

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání

Podkrušnohorská 1600, Litvínov

Smluvní strany:

DOPRAVNÍ PODNIK měst Mostu a Litvínova a.s., se sídlem tř. Budovatelů 1395/23, Most, PSČ 43401, IČ 622 42 504, DIČ CZ62242504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 660,
Zastoupená: Zdeňkem Brabcem, předseda představenstva
Bc. Danielem Dunovským, místopředseda představenstva a ředitel společnosti
Bankovní spojení: XXX
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Air Bank a.s., se sídlem Praha 6, Dejvice, Evropská 2690/17, PSČ 160 00, IČ 290 45 371, DIČ CZ699004328, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16013, zastoupená Ing. Pavlem Pfauserem, členem představenstva a Lubošem Berkovcem, členem představenstva (dále jen „**Nájemce**“)
(Pronajímatel a Nájemce dále společně také jako „**Smluvní strany**“)

uzavřely tuto SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ (dále jen „**Smlouva**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2594/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop. 1600, stavba občanského vybavení, vše v katastrálním území Horní Litvínov, obec Litvínov, zapsané na LV číslo 2903, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most (dále jen „**Nemovitost**“), výpis z katastru nemovitostí, jakožto příloha č. 1, tvoří nedílnou součást této Smlouvy;
- (B) Nájemce pro svou podnikatelskou činnost potřebuje prostory sloužící podnikání;

DOHODLY SE OBĚ SMLUVNÍ STRANY NA UZAVŘENÍ SMLOUVY V TOMTO ZNĚNÍ:

Článek 1.

Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Nájemci níže uvedené prostory sloužící podnikání v 1. nadzemním podlaží Nemovitosti tak, jak jsou vyznačeny na půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“). Součástí Předmětu nájmu je právo výhradního užívání části vnějšího pláště Nemovitosti Nájemcem v souladu s čl. 8.4.
- 1.2. Účelem tohoto nájmu je užívání Předmětu nájmu pro umístění a provozování bankomatu Nájemce, jehož technické specifikace jsou uvedeny v příloze č. 5 této Smlouvy (dále také „**Bankomat**“). Předmět podnikání Nájemce je uveden ve výpisu z obchodního rejstříku Nájemce, který tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Účel nájmu**“).
- 1.3. Pronajímatel prohlašuje (dále také „**Prohlášení Pronajímatele**“), že Předmět nájmu je možné užívat v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**OZ**“) k Účelu nájmu, zejména je Předmět nájmu způsobilý ke Stavebním úpravám a/nebo k užívání ve smyslu Účelu nájmu, a dále je některá ze Smluvních stran oprávněna získat všechna oprávnění orgánů státní správy ke Stavebním úpravám a/nebo užívání ve smyslu Účelu nájmu.

Článek 2.

Doba nájmu / převzetí Předmětu nájmu

- 2.1. Nájem se sjednává na dobu určitou **1 (jednoho) roku** počínaje dnem převzetí Předmětu nájmu (dále jen „**Počátek nájmu**“).
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že neoznámí-li Nájemce písemně Pronajímateli alespoň tři (3) měsíce před posledním dnem nájmu, že nemá zájem na prodloužení doby trvání této Smlouvy, prodlužuje se tato Smlouva automaticky o jeden (1) rok. Takto prodloužit dobu nájmu lze maximálně 5x.

- 2.3. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne obdržení pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu se souhlasem s provedením stavebních prací za účelem úpravy Předmětu nájmu pro umístění a provozování Bankomatu (dále také „**Rozhodnutí**“). Nájemce není povinen převzít Předmět nájmu před uplynutím dvaceti (20) pracovních dnů ode dne obdržení pravomocného Rozhodnutí Nájemcem.
- 2.4. V případě, že Pronajímatel poruší povinnost uvedenou v předchozím odstavci a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě poskytnuté mu k tomu Nájemcem, je Nájemce oprávněn vyúčtovat Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **150 Kč** za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu. Tímto ustanovením není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody v plné výši vedle smluvní pokuty.
- 2.5. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu, jenž se shoduje se stavem, se kterým Pronajímatel Nájemce seznámil jeho obhlídkou před podpisem této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.
- 2.6. Nájemce je oprávněn nepřevzít Předmět nájmu k užívání, v případě, že jeho stav neumožňuje řádné zahájení stavebních úprav dle čl. 5 této Smlouvy v souladu s vydaným povolením dle čl. 5.3 této Smlouvy, dále pokud se neshoduje se stavem, se kterým se Nájemce seznámil při obhlídce.
- 2.7. Nepřevezme-li Nájemce od Pronajímatele Předmět nájmu z důvodů uvedených v čl. 2.6 této Smlouvy, je Nájemce oprávněn poskytnout Pronajímateli přiměřenou dobu na zjednání nápravy, anebo od této Smlouvy odstoupit v souladu s ustanovením čl. 10.1 této Smlouvy.

