

**SMLOUVA  
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, byla podle § 2201, §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jako „občanský zákoník“), mezi níže uvedenými smluvními stranami:

**Město Bílina**

se sídlem v **Bílině, Břežánská 50/4, PSČ 418 31**

IC: 00266230 DIČ:CZ00266230

zastoupeno Oldřichem Bubeníčkem, starostou města

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Kontaktní spojení:

Město Bílina, Břežánská 50/4, PSČ 418 31

Odbor nemovitostí a investic, T: [REDAKCE]

(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

IC: 45244782 DIČ: CZ699001261

Zastoupena JUDr. Ing. Michalem Kalhousem, manažerem Řízení nemovitostí a Editou Mudrovou, Real Estate Specialistou III

Bankovní spojení: číslo účtu: [REDAKCE]

Kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:

Česká spořitelna, a.s.

CEN 2300\_řízení majetku

Budějovická 1912/64b

140 00 Praha 4

e-mail: [REDAKCE]

(dále jen „**Nájemce**“)

uzavřena tato

**SMLOUVA  
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ  
č. 624**

č. smlouvy v CS SAP 6000002505, evid. č. 2017/2310/882

(dále jen „**smlouva**“)

**I.  
PŘEDMĚT NÁJMU**

Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání o celkové výměře 208,07 m<sup>2</sup>, nacházející se v budově č. p. 73, která je součástí pozemku p. č. 32 v k. ú. Bílina, na adrese ul. Wolkerova č.p. 73 ev.č. 7, Bílina, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „**předmět nájmu** nebo „**prostory**“).

## II. ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn, a touto smlouvou za ujednaných podmínek přenechává Nájemci předmět nájmu k užívání na dobu uvedenou v čl. III. této smlouvy a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné stanovené v čl. IV. této smlouvy.
2. Prostory o výměře 178, 29 m<sup>2</sup> jsou Nájemci pronajímány za účelem provozování podnikatelské činnosti formou zřízení a provozování bankovní pobočky České spořitelny, a.s. a/nebo pobočky podnájemce uvedeného v čl. VII odst. 2 této smlouvy, poskytující finanční či jiné služby veřejnosti včetně provozování peněžního bankomatu (dále jen "účel nájmu"). Společně s obchodními prostory Pronajímatel pronajímá Nájemci dodatečné prostory o výměře 29,78 m<sup>2</sup> náležející k obchodním prostorům, které nájemce přebírá do nájmu pro případné budoucí využití (dále jen "**dodatečné prostory**"). Půdorys prostor je přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce bez písemného souhlasu Pronajímatele nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že: (i) účel nájmu sjednaný touto smlouvou je v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, resp. kolaudačním souhlasem povolujícím užívání prostor a 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
5. Pronajímatel dále prohlašuje, že Nájemce řádně seznámil s právním i faktickým stavem předmětu nájmu, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy bez faktických a právních vad, že jeho stav umožňuje Nájemci provedení jím zamýšlených zařizovacích prací, a že Pronajímatel nezamířel Nájemci žádné skutečnosti, týkající se prostor, které by mohly mít vliv na rozhodnutí Nájemce tuto smlouvu uzavřít. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, kdy zjistí, že prostory mají vadu či vady, na které jej Pronajímatel při uzavírání této smlouvy neupozornil, ačkoliv o nich věděl a/nebo o nich bezpochyby vědět měl.
6. **Zařizovací práce Nájemce.** Nájemce je oprávněn a Pronajímatel mu tímto uděluje souhlas k provedení stavebních a technických úprav prostor, které považuje za nutné či vhodné k uzpůsobení prostor pro užívání v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy (dále jen "**zařizovací práce**"). Výše uvedený souhlas se netýká případu, kdy zařizovací práce zasahují podstatným způsobem do nosné konstrukce budovy. Pro vyloučení pochybností, takovým zásahem není zejména připevnění konstrukce vnitřních příček k nosné konstrukci budovy a takové zařizovací práce jsou považovány za Pronajímatelem odsouhlasené. Nájemce je povinen před zahájením provádění zařizovacích prací Pronajímateli předložit plány a specifikace zařizovacích prací, který je povinen ve lhůtě 10 kalendářních dnů Nájemci sdělit své výhrady k zařizovacím pracím. Výhrady doručené po uplynutí této lhůty vyžadující změnu zařizovacích prací mohou založit nárok Nájemce na náhradu škody, pokud v důsledku těchto výhrad Nájemce musel vynaložit dodatečné náklady na změnu zařizovacích prací. Vyžadují-li zařizovací práce souhlas Pronajímatele, tento souhlas písemně udělí bez zbytečného odkladu, vyjma v případě, že Nájemce specifikaci zařizovacích prací neupravil dle jeho důvodných materiálních výhrad založených na rozporu zařizovacích prací s právními předpisy a obecně závaznými technickými normami.

