opravy strany považují udržovací práce a opravy spojené s běžným udržováním a opravami Prostor určené analogicky dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. (Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu),  přičemž limit dle § 5 tohoto nařízení se v jednotlivém případě zvyšuje na částku 5 000 Kč. Smluvní strany zároveň sjednávají, že se neuplatní finanční limit uvedený § 6 tohoto nařízení. Nájemce je až do 31.12.2028 rovněž povinen provádět i všechny ostatní (tj. nad rámec běžné údržby a drobných oprav) potřebné opravy a údržbu všech částí a součástí Prostor a technických zařízení Budovy, které byly upraveny, nově provedeny či bylo do nich jinak zasaženo v rámci provádění Modernizace, a to vyjma prací, jejichž potřeba prokazatelně vznikla v důsledku protiprávního jednání pronajímatele či jiného uživatele Budovy.

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 pobočky během obvyklé pracovní doby, a v případě nezbytné potřeby i mimo ní, za účelem provedení kontroly užívání a stavu prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v Prostorech pobočky, které zajišťuje pronajímatel. Pokud se strany nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen písemně uvědomit nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem, nehrozí-li nebezpečí z prodlení či nemá-li pronajíématel jiný závažný důvod. O provedené kontrole zpracuje pronajímatel písemný záznam, jehož jeden výtisk předá v závěru kontroly nájemci;

1. informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele, či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v Prostorech a v ostatních částech 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 náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození. Bude-li pronajímatel požadovat odstranění příslušných závad a poškození nájemcem, odstraní je nájemce vlastním nákladem, a to bez zbytečného odkladu od vyzvání pronajímatelem;
2. neprodleně poté, co se o nich dozví, písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v Prostorech a vstupní chodbě Budovy;
3. 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;
4. plnit povinnosti na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v rozsahu pro něj plynucím z přílohy č. 4 této smlouvy a z platných právních předpisů;
5. dodržovat režim časování elektronického zámku umístěného na dveřích hlavního vchodu Budovy, který bude dohodnutý s pronajímatelem s ohledem na provozní dobu ostatních uživatelů Budovy za účelem zajištění přístupu veřejnosti a obsluhy k bankomatu a bude zajišťovat poždavky stanovené za tímto účelem HZS;
6. na své náklady udržovat elektornický zámek instalovaný u dveří hlavního vchodu Budovy a čtečku karet plně funkční a bezodkladně odstraňovat veškeré jejich závady a provádět veškeré provozní úkony potřebné k jejich řádnému fungování (např. přenastavení při změně času atd.)
7. jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v Prostorech či v jiných částech Budovy musí být v souladu s právními předpisy a technickými normami platnými v České republice (a to i pouze doporučovanými) a musí existovat platné schválení/povolení příslušných státních orgánů s jejich umístěním/užíváním, jestliže je takové schválení/povolení vyžadováno právními předpisy;

l) zajišťovat na svůj náklad řádný úklid celé vstupní chodby v I. NP Budovy, a to minimálně v každý pracovní den.

**VIII. Zabezpečení Prostor pobočky**

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 pobočky v souladu se standardy nájemce pro daný typ objektu, včetně práva vybavit Prostory pobočky vlastními bezpečnostními zámky nebo jiným bezpečnostním zařízením. Všechna tato instalovaná zařízení musí být instalována a provozována v souladu s právními předpisy a technickými normami platnými v České republice a jejich instalací a provozem nesmí být jakkoliv narušen provoz zařízení ostatních uživatelů Budovy. Instalací zařízení nedojde k jakýmkoliv stavebním úpravám prostor (vyjma úprav realizovaných v rámci Modernizace). Veškerá tato svá zařízení (vyjma jakýchkoliv zařízení a stavebních úprav realizovaných v rámci Modernizace) je nájemce povinen odstranit při skončení nájmu a místo jejich umístění je povinen uvést do původního stavu. Nájemce odpovídá za veškeré škody na Budově či Prostorech a na jejich zařízeních vzniklé v důsledku instalace zařízení dle první věty tohoto odstavce smlouvy.
3. Pronajímatel bere na vědomí, že veškeré informace o bezpečnostních systémech jsou vnitřní záležitostí nájemce a že mu za trvání nájmu nebude poskytnut žádný stupeň projektové dokumentace těchto systémů, ani žádná bližší technická specifikace. Při skončení nájmu předá nájemce pronajímateli písemné informace o všech v Budově nájemcem ponechaných bezpečnostních systémech a zařízeních (tj. systémech a zařízeních realizovaných v rámci Modernizace) včetně jejich technické specifikace a návodů k jejích užívání, a to vše v rozsahu dostatečném pro jejich následné další užívání pronajímatelem.
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 pobočky bez povolení nájemce mimo obvyklou pracovní dobu 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. Smluvní strany se dohodly na rozdělení povinností v oblasti bezpečnosti práce a požární ochrany, které je uvedeno v Příloze č. 4 této smlouvy.