Článek 3.

Nájemné

- 3.1. Celkové nájemné za Předmět nájmu činí: **4.500,- Kč (slovy čtyři tisíce pět set korun českých)** za měsíc v období od Počátku nájmu/převzetí Předmětu nájmu do konce nájmu.
- 3.2. V případě, že Pronajímatel je, nebo se v budoucnu stane plátcem DPH, dohodly se Smluvní strany, že nájemné bude v souladu s § 56a odst. 1 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z přidané hodnoty. Za den uskutečnění osvobozeného plnění se v tomto případě považuje první den kalendářního měsíce, ve kterém je příslušná splátka nájemného splatná.
- 3.3. Nájemné je splatné předem, v pravidelných čtvrtletních splátkách, ve výši odpovídající třem splátkám měsíčního nájemného, a to na základě faktury vystavené vždy k 1. dni příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností dvacet jedna (21) kalendářních dnů ode dne jejího doručení Nájemci. Faktury budou Nájemci zasílány v písemné podobě na adresu Nájemce uvedenou v čl. 9.3 této Smlouvy. Nájemné bude hrazeno na účet Pronajímatele č.ú. XXX vedený u XXX, popřípadě na takový účet Pronajímatele, který Pronajímatel Nájemci písemně sdělí (např. na faktuře).
- 3.4. V případě, že Počátek nájmu není prvním dnem příslušného kalendářního čtvrtletí nebo den ukončení nájmu není posledním dnem příslušného kalendářního čtvrtletí, bude nájemné stanoveno poměrně.
- 3.5. Do doby převzetí Předmětu nájmu Nájemcem dle čl. 2.3. nevzniká Pronajímateli nárok na jakékoliv plnění.

Článek 4.

Služby poskytované s užíváním Předmětu nájmu

- 4.1. Jako službu, jejíž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno, bude Pronajímatel Nájemci zabezpečovat dodávky elektřiny, tepla (dále jen „**Služby**“).
- 4.2. Nájemce si zajistí dodávku ostatních požadovaných médií, zejména telekomunikačních služeb. Pronajímatel se zavazuje k tomu poskytnout potřebnou součinnost, vč. vydání souhlasu k zřízení koncového bodu veřejné telekomunikační sítě.
- 4.3. Za poskytování Služeb v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu Nájemcem uvedených v čl. 4.1 bude Nájemce Pronajímateli platit paušální poplatek za Služby ve výši **500,- Kč plus příslušná DPH** měsíčně (dále jen „**Poplatek na Služby**“). Poplatek na Služby bude Nájemcem hrazen čtvrtletně na základě samostatných faktur vystavených Pronajímatelem ve stejných termínech a se stejnou splatností jako platby nájemného, a to na účet Pronajímatele spolu s úhradou nájemného. Pronajímatel nebude tyto služby vyúčtovávat.

Článek 5.

Stavební úpravy

- 5.1. Nájemce provede stavební úpravy umožňující umístit a provozovat v Předmětu nájmu Bankomat Nájemce, a to minimálně v rozsahu uvedeném v příloze č. 4 této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nebude Nájemci náklady vynaložené na tyto stavební úpravy hradit.
- 5.2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout součinnost se stavebními úpravami v Předmětu nájmu, zejména mu udělí plnou moc pro projednání realizace stavebních úprav se stavebním úřadem, poskytne mu veškeré jemu dostupné informace a stavební dokumentaci vztahující se k Předmětu nájmu a dále umožní Nájemci, či jím pověřené třetí osobě, provedení sond do podlahy Předmětu nájmu, pokud to bude nutné pro vyhotovení statického posouzení.
- 5.3. Nájemce si zajistí sám a na vlastní náklady veškeré souhlasy, Rozhodnutí nebo stanoviska či jiná vyjádření příslušných orgánů státní správy (dále jen „**Povolení**“). Za Povolení se považuje i závazné stanovisko příslušného orgánu státní správy ve smyslu § 14 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stanovisko**“).
- 5.4. Nájemce je oprávněn umístit Bankomat do Předmětu nájmu i bez zpevnění podlahy Předmětu nájmu.

