SMLOUVA o nájmu prostor sloužících podnikání

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

č. sml. ČS v SAP: 6000002536, evid. č. ČS: 2017/2310/1158

č. sml pronajímatele: Sml 1208/2017

(dále jen „**smlouva**“)

**Smluvní strany**

**Město Milevsko**

se sídlem v Milevsku, nám. E. Beneše 420, PSČ 399 01

IČO: 0249831 DIČ: CZ00249831

Bankovní spojení: číslo účtu **9021-640992319/0800**

Kontaktní údaje:

[sekret@milevsko-mesto.cz](mailto:sekret@milevsko-mesto.cz),

dat. schr. : 8kabvcx

(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

IČO: 45244782 DIČ: CZ699001261

Bankovní spojení: číslo účtu: 120088-34200166/0800

Kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:

Česká spořitelna, a.s.

CEN 2300 Řízení majetku

Budějovická 1912/64b

140 00 Praha 4

e-mail: [rem@csas.cz](mailto:rem@csas.cz)

dat. schr.: wx6dkif

(dále jen „**nájemce**“)

(dále společně také jako "**smluvní strany**").

1. Prohlášení smluvních stran
   1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy čp. 127, která je součástí pozemku č. st. 52 zapsané v katastru nemovitostí pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, obec Milevsko, na nám. E. Beneše 127, Milevsko, PSČ 399 01, zapsaném na listu vlastnictví č. 1 (dále jen "**budova**"). Klasifikační třída ukazatele energetické náročnosti budovy – F, průkaz energetické náročnosti budovy je Přílohou č. 1 smlouvy.
   2. Pronajímatel má zájem pronajmout nájemci dále určené prostory nacházející se v budově a nájemce má zájem najmout si tyto prostory za účelem provozování podnikatelské činnosti od pronajímatele na dobu nájmu.
2. Předmět a účel nájmu
   1. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce si najímá od pronajímatele za podmínek stanovených touto smlouvou prostory sloužící podnikání č. 101 o výměře 151 m2 situované v budově v 1. NP (dále jen „**prostory**“). Půdorys prostor je obsažen v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
   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, vč. umístění a provozování bankomatu (dále jen "**účel nájmu**").
   3. Pronajímatel prohlašuje, že: (i) účel nájmu sjednaný touto smlouvou je v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, resp. kolaudačním souhlasem povolujícím užívání prostor a budova a prostory jsou i fakticky (stavebně-technicky) způsobilé k tomuto smluvenému účelu nájmu; (ii) budova a prostory mají obvyklé vlastnosti a jsou v dobrém technickém stavu umožňujícím řádný a nerušený výkon nájemního práva v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy po celou dobu nájmu způsobem stanoveným touto smlouvou a způsobem obvyklým pro takový druh budovy a prostor bez nutnosti podstatnějších oprav; (iii) kapacita a technický stav inženýrských a technologických sítí budovy a prostor je dobrý 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.
   4. **Zařizovací práce nájemce** (dále také **„stavební úpravy**“). Nájemce je oprávněn a pronajímatel mu tímto uděluje souhlas k provedení stavebních a technických úprav prostor měnících jejich počáteční stav, které považuje na 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; neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. Pronajímatel je povinen ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů nájemci sdělit své výhrady k zařizovacím pracím. Vyžadují-li zařizovací práce souhlas pronajímatele, pronajímatel tento souhlas písemně udělí či zajistí bez zbytečného odkladu, s výjimkou případu, kdy nájemce specifikaci zařizovacích prací neupravil dle důvodných materiálních výhrad pronajímatele/vlastníka založených na rozporu zařizovacích prací s právními předpisy a obecně závaznými technickými normami.

Předmětem stavebních a zařizovacích prací nájemce je úprava prostor pro pobočku nájemce.

* 1. Smluvní strany se dohodly, že **pronajímatel zajistí před předáním prostor instalaci samostatného odběru elektrické energie**.