7. Před provedením zařizovacích prací Nájemce na své náklady zajistí a předloží Pronajímateli pro informaci:
  - a) jedno (1) pare originální stavební dokumentace, podrobné plány a specifikace pro takové zařizovací práce;
  - b) kopii stavebního povolení/ohlášení dle platného stavebního zákona osvědčující možnost legálního provádění zařizovacích prací.
8. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci veškerou součinnost nezbytnou k provedení a veřejnoprávnímu povolení zařizovacích prací, kterou lze na něm rozumně vyžadovat. Pronajímatel je zejména povinen zajistit přiměřený příchod a příjezd k budově, resp. prostorám v rozsahu nezbytném pro provedení zařizovacích prací. Pronajímatel na žádost Nájemce vymezí používání příslušných komunikací a společných prostor v budově tak, aby Nájemce mohl provádět zařizovací práce.
9. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, kdy se mu nepodaří zajistit potřebná úřední povolení a/nebo souhlasy příslušných správních orgánů k provedení jím zamýšlených stavebních úprav, a to zejména stane-li se tak v důsledku neposkytnutí potřebné součinnosti Pronajímatelem.
10. Nájemce je povinen zajistit, že zařizovací práce budou provedeny v souladu s právními předpisy a příslušným veřejnoprávním povolením k provedení zařizovacích prací. Zařizovací práce budou provedeny takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nepřiměřenou hlučnost, vibrace nebo pachy, které by obtěžovaly jakékoliv jiné nájemce užívající přilehlé a/nebo sousedící prostory.
11. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu provádění zařizovacích prací Nájemce učiní nebo zajistí, aby jeho zaměstnanci, dodavatelé nebo zástupci umožnili zástupcům Pronajímatele v běžnou pracovní dobu přístup do prostor za účelem kontroly jejich stavu a postupu zařizovacích prací Nájemce.
12. Přechod nebezpečí škody na věci je zásadně vázán na okamžik převzetí předmětu nájmu, jinak na okamžik možnosti dispozice Nájemce s předmětem nájmu, tj. kdy je mu Pronajímatelem umožněno s předmětem nájmu nakládat bez toho, aby ji fakticky převzal. Smluvní strany si sjednávají, že okamžikem, kdy má Nájemce právo s předmětem nájmu disponovat, je určen ke dni 01. 10. 2017. O předání a převzetí bude sepsán protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

### III. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU A SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou 5 let; začíná dnem **01. 10. 2017** a končí dnem **30. 09. 2022** (dále jen "**doba nájmu**").
2. Strany sjednávají, že k prodloužení doby nájmu, a to o dobu 3 let (dále jen "**doba prodloužení**") počínaje od dne uplynutí původně sjednané doby nájmu dojde pouze v případě, pokud Pronajímatel či Nájemce výslovně druhé smluvní straně nesdělí, že navrhuje ukončení nájmu sjednaného dle této smlouvy. Pronajímatel i Nájemce jsou toto své právo oprávněni uplatnit nejpozději 3 měsíce předtím, než uplyne doba nájmu, a to písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně.
3. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem:
  - (a) pokud je Nájemce v prodlení s plněním finančního závazku splatného na základě této smlouvy o více než 15 (patnáct) kalendářních dní a tento závazek nesplní ani po písemném

upozornění Pronajímatele ve lhůtě dalších 15 (patnácti) kalendářních dnů počínaje ode dne doručení upozornění Pronajímatele Nájemci,

- (b) pokud Nájemce vstoupí do likvidace nebo insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku Nájemce nebo insolvenční návrh bude zamítnut z důvodu nedostatku majetku Nájemce, nebo bude-li nařízena exekuce na majetek Nájemce,
  - (c) pokud Nájemce užívá předmět nájmu způsobem porušující tuto smlouvu nebo podstatným způsobem poruší tuto smlouvu a takovéto porušení neodstraní do 15 (patnácti) kalendářních dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele,
  - (d) pokud Nájemce dále podnajme předmět nájmu zcela nebo zčásti (bezúplatně nebo za úplatu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
  - (e) pokud Nájemce provede zásahy do stavebních konstrukcí a technologických zařízení předmětu nájmu či budovy, ve které se nachází předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
  - (f) pokud Nájemce nebo osoby užívající předmět nájmu opakovaně hrubě narušují klid a pořádek navzdory předchozímu písemnému upozornění Pronajímatele,
  - (g) pokud Nájemce nesplní jakýkoliv jiný závazek vyplývající z této Smlouvy ani po obdržení písemné upomínky Pronajímatele,
  - (h) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmět nájmu, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
5. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:
- a) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal, nebo
  - b) prostory se stanou bez zavinění Nájemce, byť i z části, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší, než patnáct (15) dnů, nebo
  - c) Pronajímatel porušuje povinnost dodávat veškeré služby řádně a včas po dobu delší, než v součtu pět (5) dnů v kalendářním roce;
  - d) Pronajímatel porušuje jakoukoli další podstatnou povinnost stanovenou touto smlouvou a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů od obdržení písemného oznámení Nájemce.