Článek 6.

- 6.1. Pronajímatel souhlasí s tím, že technické zhodnocení Nemovitosti vyvolané realizací stavebních úprav, po jejich uvedení do provozu bude v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, odepisovat Nájemce. Pronajímatel tedy o hodnotu tohoto technického zhodnocení nezvýší pořizovací cenu Nemovitosti.
- 6.2. Pronajímatel prohlašuje, že budovu má pro účely daňového odepisování zařazenu v 5. odpisové skupině.

Článek 7.

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel nesmí omezit činnost Nájemce činností, která by v důsledku zamezila nebo omezila viditelnost Bankomatu, a/nebo přístup veřejnosti k Bankomatu, a/nebo přístup do Předmětu nájmu nebo jakýmkoli způsobem rušila, omezila či znemožnila užívání Předmětu nájmu a inženýrských sítí či datového připojení.
- 7.2. Pronajímatel v přiměřené lhůtě písemně seznámí Nájemce s rozsahem zamýšlených oprav, které hodlá provést v Předmětu nájmu nebo v/na Nemovitosti.
- 7.3. V případě, že Předmětem nájmu je uzavřený a uzamykatelný prostor, do kterého má přístup výhradně Nájemce, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu vždy po předchozím odsouhlasení termínu návštěvy s Nájemcem a v jeho doprovodu.
- 7.4. V případě havárie nebo jiných obdobných situací, které si žádají neodkladný přístup do uzavřeného a uzamčeného Předmětu nájmu za účelem provedení oprav nebo zabránění vzniku škody, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu k provedení potřebných činností po předchozím oznámení na e-mail XXX nebo telefonicky na číslo XXX (centrální telefonní linka oddělení bezpečnosti Nájemce). Pokud u takového vstupu do Předmětu nájmu nebude přítomen Nájemce, je Pronajímatel povinen zajistit ostrahu předmětných prostor až do doby příjezdu Nájemce.
- 7.5. Pronajímatel nebo osoba jím zmocněná bude při všech svých návštěvách respektovat podmínky provozu Nájemce.
- 7.6. Pronajímatel umožní Nájemci, jeho zaměstnancům, dodavatelům i jeho návštěvám přístup k Bankomatu každodenně bez časového omezení a přístup do Předmětu nájmu a jeho užívání v pracovní dny v čase od 4.30 hod – do 17:00 hod a v sobotu v čase od 7:00 hod – do 12:00 hod.
- 7.7. Pronajímatel prohlašuje, že Nemovitost je řádně pojištěna proti živelním pohromám, požáru, vandalismu, krádeži, vloupání a riziku vandalismu v souvislosti s vloupáním do Nemovitosti a riziku rozbití skla/okna/výlohy Nemovitosti, přičemž předmětem pojištění není movitý majetek Nájemce.
- 7.8. Pronajímatel se zavazuje, že jakýmkoliv způsobem nenaruší bezpečnost bankovního provozu Nájemce, nebude zejména provádět jakékoliv audiovizuální záznamy Předmětu nájmu (např. fotografie, videozáznamy apod.) nebo Bankomatu, nebo nebude instalovat jakákoliv cizí zařízení v/na Předmětu nájmu bez předchozí písemné dohody s Nájemcem. O všech údajích a informacích získaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu nebo provozu Bankomatu bude Pronajímatel zachovávat mlčenlivost.
- 7.9. Čistotu fasády / výkladců Nemovitosti zajišťuje Pronajímatel a odpovídá rovněž za jejich stav.

Článek 8.