Smluvní strany se dále dohodly, že v rámci zařizovacích prací **provede nájemce výměnu výkladců** **a vstupních dveří** do předmětu nájmu vč. souvisejících prací (tj. odstranění stávajících výkladců, jejich likvidaci, odborné začištění fasády po odstranění výkladců, demontáž schránek nad výklady, dodání parapetů apod.), dále jen „**výměna výkladců**“. Pronajímatel a nájemce se také dohodli, že se pronajímatel bude finančně podílet na výměně výkladců částkou maximálně 347 900,00 Kč (bez DPH), která bude po provedení prací vyfakturována dodavatelem nájemce pronajímateli. Náklady přesahující shora uvedenou částku nese nájemce. Pronajímatel je oprávněn průběžně práce při výměně výkladců kontrolovat. Nájemce je povinen pronajímatele přizvat k účasti na převzetí shora uvedených prací od dodavatele. O převzetí prací bude vyhotoven písemný záznam, ve kterém obě zúčastněné strany uvedenou svá stanoviska a potvrdí svými podpisy.

* 1. Pronajímatel souhlasí a nájemce je oprávněn pro umístění VZT a klimatizace nájemce je nájemce využít prostor venkovního výtahu, a to za předpokladu, že nedojde k poškození výtahu a výtahové šachty.

* 1. Činnosti nájemce, jejichž realizace je třeba k uvedení prostor do stavu vhodného pro účel nájmu nad rámec činností provedených pronajímatelem specifikovaných shora, provede nájemce. Nájemce na své náklady zajistí a předloží pronajímateli před zahájením prací jedno (1) vyhotovení stavební dokumentace, podrobné plány a specifikaci prací.
  2. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci veškerou součinnost nezbytnou k provedení a veřejnoprávnímu povolení zařizovacích prací, kterou lze na něm rozumně vyžadovat.

1. Pronajímatel prohlašuje, že nájemce řádně seznámil s právním i faktickým stavem předmětu nájmu, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy bez faktických a právních vad, že jeho stav umožňuje nájemci provedení jím zamýšlených zařizovacích prací, a že pronajímatel nezamlčel nájemci žádné skutečnosti, týkající se prostor, které by mohly mít vliv na rozhodnutí nájemce tuto smlouvu uzavřít. Nájemce prohlašuje, že právní i faktický stav předmětu nájmu bere na vědomí a k němu nevznáší žádných výhrad. 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 prokazatelně věděl a/nebo o nich bez pochyby vědět musel.
2. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit také 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. Odstoupí-li nájemce dle předchozí věty od smlouvy, ačkoli pronajímatel poskytl nájemci potřebnou součinnost, nahradí pronajímateli veškeré náklady, které pronajímatel předtím vynaložil dle čl. II odst. 5 smlouvy.
3. 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.
4. 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.
5. Zařizovací práce nájemce budou dokončeny nejpozději do 30.6.2018.
6. Pronajímatel a nájemce se tímto zavazují, že po dokončení shora uvedených zařizovacích prací nájemce, na základě prokazatelné písemné výzvy nájemce, uzavřou smluvní strany Dohodu o ukončení smlouvy o nájmu nebytových prostor (dále jen „Dohoda“) ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi smluvními stranami dne 29.5.2008, dle které nájemce užívá prostor v budově čp. 6, nám. E. Beneše v Milevsku Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 29.5.2008 bude touto Dohodou ukončena k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce, nejpozději však k 31.7.2018, nedohodnou-li se později smluvní strany jinak.
7. Doba nájmu
8. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu neurčitou a začíná dnem **1.1.2018** (dále jen "**doba nájmu**").

Pronajímatel se zavazuje předat prostory nájemci k užívání nejpozději v den začátku nájmu, a nájemce je, za podmínky, že prostory jsou ve stavu odpovídajícím dohodnutému stavu, povinen prostory převzít. V den předání prostor nájemci bude stranami sepsán předávací protokol detailněji specifikující stav prostor v době předání. Každé další předání a převzetí prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu. Předávací protokol o předání nemovitosti včetně předmětných prostor se stane Přílohou č. 5 této smlouvy.

1. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce nebo vypovědět bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní době.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě výlučně z těchto důvodů:
3. nájemce užívá prostor v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou, nebo
4. nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného nebo řádně vyúčtované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo
5. nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě, než která je uvedena v čl. IX odst. 2 této smlouvy.
6. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel může vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v čl. III odst. 3 pouze v případě, že nájemce nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli výše uvedený důvod pro výpověď této smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší, než třicet (30) dnů, od obdržení písemné výzvy pronajímatele specifikující závadné jednání nájemce a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle uvedeného článku smlouvy.
7. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě výlučně z těchto důvodů:
8. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory najal, nebo
9. prostory se stanou bez zavinění nájemce, byť i z části, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší, než 30 třicet (30) dnů; to neplatí, pokud nezpůsobilost prostor či jejich části nevznikla zaviněním na straně pronajímatele, ale přírodními živly (např. povodně, požár, úder blesku apod.), nebo nahodilou událostí (např. požár, vytopení aj.) a pronajímatel nevyvinul dostatečné úsilí k odstranění následků události ani po uplynutí jednoho měsíce (30 dnů) po vzniku poškození prostor či budovy;
10. pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od obdržení písemné výzvy nájemce.
11. Strany se dohodly, že ust. § 2231, 2232 a 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se na jejich vztah založený touto smlouvou neuplatní.
12. Výpovědní doba počíná běžet vždy prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě a doručena druhé smluvní straně; v ujednaných případech musí být též uveden důvod výpovědi.
13. V případě skončení nájemního vztahu, je nájemce povinen předat pronajímateli prostory ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od skončení nájemního vztahu, a to v počátečním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a vyjma odstranění stavebních úprav provedených nájemcem se souhlasem pronajímatele. Nájemce je dále povinen z prostor vyklidit své movité vybavení a provést úklid prostor. Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu z důvodu výpovědi podané pronajímatelem nebo nájemcem dle odst. 2 nebo pronajímatelem z důvodů uvedených v odst. 3 nebo nájemcem dle odst. 5 písm. a) tohoto článku nemá nájemce právo po pronajímateli požadovat náhradu nákladů vynaložených na jím provedené zařizovací práce, stavební úpravy a jiné technické zhodnocení prostor, tj. nákladů nájemce vynaložených na zajištění a provedení zařizovacích prací, stavebních prací, technických úprav a instalací zabudovaných do prostor (dále jen "**investice**").
14. **Náhrada investice**. Nastane-li případ skončení nájmu z důvodu výpovědi podané nájemcem dle odst. 5 tohoto článku, vyjma případu výpovědi dané nájemcem podle odst. 5 písm. a), je pronajímatel povinen uhradit nájemci kompenzaci investic v jejich účetní zůstatkové hodnotě. Pronajímatel není povinen kompenzaci uhradit, pokud nájemce nedoložil pronajímateli jednak výši investic do 3měsíců od dokončení investiční akce a jednak jejich účetní zůstatkovou hodnotu při podání výpovědi.
15. 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, ve znění pozdějších předpisů.
16. Nájemné a služby
17. Nájemné za pronájem prostor dle čl. II odst.. 2 smlouvy se sjednává dohodou na částku **222 000,00 Kč/rok, tj 18 500,00 Kč/měsíc.**

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.

1. Smluvní strany se dále dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku, počínaje 1. červencem 2019, oprávněn jednostranně zvýšit měsíční nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
2. Služby dále specifikované potřebné k užívání prostor si zajistí nájemce vlastním jménem přímo u dodavatelů služeb (tj. náklady na el. energii, úklid pronajatých prostor, příp. jiné služby) na základě vlastního smluvního vztahu.
3. Vytápění prostor bude zajištěno pronajímatelem centrálním vytápěním. Otápěcí tělesa jsou osazena měřidly. Teplá voda bude dodávána do prostor centrálně, spotřeba bude měřena podružným měřidlem.
4. Dodávka studené vody bude zajištěna z odběru pronajímatele, spotřeba vody bude měřena podružným vodoměrem.
5. Pronajímatel dále zajistí pro nájemce odvoz a likvidaci odpadu, který bude nájemce ukládat do pronajímatelem určených odpadových nádob.
6. Náklady na vodné, stočné, teplo, ohřev vody a odvoz a likvidaci odpadu budou hrazeny nájemcem pronajímateli formou záloh. Platba nájemného a výše záloh jsou rozepsány ve  Výpočtovém listu popř. platební kalendář, který je Přílohou č. 4 smlouvy.

Nájemné a zálohy na služby budou nájemcem pravidelně hrazeny v měsíčních splátkách vždy k 15. dni příslušného měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to bezhotovostním převodem bez vystavování faktur pronajímatelem na účet pronajímatele uvedený v čl. Smluvní strany této smlouvy.