Výpovědní doba je dvouměsíční, není-li dále stanoveno jinak, a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím doručení (osobně, doporučeným dopisem) druhé smluvní straně.

6. Dojde-li ke skončení nájmu z důvodu výpovědi podané Pronajímatelem dle odst. 4 či Nájemcem dle odst. 5 tohoto článku před uplynutím sjednané doby nájmu, či při řádném ukončení sjednané doby nájmu zavazuje se Nájemce předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli, nejpozději v den skončení nájmu ve stavu, v jakém se nacházel v době uzavření této smlouvy, a to s přihlédnutím ke změnám provedeným Nájemcem v době trvání této smlouvy (po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele) a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pronajímatel je oprávněn po skončení nájmu požadovat, aby Nájemce uvedl na vlastní náklady předmět nájmu do původního stavu existujícího ke dni uzavření této smlouvy, nebo aby stavební úpravy zcela či částečně zachoval. Nájemce nebude vyžadovat od

Pronajímatele po skončení nájmu poskytnutí protihodnoty za stavební úpravy provedené Nájemcem.

7. **Náhrada investice Nájemce.** Nastane-li případ skončení nájmu z důvodu výpovědi podané Nájemcem dle odst. 5 tohoto článku, či z jiného důvodu porušení smlouvy ze strany Pronajímatele před uplynutím doby nájmu, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci kompenzaci nákladů vynaložených Nájemcem na stavební úpravy a jiné technické zhodnocení prostor – tj. veškeré náklady Nájemce vynaložené na zajištění a provedení, stavebních prací, technických úpravy a instalací zabudovaných do prostor (dále jen "investice") v jejich účetní zůstatkové hodnotě.
8. Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem, at' skončí nájem z jakéhokoli důvodu.
9. Pokud Nájemce nevyklidí předmět nájmu nejpozději v den, kdy dojde jakýmkoli způsobem ke skončení nájemního vztahu, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý kalendářní den prodlení. Vedle smluvní pokuty má Pronajímatel nárok na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
10. V případě prodlení Nájemce s předáním předmětu nájmu Pronajímateli po dobu delší než 20 kalendářních dnů si smluvní strany sjednávají právo Pronajímatele vstoupit do předmětu nájmu a na náklady a nebezpečí Nájemce předmět nájmu vyklidit a uskladnit věci náležející Nájemci na jeho náklady mimo předmět nájmu. Pokud Nájemce nepřevzme tyto věci do 20 kalendářních dnů ode dne, kdy ho Pronajímatel vyrozumí o uskladnění věcí, Nájemce rovněž dává souhlas Pronajímateli, aby takto vyklizené věci Pronajímatel prodal za obvyklých podmínek a z výtěžku prodeje uspokojil své splatné pohledávky vůči Nájemci s tím, že přebytek výtěžku po odečtení nákladů na vyklizení, uskladnění a zpeněžení majetku Pronajímatel vyplatí bez zbytečného odkladu Nájemci.
11. 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.

#### IV. NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB SPOJENÝCH S NÁJMEM

1. Nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou stran dle Směrnice Města Bíliny č 2/2014 a činí **4 335,- Kč měsíčně**. Výše čtvrtletního nájemného činí při podpisu této smlouvy 13 005,- Kč.
2. Nájemné je osvobozeno od DPH podle právních předpisů platných a účinných v den uzavření smlouvy.
3. 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.
4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné každý rok v závislosti na indexu růstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Dále je Pronajímatel oprávněn upravovat výši nájemného v souladu se změnami Směrnice Města Bíliny stanovující výši nájemného.
5. Dále hradí Nájemce poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. za vodné a stočné 1000 Kč, teplo 0 Kč, a dále za elektrickou energii pro společné prostory 0 Kč v čtvrtletních zálohách celkem ve výši 1000,-- Kč.
6. Vyúčtování záloh na ceny služeb bude uskutečněno 1x ročně. Náklady na vodné, stočné budou vyúčtovány primárně dle skutečné spotřeby zjištěné odečtem podružného vodoměru, je-li jím předmět nájmu vybaven, jinak dle počtu osob ve smyslu vyhl. 120/2011 Sb. v platném znění,

a to vždy nejpozději do konce čtvrtého kalendářního měsíce následujícího kalendářního roku (dále jen "den vyúčtování"). 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. Splátnost daňového dokladu je stanovena na 14 kalendářních dní od jeho vystavení. Pronajímatel je oprávněn náklady, které opomene zahrnout do konečného ročního vyúčtování zahrnout do nejbližšího následujícího konečného ročního vyúčtování, později už na toto doučtování ztrácí nárok. V případě, že Pronajímatel nedoručí Nájemci uvedené vyúčtování ve shora stanoveném termínu, je Nájemce oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši až 100,00 Kč za každý den prodlení s doručením vyúčtování.