Práva a povinnosti Nájemce

- 8.1. V případě, že Předmětem nájmu je uzavřený a uzamykatelný prostor, je Nájemce oprávněn vyměnit zámky a klíče, které výhradně slouží k přístupu k Předmětu nájmu.
- 8.2. V případě, že Předmětem nájmu je uzavřený a uzamykatelný prostor, do kterého má přístup výhradně Nájemce, zabezpečuje úklid v Předmětu nájmu Nájemce sám na své vlastní náklady.
- 8.3. Nájemce má vstup a pobyt na dobu nezbytně nutnou i do prostor Nemovitosti, jež nejsou Předmětem nájmu dle této Smlouvy, ale v nichž se nachází jakékoliv části inženýrských sítí, jejichž odběr Nájemce realizuje, anebo v budoucnu realizovat bude, a to zejména za účelem jejich vybudování, údržby, úprav, oprav, nebo kontrol povolen za přítomnosti pověřeného zástupce Pronajímatele. Při užívání Předmětu nájmu může Nájemce užívat v potřebném rozsahu také společné prostory Nemovitosti
- 8.4. Nájemce má výhradní právo k užívání části vnějšího pláště Nemovitosti - výkladce do ulice Podkrušnohorská, a to v rozsahu definovaném zákresem v příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Vyhrazená plocha**“). Vyhrazená plocha slouží pouze potřebám Nájemce (např. reklamním, informačním, umístění Bankomatu apod.). Jakékoliv úpravy, nebo opravy Vyhrazené plochy (včetně umístování reklamních poutačů, navigačních systémů apod.) podléhají předchozímu písemnému schválení Nájemcem. Využívání Vyhrazené plochy Nájemcem je bezplatné.
- 8.5. Nájemce je oprávněn při dodržení platných právních předpisů umístit do Vyhrazené plochy svůj název, označení nebo jakýkoliv druh reklamního návěstí (dále též jen „**Reklamní návěstí**“). Nájemce je povinen zajistit k umístění Reklamního návěstí příslušné souhlasy, příp. vyjádření orgánů státní správy. Tato nájemní smlouva je považována za souhlas vydaný Pronajímatelem Nájemci s umístěním tohoto Reklamního návěstí. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Reklamní návěstí odstranit.
- 8.6. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, předá Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu zpět nejpozději v den skončení nájmu. **Nájemce je povinen předat Předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.** O stavu předávaných prostor se sepíše předávací protokol osvědčující řádné vrácení Předmětu nájmu zpět Pronajímateli.
- 8.7. Na způsobu určení prodejní ceny technického zhodnocení Nemovitosti, jež Nájemce po dobu trvání této Smlouvy v Předmětu nájmu nebo v Nemovitosti provedl, a jež Pronajímatel v souladu s čl.8.6 požaduje po Nájemci, se Smluvní strany dohodnou před koncem doby nájmu.

Článek 9.

Další podmínky nájmu

- 9.1. Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této Smlouvy budou učiněny v písemné podobě a budou adresovány a doručovány v první řadě zástupcům pro doručování uvedeným v článku 9.3 této Smlouvy, na doručovací adresu uvedenou v této Smlouvě.
- 9.2. Písemná výpověď nájmu, oznámení o záměru Nájemce neprodloužit Smlouvu dle čl. 2.2., jakož i odstoupení od Smlouvy, budou doručovány vždy prostřednictvím držitele poštovní licence, a to jako poštovní zásilka dodávaná do vlastních rukou adresáta do místa jeho bydliště (v případě že se jedná o fyzickou osobu), sídla nebo místa podnikání. Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že obesaná strana či obesaný zástupce na své adrese nebyli zastížení, a obesaná strana či obesaný zástupce si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od prvního neúspěšného pokusu o doručení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení zásilky a tedy i za den doručení výpovědi, oznámení o záměru Nájemce neprodloužit Smlouvu nebo odstoupení od Smlouvy, i když se obesaná strana či obesaný zástupce o jejím obsahu nic nedozvěděli.
- 9.3. Zástupcem pro doručování na straně Pronajímatele je:
DOPRAVNÍ PODNIK měst Mostu a Litvínova a.s., tř. Budovatelů 1395/23, Most, PSČ 43401
Adresa pro doručování na straně Nájemce je: **Air Bank a.s., P.O.Box 625, 661 25 Brno 2**
Faktury je možno zasílat na e-mailovou adresu: XXX
- 9.4. Každý z účastníků může změnit svou doručovací adresu i svého zástupce pro doručování písemným oznámením druhému účastníkovi doručovaným podle článku 9.2 této Smlouvy.