**IX. Sankce**

1. V případě, že nájemce neuhradí nájemné či jakoukoliv platbu úhrady za služby (záloha, nedoplatek z Konečného ročního vyúčtování) v termínech stanovených touto smlouvou, je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody v její plné vzniklé výši.
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 částce 6ti násobku v měsíčníhonájemného. Tím není dotčeno právo nájemce domáhat se náhrady škody a dalších práv stanovených touto smlouvou. Výše smluvní pokuty se v případě porušení povinnosti dle čl. VII odst. 1 písm (h) (zákaz konkurence/nepovolení nájemci) řídí uvedeným ustanovením. Smluvní pokutu je pronajímatel povinen uhradit do 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemce k jejímu zaplacení.
3. Závěrečná ustanovení
4. Otázky touto smlouvou výslovně neřešené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
5. **Podnájem**. Pronajímatel tímto uděluje nájemci svůj výslovný a neodvolatelný souhlas k tomu, aby:
   * 1. nájemce zřídil k Prostorům pobočky nebo jakékoliv jejich části užívací právo jakékoliv společnosti patřící do skupiny Erste Group (dále jen „**Podnájemce**“); a
     2. podnájemce užíval Prostory pobočky či kteroukoliv jejich část jako své obchodní prostory, ve kterých bude vykonávat svoji podnikatelskou činnost; a
     3. podnájemce provozoval v Prostorách pobočky či v kterékoliv jejich části jakékoli činnosti v rámci svého předmětu podnikání zapsaného v obchodním rejstříku a/nebo živnostenském rejstříku;
     4. podnájemce označil Prostory pobočky či jakoukoliv jejich část jako svou provozovnu a/nebo svými vývěsními štíty, logy či označením, přičemž práva udělená nájemci v čl. VI odst. 8 a 9 tímto uděluje také podnájemci.

K jakémukoliv jinému podnájmu či jinému přenechání Prostor do užívání třetí osobě je nájemce povinen si vyžádat předchozí souhlas pronajímatele.

1. **Převod vlastnického práva k pozemku**. Pronajímatel je povinen při převodu vlastnického práva k pozemku uvedenému v odst. 1 čl. I. této smlouvy 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.
2. 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:
3. osobně;
4. doporučeným dopisem;
5. kurýrní službou;
6. elektronickou poštou;
7. datovou schránkou.

Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni tuto adresu jednostranně změnit písemným oznámením pronajímateli.

1. Kontaktními osobami smluvních stran jsou:

* + 1. na straně pronajímatele:

- ve věcech smluvních: XXXXX XXXXX, vedoucí odboru rozvoje města Městského úřadu Dobruška, e-mail: XXXXX, MT: XXX XXX XXX

- ve věcech technických: XXXXX XXXXX, vedoucí oddělení správy budov Městského úřadu Dobruška, e-mail: XXXXX, MT: XXX XXX XXX

b) na straně nájemce:

- kontaktní e-mailová adresa k zasílání oznámení pronajímatelem: XXXXX

Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni své kontaktní osoby a kontaktní údaje jednostranně změnit písemným oznámením druhé smluvní straně.

1. **Zápis nájemního práva do veřejného seznamu**. Strany se dohodly, že zápis nájemního práva dle této smlouvy do veřejného seznamu je možný pouze s výslovným, předchozím písemným souhlasem nájemce. Navrhne-li pronajímatel zápis nájemního práva v rozporu s tímto ujednáním, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.
2. **Zánik věci**. Strany tímto výslovně ujednávají, že zánikem Budovy zaniká automaticky nájem podle této smlouvy.
3. **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.
4. **Vyloučená ustanovení**. Strany tímto vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 1395 a násl., § 2210 odst. 3, § 2234, § 2311, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku a všech dalších ustanovení občanského zákoníku, ohledně nichž tak výslovně uvedly výše v textu této smlouvy, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
5. 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.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel obdrží dvě vyhotovení.
7. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsané oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.
8. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
9. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Dobruška dne 02.04.2024 usnesením č. RM 18/48/2024. Záměr uzavření této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Dobruška od 30. 3. 2023 do 17. 4. 2023. Pronajímatel potvrzuje, že tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích a byly splněny podmínky pro její platné uzavření stanovené tímto zákonem (§ 41).
10. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále „registr smluv“) . Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv zveřejní pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
11. Nájemce bere na vědomí, že město Dobruška je povinný subjekt k poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a ke zveřejňování smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále „registr smluv“). Tato smlouva bude pronajímatelem řádně zveřejněna v registru smluv. Nájemce souhlasí se zpřístupněním či zveřejněním celé smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech jednání a okolností s jeho uzavřením souvisejících.
12. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 List vlastnictví k pozemku s Budovou