7. Daňový doklad s vyúčtováním vystavený Pronajímatelem bude obsahovat zejména: označení a číslo daňového dokladu, 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 Nájemce v obchodním rejstříku.
8. Pronajímatel zašle vystavené daňové doklady na adresu:

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

9. Na daňovém dokladu bude název Nájemce uveden takto:

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

10. V případě, že daňový doklad bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je Nájemce oprávněn daňový doklad vrátit Pronajímateli do data splatnosti faktury. Pronajímatel podle charakteru nedostatků daňový doklad opraví nebo vystaví daňový doklad nový. Vrácením daňového dokladu přestává běžet původní lhůta splatnosti, která běží znovu ode dne doručení opraveného nebo nového daňového dokladu Nájemci.
11. Pronajímatel je oprávněn výši záloh změnit s ohledem na vývoj cen a spotřebu těchto služeb Nájemcem nebo počet osob užívajících předmět nájmu.
12. Poplatky za spotřebu elektrické energie a dodávku plynu bude nájemce hradit přímo dodavateli těchto služeb pod vlastním jménem.
13. Nájemné a poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou splatné čtvrtletně nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního čtvrtletí, a to na bankovní účet Pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. [REDAKCE] pod var. symbolem 7212 000 261 bez zaslání faktur Pronajímatelem.
14. Výše nájemného a výše zálohových plateb za služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu nájemného a služeb, jenž tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Pronajímatel má právo tento výpočtový list měnit dle aktuálních změn výše nájemného a služeb dle čl. IV odst. 1, odst a odst. 11 této smlouvy.
15. V případě uzavření této smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí zaplatí nájemce poměrnou část nejpozději do 15 dnů od podpisu této smlouvy.
16. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit odvoz odpadu. Veškeré další služby potřebné k provozování předmětu nájmu a neuvedené v čl. IV. této smlouvy (t. j. zejména úklid předmětu nájmu a společných prostor) si zajistí Nájemce sám na své vlastní náklady na základě smluv, které uzavře přímo s dodavateli služeb. Pronajímatel se zavazuje poskytnout za tímto

účelem Nájemci potřebnou součinnost. Pronajímatel umožní Nájemci umístit v budově či místě k tomu určeném v přiměřeném rozsahu nádoby na směsný odpad.

17. Pro případ, že měna, ve které musí být dle této smlouvy prováděny platby (např. CZK) bude zcela nebo jako paralelní měnou nahrazena EURO (nebo jiným platebním nástrojem, který – bez ohledu na to, jak se nazývá – funguje jako zákonný platební prostředek v Evropské unii), pak proběhnou tyto platby v ekvivalentu EURO dotčené měny, jež bude vypočítán dle přepočítacího kurzu dle práva Evropské unie. Uvedená měnová reforma však Nájemce v žádném případě neopravňuje k jednostrannému ukončení nebo změně smluvních podmínek, zejména k napadnutí smlouvy, vypovězení smlouvy, odstoupení od smlouvy, přizpůsobení smlouvy nebo k novému jednání o smlouvě nebo jednotlivých ustanoveních nebo k vznesení jiných námitek a/nebo odporu nebo k uplatnění nároků na vyrovnání.
18. V případě prodlení s placením jakýchkoli plateb podle této smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu vzniklé škody, a to i ve výši přesahující výši smluvní pokuty.

## V.

### PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel zaručuje po celou dobu trvání této smlouvy nerušené užívání předmětu nájmu a vstupu do prostor, jakož i společných prostor budovy a na pozemky; (vyjma přerušení v důsledku působení vyšší moci a/nebo okolností mimo vliv Pronajímatele).
2. Pronajímatel je povinen udržovat pořádek před budovou a v jejím okolí, a to v rámci běžného úklidu a údržby, včetně úklidu sněhu v zimním období.
3. Pronajímatel je oprávněn uskutečnit kontrolu předmětu nájmu po předchozí domluvě s Nájemcem. S výjimkou havarijní situace vyžadující okamžitý zásah není Pronajímatel oprávněn vstupovat v nepřítomnosti Nájemce do předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu či jeho vybavení. V případě, že Nájemce takové poškození způsobí, je povinen ihned škodu odstranit, jinak je povinen Pronajímateli uhradit vzniklou škodu.
5. Nájemce se tímto zavazuje, že na svůj náklad a na své nebezpečí zajistí drobné opravy předmětu nájmu, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
  - a) Pod pojmem „**drobné opravy předmětu nájmu**“ se pro účely této smlouvy rozumí:
    - podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč BEZ DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy,
    - provedení několika oprav na téže věci, které by přesáhly částku 5 000 Kč BEZ DPH, projedná Nájemce s Pronajímatelem před jejich realizací.
  - b) Pod pojmem „**náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu**“ se pro účely této smlouvy rozumí náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění plynospotřebičů apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry. 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 (technologií), např. topení,

6. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu, společné prostory, okna, popř. výkladní skříně, včetně oprav rozbitých skleněných tabulí, v čistotě na své náklady. Předmět nájmu musí být průběžně čistě vymalován a Nájemce odstraňuje jím zaviněné havárie a poškození na své náklady.

7. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu a jeho vybavení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

Technické zhodnocení pronajatých prostor uhrazené Nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat Nájemce v souladu se zákonem o daních z příjmu.

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, má zařazen do odpisové skupiny **VII** a je zaříděn dle Klasifikace stavebních děl CZ-CC do položky **123012**.

8. Nájemce může budovu, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit se souhlasem Pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními dle Metodického pokynu k umístování firemních označení, reklamních a informačních zařízení na území Městské památkové zóny Bílina, dle návrhu předloženého stavebním úřadem a životním prostředím schváleného radou města 3. 5. 2016 usn. č. 445 jenž tvoří přílohu č. 4 této smlouvy; Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní Nájemce znamení, kterými budovu, kde se nalézá předmět nájmu, opatřil, a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.

9. Pokud si Nájemce po předchozím souhlasu Pronajímatele nainstaluje další zařízení mimo pronajaté prostory (firemní značení, anténu, venkovní klimatizační jednotku pro technickou místnost apod.), umožní Pronajímatel v případě potřeby k tomuto zařízení Nájemci přístup.

10. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn postoupit a ani převést svá práva a povinnosti vyplývající mu z této smlouvy na třetí osobu.

11. **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. VII. 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. Pokud Pronajímatel poruší svou povinnost uvedenou v tomto odstavci pod bodem (ii) a pokud nesjedná nápravu závadného stavu vyplývajícího z porušení této povinnosti ani v dodatečně lhůtě stanovené v písemné výzvě Nájemce k sjednání nápravy, přičemž tato dodatečná lhůta nesmí být kratší než 3 (tři) měsíce od doručení této výzvy Pronajímateli, je povinen zaplatit Nájemci zůstatkovou účetní hodnotu technického zhodnocení uhrazeného Nájemcem dle čl. III odst. 7 a Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět.

12. Nájemce na sebe tímto přebírá nebezpečí změny okolností.

13. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu instalovat technické či jiné vybavení potřebné zejména pro výkon své činnosti dle této smlouvy, a to na své náklady a nebezpečí. Nájemce je povinen provádět na své vlastní náklady veškeré nezbytné opravy jakékoli povahy na jím nainstalovaných zařízeních.

14. Nájemce má právo přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám pouze po předchozím



výslovném a písemném souhlasu Pronajímatele (souhlas Pronajímatele není vyžadován u podnájemce tak jak je definován v čl. VII odst. 2 této smlouvy).

15. Nájemce je povinen kdykoli po dobu trvání této Smlouvy strpět výkon jakýchkoli prací, které bude Pronajímatel nebo jím pověřená osoba v předmětu nájmu provádět z důvodu údržby, oprav či úprav, a to aniž by Nájemce požadoval po Pronajímateli náhradu škody nebo snížení či vrácení Nájemného.
16. Nájemce je povinen dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické, stavební a jiné předpisy v předmětu nájmu, zejména dle přílohy č. 5 – dodržování požární bezpečnosti. Pro případ, že v důsledku porušení povinností Nájemce vyplývajících z těchto předpisů vznikne Pronajímateli nebo třetím osobám škoda, je za tuto škodu odpovědný přímo Nájemce a je povinen tuto škodu poškozenému subjektu nahradit.
17. Nájemce prohlašuje, že má řádně uzavřeno pojištění provozu podniku, jakož i pojištění movitých věcí umístěných v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že bude pojištění udržovat ve shora uvedeném rozsahu po celou dobu trvání této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že předloží Pronajímateli doklad o trvání pojištění, bude-li k tomu Pronajímatelem vyzván.
18. Nájemce je oprávněn a pronajímatel mu tímto uděluje souhlas k umístění výparníku klimatizační jednotky .....

## VI. Zabezpečení předmětu nájmu

1. Pronajímatel bere na vědomí specifické bezpečnostní požadavky na provozování činností souvisejících s předmětem podnikání Nájemce, účelem nájmu dle této smlouvy a existenci bankovního tajemství a zavazuje se umožnit uplatnění bezpečnostních předpisů Nájemce. Vzhledem k této specifické povaze využít prostor se strany výslovně dohodly na vyloučení § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Pronajímatel tímto dává 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 předmět nájmu 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.

## VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy účastníků řídí obecně závaznými právními předpisy. Tato smlouva se řídí českým právem. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány místně příslušnými soudy České republiky.
2. **Podnájem.** Pronajímatel tímto uděluje Nájemci svůj výslovný a neodvolatelný souhlas k tomu, aby:
  - i. Nájemce zřídil k předmětu nájmu nebo jakékoliv její části užívací právo jakékoliv společnosti patřící do skupiny Erste Group (dále jen „**podnájemce**“); a

- ii. podnájemce užíval předmětu nájmu či kteroukoliv jejich část jako své obchodní prostory, ve kterých bude vykonávat svoji podnikatelskou činnost; a
  - iii. podnájemce provozoval v předmětu nájmu či v kterékoliv jejich části jakékoli činnosti v rámci svého předmětu podnikání zapsaného v obchodním rejstříku a/nebo živnostenském rejstříku;
  - iv. podnájemce označil předmět nájmu či jakoukoliv jejich část jako svou provozovnu a/nebo svými vývěsními štíty, logy či označením, přičemž práva udělená Nájemci v čl. V. odst. 8 tímto uděluje také podnájemci.
3. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních. Všechna vyhotovení mají platnost originálu. Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení smlouvy, Nájemce obdrží dvě vyhotovení. Nedílnou součástí smlouvy tvoří
- Příloha č. 1 – Půdorys prostor
  - Příloha č. 2 - Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu
  - Příloha č. 3 - Výpočtový list
  - Příloha č. 4 - Metodický pokyn k umístění firemních označení, reklamních a informačních zařízení na území Městské památkové zóny Bílina, dle návrhu předloženého stavebním úřadem a životním prostředím schváleného radou města 3. 5. 2016 usn. č. 445
  - Příloha č. 5 – Dodržování a rozdělení činností v BOZP a PO
4. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
  5. Veškeré zásilky určené Nájemci budou Pronajímatelem zasílány písemně na kontaktní adresu Nájemce v Praze 4, Budějovická 1912/64b, PSČ 140 00, CEN2300-řízení majetku. Nájemce je oprávněn tuto adresu jednostranně změnit písemným oznámením Pronajímateli.
  6. Jakékoli oznámení o ukončení či výpověď této smlouvy, musí být vždy také doručena do datové schránky druhé smluvní strany.
  7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
  8. Bude-li shledáno nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo nevymahatelným, nedotýká se tato neplatnost nebo nevymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit toto ustanovení ustanovením platným, a vymahatelným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.
  9. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
  10. Smluvní strany prohlašují, že si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy.
  11. Smluvní strany se dohodly, že jestliže se praxe stran odchýlí od ujednání této smlouvy, mají přednost výslovná ustanovení této smlouvy. Ve vztahu k této smlouvě se vylučuje veškerá dosud zavedená praxe a obchodní zvyklosti mezi smluvními stranami.
  12. Tato smlouva bude v plném rozsahu uveřejněna v informačním systému registru smluv na Portále veřejné správy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouva nabývá účinnosti zveřejněním v registru smluv Pronajímatelem. Pronajímatel je dále povinen bezprostředně po zveřejnění smlouvy v registru smluv oznámit Nájemci elektronickým způsobem, že smlouva byla zveřejněna, včetně ID uveřejněné

smlouvy. Veškerá plnění, která by snad byla poskytnuta přede dnem zveřejnění, se okamžikem zveřejnění považují za plnění, učiněná podle smlouvy, v případě nezveřejnění pak za bezdůvodné obohacení, které je jejich příjemce povinen vrátit jejich plátcí za podmínek, obsažených ve výzvě.

13. Smluvní strany jsou seznámeny se skutečností, že Pronajímatel, jako obec, je povinen poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že žádný údaj v této smlouvě, včetně jejích příloh, není označován za obchodní tajemství. Nájemce prohlašuje, že:
- pronajímatel je oprávněn, pokud postupuje dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, poskytovat veškeré informace o této smlouvě a o jiných údajích tohoto závazkového právního vztahu,
  - veškeré údaje uvedené v této smlouvě, popř., které jsou použity v rámci tohoto závazkového právního vztahu, a to i pokud jsou získány od třetích osob, nepodléhají povinnosti mlčenlivosti nebo jinému postupu směřujícímu k ochraně před zneužitím a zveřejněním.
14. Tato smlouva byla odsouhlasena usnesením Rady města Bílina č. **563** ze dne **06. 06. 2017**.
15. Záměr obce pronajmout prostory sloužící podnikání byl řádně zveřejněn na úřední desce v období od 26. 04. 2017 do 12. 05. 2017.
16. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení druhé smluvní straně nastanou i v případě, že se poštovní zásilka vrátí odesílateli jako nedoručená, a to ke dni, kdy marně uplynula úložní lhůta stanovená pro daný typ zásilky obchodními podmínkami držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila zpět odesílateli.
17. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, a na důkaz souhlasu s celým jejím obsahem jí opatřují svými podpisy.