Článek 10.

Ukončení nájemního vztahu

- 10.1. Nájemce je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že:
 - a) Nájemce nezíská Povolení, a tudíž nebude moci provést stavební úpravy.
 - b) Pronajímatel nepředá Nájemci Předmět nájmu v termínu uvedeném v čl. 2.3 této Smlouvy.

- c) Příslušný orgán státní správy (i) nevydal souhlasné Stanovisko do tří (3) měsíců od jeho vyžádání Nájemcem nebo (ii) vydal nesouhlasné Stanovisko, nebo (iii) obsah Stanoviska by způsobil zpoždění okamžiku zahájení stavebních úprav o dva (2) měsíce, nebo (iv) obsah Stanoviska by způsobil zvýšení nákladů Nájemce na stavební úpravy.
 - d) Se kdykoliv od uzavření Smlouvy ukáže, že Prohlášení Pronajímatele neodpovídá skutečnému stavu Předmětu nájmu. Nájemce může Pronajímateli poskytnout nezbytnou dobu na odstranění závady vedoucí k rozporu mezi Prohlášením Pronajímatele a skutečným stavem Předmětu nájmu. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje uhradit Nájemci případnou škodu.
- 10.2. Dotčené orgány státní správy nevydají souhlasné stanovisko umožňující provozovat Bankomat Nájemce v Předmětu nájmu, anebo vydají takové stanovisko, jež Nájemce výrazně omezí v provozování Bankomatu. Účinky odstoupení od Smlouvy vznikají k okamžiku doručení písemného oznámení o odstoupení zaslanému Pronajímateli.

Článek 11.

Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tato smlouva nabývá účinnosti v souladu s § 6 odst. 1) zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), dnem uveřejnění smlouvy v Registru smluv Ministerstva vnitra ČR, pokud není stanoveno jinak.
- 11.2. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu je v souladu s tímto zákonem povinen uveřejnit Pronajímatel, a to bezodkladně, nejpozději však do 30 dnů od podpisu smlouvy.
- 11.3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě, které jsou považovány za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku nebudou mít povahu obchodního tajemství, a to pouze pro účely uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle podmínek uvedených v bodech 11.1 a 11.2 tohoto Článku.
- 11.4. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, se souhlasem obou Smluvních stran, formou číslovaných dodatků.
- 11.5. Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá po jednom.
- 11.6. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve Smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé Smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání Smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla Smlouva uzavřena.
- 11.7. Tato Smlouva i případné spory se řídí českým právem. Práva a povinnosti Smluvních stran se řídí a vykládají v souladu s právním řádem České republiky, zejména OZ. Ustanovení této Smlouvy mají přednost před ustanoveními OZ a proto Smluvní strany výslovně vylučují použití, § 2212 odst. 2, , , § 2303, § 2305, § 2310, § 2311, § 2314 OZ.
- 11.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí (*vyhotovený nejpozději 15 dnů přede dnem podpisu této Smlouvy*)
 Příloha č. 2: Půdorysný plánek / zakres výkladce (fasádní stěny) – specifikace umístění a rozsahu Předmětu nájmu vč. zakresu rozsahu Vyhrazené plochy
 Příloha č. 3: Výpis z obchodního rejstříku Nájemce a Pronajímatele
 Příloha č. 4: Prvotní stavební úpravy
 Příloha č. 5: Specifikace Bankomatu a výstrče Nájemce
- 11.9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, že uzavření Smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Za Pronajímatele
DOPRAVNÍ PODNIK měst Mostu a Litvínova a.s.

Za Nájemce
Air Bank a.s.

V _____ dne _____

V Brně dne _____

Zdeněk Brabec
předseda představenstva

Ing. Pavel Pfauser
člen představenstva

Bc. Daniel Dunovský
ředitel společnosti a
místopředseda představenstva

Luboš Berkovec
člen představenstva