Příloha č. 2 Specifikace Prostor

Příloha č. 3 Evidenční list

Příloha č. 4 Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana

Příloha č. 5 Podrobný soupis dokladů a vyhotovených dokumentů (kopie)

**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 Dobrušce dne 09.04.2024 | V Praze dne 16.4.2024 |
|  |  |
| Za pronajímatele | Za nájemce: |
| **město Dobruška:** | **Česká spořitelna, a.s.** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Miroslav Sixta** | **XXXXX XXXXX** |
| Starosta | Real Estate Manažer |
|  | CEN 2300, centrála v Praze |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | **XXXXX XXXXX** |
|  | Real Estate Specialista III |
|  | 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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *21.06.2023 00:00:00*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1111 pro Město Dobruška*

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou** Obec: **576271 Dobruška**

Kat.území: **627496 Dobruška** List vlastnictví: **10001**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

A *Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl*

*Vlastnické právo*

**Město Dobruška, nám. F. L. Věka 11, 51801 Dobruška 00274879**

***ČÁSTEČNÝ VÝPIS***

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

*Parcela Výměra[m2] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany*

**97 357 zastavěná plocha a pam. zóna - budova,**

**nádvoří pozemek v památkové**

**zóně, rozsáhlé chráněné území**

*Součástí je stavba:* **Dobruška, č.p. 26, obč.vyb.**

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 91*

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

*Typ vztahu*

**o Věcné břemeno (podle listiny) uložení a provozování vodovodní přípojky, právo vstupu a vjezdu za účelem provádění oprav, údržby a rekonstrukcí dle čl. II. této smlouvy a GP č. 1704-19/2013**

*Oprávnění pro* **Parcela: 97** *Povinnost k* **Parcela: 98**

*Listina* **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2013.**

**V-2811/2013-607**

*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

**o Změna výměr obnovou operátu** *Povinnost k*

**Parcela: 97**

*Plomby a upozornění* **- Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

**o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ,žádost o zápis dle § 3 ze dne 5.1.1993.**

**POLVZ:67/1993 Z-4300067/1993-607**

*Pro:* **Město Dobruška, nám. F. L. Věka 11, 51801 Dobruška** *RČ/IČO:* **00274879**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *21.06.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou**

Obec: 576271 Dobruška

Kat.území: 627496 Dobruška

List vlastnictví: 10001

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám -* **Bez zápisu**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*

***Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.***

*Vyhotovil: Vyhotoveno: 21.06.2023 10:39:01*

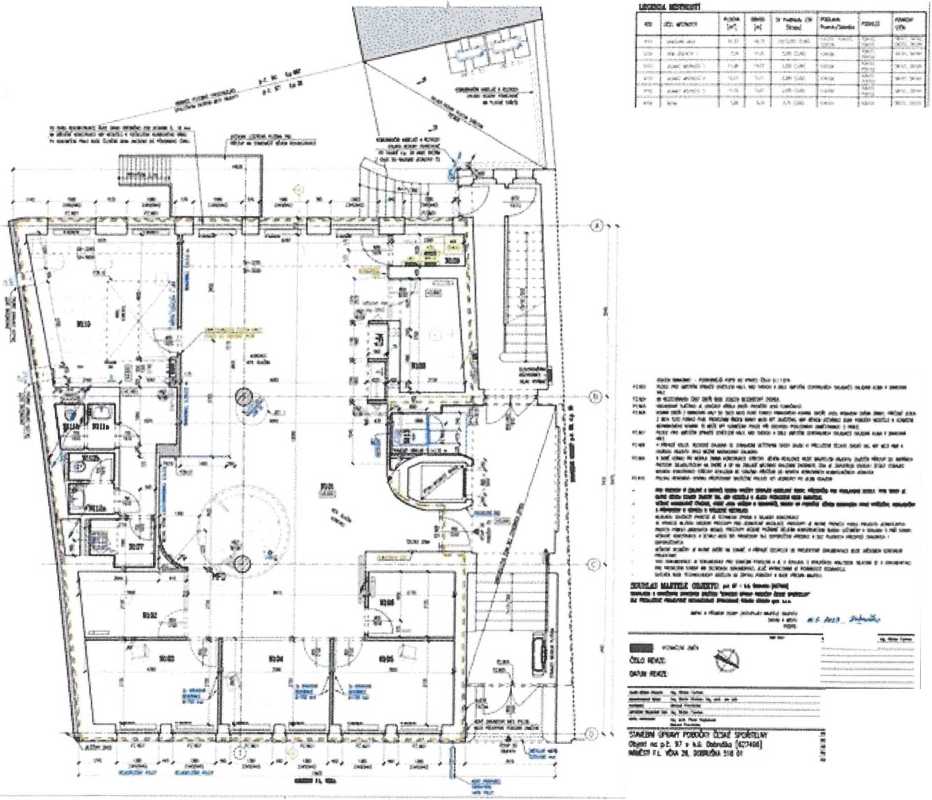
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR* Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj. Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607. strana 2Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „**Příloha č. 2**“)