V Bílině dne \_\_\_\_\_

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

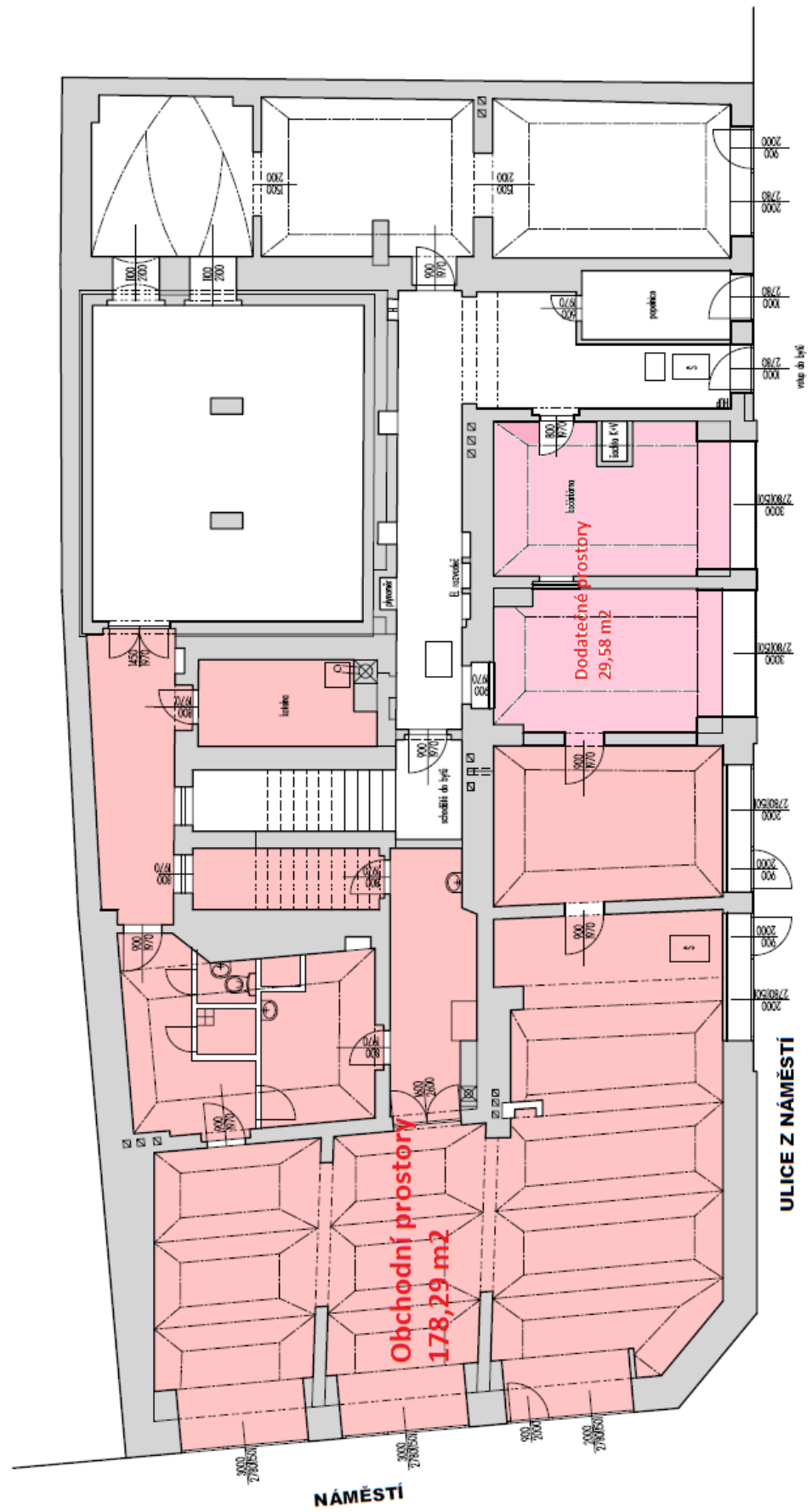
Za Pronajímatele:  
Město Bílina

Za Nájemce:  
Česká spořitelna, a.s.

\_\_\_\_\_  
**Oldřich Bubeníček**  
starosta

\_\_\_\_\_  
**JUDr. Ing. Michal Kalhous**  
manažer Řízení nemovitostí  
CEN 2300, centrála v Praze

\_\_\_\_\_  
**Edita Mudrová**  
Real Estate Specialista III  
CEN 2310, centrála v Praze



## Dodržování a rozdělení činností v BOZP a PO

### I. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

1. Pronajaté prostory, které tvoří předmět nájmu, a které jsou specifikovány ve smlouvě, jsou předaným pracovištěm Nájemci. Před zahájením činnosti Nájemce zajistí Pronajímatel, aby určení zaměstnanci Nájemce byli seznámeni řádem v objektu. Tito určení zaměstnanci zajišťují pravidelné školení o BOZP a PO. Nájemce následně zajistí seznámení vlastních zaměstnanců s těmito předpisy, jehož součástí je seznámení zaměstnanců nájemce i s obsahem této přílohy. Jedno vyhotovení pokynů BOZP a PO objektu předá Pronajímatel Nájemci.
2. V pronajatých prostorech zajišťuje Nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
3. Nájemce upozorní Pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést při jeho činnosti v předmětu nájmu k ohrožení života a zdraví zaměstnanců, popř. dalších osob a zároveň se budou vzájemně s Pronajímatelem písemně informovat při podpisu smlouvy o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce a pracoviště a spolupracovat při zajišťování BOZP pro všechny zaměstnance na pracovišti.
4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce, který je současně zaměstnavatelem, v pronajatých prostorech:
  - a) provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, tak jak mu ukládá zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, zejména § 101 a 102, které ukládají plnění povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci zaměstnavateli;
  - b) provádí registraci a evidenci pracovních úrazů, podává hlášení a předkládá záznamy o pracovních úrazech zaměstnanců příslušným orgánům;
  - c) přizve určeného pracovníka Pronajímatele v případě, že se pracovní úraz přihodí zaměstnanci Nájemce v ostatních prostorách objektu Pronajímatele. Společně provedou registraci pracovního úrazu. Záznam o úrazu bude předkládat Nájemce;
  - d) Pronajímateli zašle vždy jednu kopii záznamu o pracovním úrazu.
5. Pronajímatel zajišťuje úklid společných prostor a přístupových komunikací.