1. **Sleva z důvodu nemožnosti užívat prostory**. Dojde-li k jakémukoli výpadku služby (vyjma služeb specifikovaných v odst. 3 -5 tohoto článku) poskytované dle této smlouvy pronajímatelem, nebo bude nájemce z jakéhokoli jiného důvodu, za který nájemce neodpovídá, omezen v možnosti užívat prostory či jejich část k účelu nájmu (a to v případě zavinění pronajímatelem, či přírodními živly, či jinou nahodilou událostí), bude mít nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného podle rozsahu, v jakém je mu znemožněno užívat prostory nebo jakoukoli jejich v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy. V případě omezení v užívání je pronajímatel povinen vyvinout maximální úsilí, aby začal takové omezení okamžitě odstraňovat, a je povinen odstranit neposkytnutí služby, resp. odstranit jiný důvod omezující nájemce v užívání prostor, co nejdříve je to objektivně možné. Za výpadek služby, resp. omezení v užívání nelze považovat krátkodobá omezení rozsahu poskytování dotčené služby, které vyplývají z povahy dotčené služby a nutnosti zajistit stanovený standard služby při zachování provozu budovy (např. údržba budovy, oprava v běžnou pracovní dobu), a nepřesahují druh a míru omezení, které lze očekávat při obvyklém provozu obdobné budovy.
2. **Náhrada škody**. Dojde-li k jakémukoli výpadku služby zajišťované pronajímatelem nebo nájemce bude z jakéhokoli jiného důvodu, za který nájemce neodpovídá, omezen v možnosti užívat prostory či jejich část k účelu nájmu dle této smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc, je pronajímatel nájemci odpovědný za škodu a ušlý zisk.

Pronajímatel však není odpovědný za škodu ani ušlý zisk způsobený nájemci v případě neposkytnutí služby, pokud přerušení dodávky jakékoli služby (vyjma dodávek zajišťovaných nájemcem na základě samostatného smluvního vztahu - viz odst. 3 tohoto článku):

1. je výsledkem okolností, jež mají povahu vyšší moci a pronajímatel vyvine maximální úsilí, aby je začal okamžitě odstraňovat, a zajistí dočasné nouzové náhradní dodávky služby a odstraní neposkytnutí služby, jakmile je to možné poté, co se o takových okolnostech dozví; nebo
2. je omezeno na rozsah, v němž služby (nebo některá z nich) nemohou být řádně poskytnuty v důsledku nezbytné běžné údržby prostor nebo budovy, přičemž, jedná-li se o plánované úkony, musí být tyto úkony předem s nájemcem projednány, aby jejich harmonogram a průběh nájemce omezil v minimální možné míře a pokud tyto s sebou nesou podstatnější omezení nájemce, nepřekročí doba trvání těchto úkonů v celkové výši 14 dnů v kalendářním roce.
3. **Vyúčtování záloh.** Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby spojené s užíváním prostor zúčtuje pronajímatel vždy za kalendářní rok podle příslušných právních předpisů. Případný přeplatek bude nájemci vrácen na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy v termínech dle příslušných právních předpisů. Pokud vznikne nájemci nedoplatek na službách, je povinen jej uhradit v termínu dle protokolu o vyúčtování služeb, který bude nájemci zaslán.
4. Daňový doklad vystavený pronajímatelem v souvislosti s vyúčtováním 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 pronajímatele v obchodním rejstříku.

Pronajímatel zašle vystavený daňový doklad na adresu:

|  |
| --- |
| Česká spořitelna, a.s.  CEN 2240  Budějovická 1912/64b  140 00 Praha 4 |

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 |

V případě, že daňový doklad bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je nájemce oprávněn daňový doklad vrátit pronajímateli do data splatnosti dokladu. 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.