**SPECIFIKACE PROSTOR**

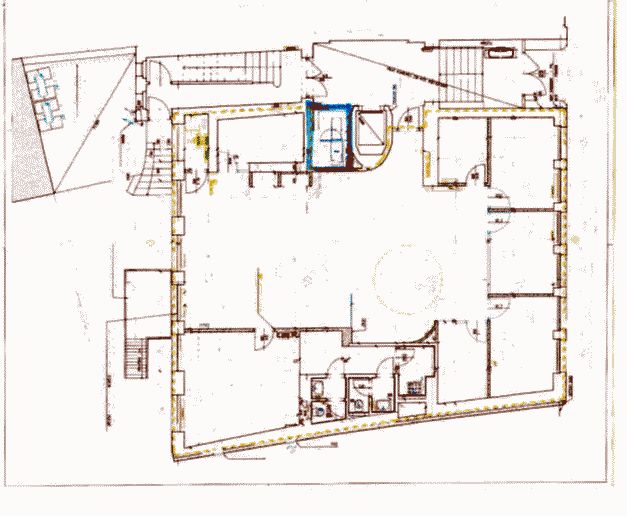
**Prostory pobočky:**



**Ostatní prostory:**

Část vstupní chodby v I. NP Budovy

(níže v zákresu vyznačená modře)



Příloha č. 3 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „**Příloha č. 3**“)

**Evidenční list platný od 1.1.2024**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (číslo smlouvy CS v SAP XXXXX) | | |
|  |  |  |
| **Pronajímatel:** | **Město Dobruška**  se sídlem Solnická 777, 518 01 Dobruška  IČ 00274879 DIČ CZ00274879  zasbankovní spojení: ČS, a.s.,  č.ú. XXXXX | |
| **Místo nemovitosti:** | **Dobruška, F.L.Věka 26, PSĆ 518 01** | |
| **Nájemce:** | **Česká spořitelna, a.s.,**  Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4,  IČ 45244782 DIČ: 699001261  **č. ú: XXXXX** | |
| **Pronajaté prostory:** | **188,44 m2** | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Ročně | Čtvrtletně |
| **Nájemné za Prostory osvobozeno od DPH** | **240 788,00 Kč** | **60 197,00 Kč** |
|  |  |  |
| **Záloha – teplo** | **89 200,00 Kč** | **22 300,00 Kč** |
| Základ | 79 642,80 Kč | 19 910,70 Kč |
| DPH 12% | 9 557,20 Kč | 2 389,30 Kč |
|  |  |  |
| **Záloha – dodávka vody a odvod odpadních vod kanalizacemi** | **6 000,00 Kč** | **1 500,00 Kč** |
| Základ | 5 357,20 Kč | 1 339,30 Kč |
| DPH 12% | 642,80 Kč | 160,70 Kč |
|  |  |  |
| **Záloha - osvětlení společných prostor** | **3 800,00 Kč** | **950,00 Kč** |
| Základ | 3 140,40 Kč | 785,10 Kč |
| DPH 21% | 659,60 Kč | 164,90 Kč |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Celková čtvrtletní platba** | **339 788,00 Kč** | **84 947,00 Kč** |

Splatnost vždy k poslednímu dni 2. kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí

DÚZP k 1. dni měsíce, ve kterém bylo uhrazeno

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

Příloha č. 4 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana

I. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

* 1. V pronajatých Prostorech zajišťuje bezpečnost a ochranu zdraví při práci v rozsahu platných právních předpisů a technických norem a je odpovědný za dodržování těchto předpisů a norem nájemce, a to včetně zajišťování právními předpisy a technickými normami předepsaných kontrol, zkoušek a revizí všech technických zařízení (vyhrazených i nevyhrazených), strojů a přístrojů (dále vše jen „zařízení“), která jsou pevnou součástí pronajatých Prostor pobočky. Na údržbě a opravách těchto zařízení se smluvní strany podílejí v rozsahu plynoucím z pravidel údržby a oprav Prostor sjednaných smlouvou, jejíž součástí je tato její příloha (dále jen „smlouva“). Nájemce je po celou dobu nájmu dle smlouvy provozovatelem (ve smyslu zákona č. 250/2021 Sb., o bezpečnosti práce v souvislosti s provozem vyhrazených technických zařízení a o změně souvisejících zákonů,) části elektroinstalace Budovy umístěné v Prostorách pobočky včetně rozvodné skříně a vypínačů.
  2. Bezpečnost provozu zařízení, která jsou pevnou součástí Budovy, umístěných mimo pronajaté Prostory pobočky vyjma: klimatizace, vzduchotechniky, elektroinstalace (silové/datové), zabezpečovacího systému, zajišťuje pronajímatel. Tato zařízení udržuje a opravuje svým nákladem pronajímatel.
  3. Bezpečnost provozu jakýchkoliv zařízení, která nejsou pevnou součástí Budovy a byla v pronajatých Prostorech či jinde v Budově umístěna nájemcem či třetí osobou se souhlasem nájemce, zajištuje výlučně nájemce. Tato zařízení udržuje a opravuje výlučně nájemce svým nákladem.
  4. Nájemce předá pronajímateli jedno vyhotovení zpráv z jím zajištěných předepsaných revizí, zkoušek a kontrol zařízení, které je nájemce povinen zajistit dle odst. 1 shora, a to vždy bez zbytečného odkladu po jejich provedení. Vyplývají–li z těchto zpráv jakékoliv závady, k jejichž odstranění je povinen nájemce, nájemce informuje pronajímatele bez zbytečného odkladu o odstranění závady a způsobu, jímž byla závada odstraněna.
  5. Pronajímatel prohlašuje, že:
* poslední revize hromosvodů Budovy byla provedena v roce 2020, číslo revizní zprávy 44/2020,
* poslední pravidelná revize elektrické instalace Budovy byla provedena v roce 2020, číslo zprávy 124/2020 Smluvní strany konstatují, že po dokončení modernizace Prostor pobočky provedené nájemcem před nabytím účinnosti smlouvy bude nájemcem provedena výchozí revize elektroinstalace Prostor pobočky včetně rozvodné skříně.

1. Požární ochrana
   1. V pronajatých Prostorech pobočky zajišťuje požární ochranu v rozsahu platných právních předpisů a je odpovědný za dodržování těchto předpisů výlučně nájemce. Nájemce tak mimo jiné zajišťuje vypracování potřebné požární dokumentace a vybavení prostor hasícími přístroji a jejich kontrolu a udržuje je v provozuschopném stavu.
   2. Nájemce prohlašuje, že jím provozovaná činnost je činností bez zvýšeného požárního nebezpečí.
   3. V nájemcem a pronajímatel společně užívaných prostorách Budovy (tj. nepronajatá část vstupní chodby Budovy) a v Ostatních prostorách zajišťuje požární ochranu pronajímatel. Pronajímatel bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti smlouvy seznámí nájemce s jím stanovenými pravidly požární ochrany v těchto prostorách.
   4. Pronajímatel se zavazuje oznamovat neprodleně nájemci veškeré změny v Budově, které mohou mít vliv na zajišťování požární ochrany nájemcem v Prostorách pobočky.
   5. Nájemce se zavazuje oznamovat neprodleně pronajímateli všechny závady v Prostorách a skutečnosti související s jeho činností v Prostorách, které mohou mít vliv na zajišťování požární ochrany v Budově pronajímatelem.
   6. Nájemce je povinen na vyžádání pronajímatele předat pronajímateli nájemcem zajištěnou dokumentaci požární ochrany pro Prostory pobočky a doložit řádné plnění dalších svých povinností na úseku požární bezpečnosti v Prostorách pobočky.

**PŘÍLOHA Č. 5 KE SMLOUVĚ O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**