### II. Požární ochrana

1. V souvislosti s pronájmem prostor byla mezi smluvními stranami uzavřena ve smyslu znění § 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně uzavřena následující dohoda o rozdělení povinností při společném zajišťování PO v objektu. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku PO ve společných prostorách je zástupce Pronajímatele paní Jana Charvátová, referent odboru nemovitostí a investic.
2. Povinnosti Pronajímatele:
  - a) zajišťovat pro nájemce provoz, údržbu, opravy a kontroly požárně bezpečnostních zařízení v objektu - pokud jsou v objektu instalována;
  - b) zajistit vedení stavebně technické dokumentace objektu;
  - c) oznamovat neprodleně Nájemci veškeré změny mající vliv na zajišťování PO v objektu;
  - d) zajišťovat bezpečnost provozu vyhrazených technických zařízení pevně instalovaných v budově (elektrické rozvody vedené pod povrchem, hromosvody, zdvihací a tlaková

zařízení).

3. Povinnosti Nájemce:

- a) zajišťovat plnění povinností požární ochrany, nezajišťovaných podle této dohody Pronajímatelem, v pronajatých prostorách samostatně, ve smyslu obecně závazných předpisů;
- b) zajišťovat v rámci pravidelných požárních preventivních prohlídek kontrolu požárních uzávěrů stavebních otvorů (požárních dveří) v pronajatých prostorách;
- c) oznamovat neprodleně Pronajímateli všechny závady a skutečnosti mající vliv na zajištění požární bezpečnosti v objektu;
- d) zabezpečit v potřebném množství a druzích vybavení pronajatých prostor hasicími přístroji a udržovat je v provozuschopném stavu;
- e) zajišťovat bezpečnost provozu přenosných el. spotřebičů a zařízení používaných v pronajatých prostorách;
- f) dokumentaci požární ochrany v rozsahu:
  - (i). požární poplachová směrnice,
  - (ii). požární kniha,
  - (iii). dokumentace o školení zaměstnanců o požární ochraně,
  - (iv). příkazy, zákazy a pokyny vydané vedením České spořitelny, a.s. na úseku požární ochrany,
  - (v). přehled o umístění výstražných a bezpečnostních tabulek;
  - (vi). ostatní dokumentace uvedená v § 27 odst. vyhl. MV 246/2001 Sb., se nezpracovává.

### III. Technická zařízení

1. Revize elektrického vedení společných prostor domu na adrese ul. Wolkerova č.p. 73 ev.č. 7, Bílina zajišťuje Pronajímatel a v předmětu nájmu a ve zdech včetně zásuvek, vypínačů a el. rozvodné skříně zajišťuje revize elektrického vedení Nájemce. Revizi hromosvodů zajišťuje Pronajímatel.
2. Poslední revize hromosvodů byla provedena dne 9. 5. 2014 s platností do roku 2018, číslo revizní zprávy 02/2014.

Poslední pravidelná revize elektrického zařízení společných prostor domu na adrese ul. Wolkerova č.p. 73 ev.č. 7, Bílina byla provedena dne 12. 9. 2016 s platností do roku 2020, číslo zprávy – bez evidenčního čísla.

Výchozí revize elektrického zařízení v nebytovém prostoru byla provedena Pronajímatelem po rekonstrukci předmětu nájmu dne 17.1.2013. Dále pravidelné revize elektrického zařízení v předmětu nájmu je povinen zajišťovat Nájemce.

Poslední pravidelná revize plynového zařízení – kontrola odběrného plynového zařízení pro společné prostory domu na adrese ul. Wolkerova č.p. 73 ev.č. 7, Bílina dle vyhlášky ČÚBP č. 85/1978 Sb., byla provedena dne 21. 7. 2016 až 1. 8. 2016, číslo protokolu – Ko-131/2016.

3. U všech ostatních elektrických zařízení, kterými si Nájemce předmět nájmu vybaví, zajišťuje revize, údržbu a opravy Nájemce, podle obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. Tato zařízení jsou majetkem Nájemce.