1. **Změna výše zálohových plateb**. Výše zálohové platby na služby může být pronajímatelem změněna nejvýše jednou za kalendářní rok, a to na základě skutečné spotřeby a cen služeb, a to oznámením doručeným nájemci současně s konečným ročním vyúčtováním, a případná změna zálohových plateb bude platná od doručení tohoto oznámení. Jakákoliv požadovaná změna musí odpovídat řádně prokazatelným a odpovídajícím nákladům pronajímatele na tyto služby.
2. Pronajímatel je plátcem DPH.
3. Vybavenost prostor, stavební úpravy a údržba
4. Nájemce má právo pokojně užívat prostory během doby nájmu bez přerušení ze strany pronajímatele či jakékoliv jiné osoby. Pronajímatel vyvine veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, k tomu, aby zajistil, že nájemce nebude v tomto užívání rušen nájemci jiných prostor v budově. Nájemce se nesmí chovat způsobem, který by byl v rozporu s pokojným využíváním práv jiných nájemců. Nájemce (a jeho zaměstnanci) jsou oprávněni vstupovat do prostor a společných částí budovy dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu, a to po celou dobu nájmu.
5. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované pronajímatelem v  prostorech musí být v souladu s právními předpisy a českými normami a musí existovat platné schválení příslušných státních orgánů s jejich užíváním, jestliže je takové schválení/povolení vyžadováno právními předpisy.
6. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „**stavební úpravy**“) prostor, které podstatně zasahují do konstrukce budovy, může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který může být odepřen pouze z vážného důvodu.
7. 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, je zařazen do odpisové skupiny 5.

1. **Označení budovy obchodním jménem nájemce**: Nájemce je oprávněn na své náklady označit budovu svým obchodním jménem a logem., k čemuž je pronajímatel povinen poskytnout nájemci součinnost spočívající v udělení souhlasu k jeho instalaci v pronajímatelem odsouhlaseném umístění. Nájemce je povinen zajistit údržbu a čištění loga přiměřeným způsobem a pronajímatel mu k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Nájemce na své náklady řádně získá a po celou dobu nájmu bude udržovat v plné platnosti a účinnosti veškerá povolení a licence pokud jsou pro právoplatné umístění loga požadovaná~~.~~  Nájemce je dále oprávněn umístit na vstupní dveře do prostor své obchodní označení či jiný název, pod kterým bude nájemce provozovat svou obchodní činnost v prostorách. Umístění a velikost označení loga bude součástí projektové dokumentace. Demontáž a zpětná montáž prvků firemního označení nájemce v případě stavebních prací vyvolaných v průběhu doby nájmu na budově pronajímatelem bude provedena nařízeným dodavatelem nájemce na náklady pronajímatele. Pokud pronajímatel svou stavební nebo jinou činností poškodí firemní označení nájemce, nařízený dodavatel nájemce provede opravu na náklady pronajímatele.
2. 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.
3. **Poškození prostor.** V případě, že budou prostory či budova poškozeny požárem, přírodními živly, nehodou nebo nastane jiná právní či faktická skutečnost bránící řádnému užívání prostor nebo budovy v souladu s účelem nájmu (každý takový případ dále jen "nahodilá událost"), je pronajímatel, vyjma případu, kdy nahodilá událost vznikla z důvodu na straně nájemce, povinen informovat nájemce bezodkladně o nahodilé události do schránky [rem@csas.cz](mailto:rem@csas.cz) s ohledem pracovní dobu pronajímatele~~.~~
4. Lze-li se důvodně domnívat, že odstranění důsledků nahodilé události při běžném postupu a při obvyklých nákladech může být neproveditelné ve lhůtě dvou (2) měsíců, je každá strana oprávněna ukončit tuto smlouvu na základě písemné výpovědi s třicetidenní (30) výpovědní lhůtou; pronajímatel není v takovém případě povinen zajistit nájemci náhradní prostory. Pronajímatel však nemá právo tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí, pokud nahodilá událost vznikla v důsledku jednání či opomenutí pronajímatele či jiné okolnosti, za kterou pronajímatel odpovídá.

**VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje:
2. zajistit a umožnit nájemci po celou dobu nájmu možnost řádného a nerušeného užívání a vstupu do prostor, jakož i společných prostor budovy;
3. udržovat pořádek před budovou, v jejím okolí a v přístupových prostorách budovy, a to v rámci běžného úklidu a údržby;
4. **Opravy pronajímatele**. Pronajímatel se zavazuje provádět opravy a odstraňování závad budovy a prostor, vyjma oprav prováděných nájemcem dle odst. 2 písm. b) tohoto článku, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o jejich potřebě dozví. Při jejich provádění je povinen postupovat tak, aby nedošlo, popř. došlo jen v míře nezbytně nutné, k omezení nájemce v užívání prostor a budovy. Pro vyloučení pochybností, nájemce se na nákladech pronajímatele spojených s těmito opravami podílí pouze v rozsahu, v jakém jsou sjednány jako součást služeb. Pro vyloučení pochybností, nájemce se zejména nepodílí na úhradě nákladů na opravy konstrukce budovy, nosných zdí, sloupů a vnitřních konstrukcí, opravy přípojek k sítím veřejných služeb, kanalizace, vnějších zdí, stropů, základů, střechy, nosných vnitřních stěn, veškerých stavebních prvků, přípojek a veškerých centrálních částí (technologií), např. topení,
5. pronajímatel bude nájemci na jeho písemné vyžádání neprodleně předávat aktuální kopie dokladů o provádění předepsané technické péče o vyhrazená technická zařízení, požárně bezpečnostních zařízení a věcné prostředky požární ochrany v objektu (pokud jsou instalována) a poskytovat stavebně technické podklady, dokumentaci a informace potřebné k vypracování předepsané dokumentace PO a BOZP v pronajatých prostorech. V tomto případě se smluvní strany dohodly, že v případě nedodržení výše uvedeného a následného vzniku sankce, či odpovědnosti k tíži nájemce, je nájemce oprávněn, požadovat po pronajímateli v plné výši odškodnění, s čímž pronajímatel výslovně souhlasí;
6. pronajímatel, nebo osoba jím pověřená (tj. osoba s místně příslušnou a odbornou znalostí), je oprávněna se zúčastnit kontroly orgánů státní správy, zda jsou prostory a zařízení provozovány a užívány v souladu s platnými zákonnými nařízeními, předpisy a normami, nájemce je povinen informovat pronajímatele o termínu kontroly minimálně s 48 hodinovým předstihem;
7. Nájemce se zavazuje:
8. užívat prostory, společné prostory budovy a zařízení budovy v souladu s účelem nájmu a touto smlouvou;
9. nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy prostor v souladu s dokumentem: **„Opravy a udržování bytu, prostoru sloužícího podnikání a ostatních nebytových prostor**“, který je Přílohou č. 6;
10. dodržovat klid a pořádek v  prostorech, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli nepřiměřeně rušeni ostatní uživatelé budovy;
11. za přítomnosti vyhrazeného pracovníka nájemce umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do prostor, včetně sklepních prostor budovy (sklepní prostory nejsou předmětem nájmu), kde má pronajímatel umístěno movité zařízení –čerpadlo , během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu prostor včetně sklepních prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v prostorech včetně sklepních prostorech, které zajišťuje pronajímatel. Pokud se strany nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen písemně uvědomit nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem. O provedené kontrole zpracuje pronajímatel písemný záznam, jehož jeden výtisk předá v závěru kontroly nájemci;
12. informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele, či jím pověřenou osobu, resp. správce budovy o závadách a poškozeních v  prostorech, které nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci nájemce. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit pronajímateli přiměřené náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození;

Kontaktní spojení na pronajímatele:

ve věcech smluvních: Marcela Heroutová, tel. 382504231, e-mail: marcela.heroutova@milevsko-mesto.cz.

Ve věcech technických: Bc. Marcela Suchanová, tel. 382504232, e-mail: marcela.suchanova@milevsko-mesto.cz

Kontaktní spojení na nájemce: [rem@csas.cz](mailto:rem@csas.cz) nebo [emudrova@csas.cz](mailto:emudrova@csas.cz) (Edita Mudrová, MT 724 370 345).

1. neprodleně poté, co se o nich dozví, písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v  prostorech a společných prostorech;
2. oznamovat pronajímateli potřebu oprav či odstranění závad v prostorech, které má provádět pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy nájemce potřebu takové opravy zjistil;
3. nájemce se zavazuje, že na vlastní náklady a včas zabezpečí veškeré, příslušnými předpisy stanovené revize a technické prohlídky prostor, a to zejména, nikoli však výlučně: revize elektroinstalací, el. spotřebičů, revize hasicích přístrojů a požární kontroly. Nájemce odpovídá za škody vzniklé nedodržením provozních a bezpečnostních předpisů a je povinen neprodleně písemně nahlásit pronajímateli závady zjištěné při odborných prohlídkách a revizích pronajatých zařízení. Nájemce se zavazuje předložit na základě písemného vyžádání pronajímatele doklady o provedených revizích a technických prohlídkách. Pokud nájemce neprokáže splnění výše uvedené povinnosti, je pronajímatel oprávněn je zajistit na náklady nájemce.

**VII. Zabezpečení pronajatých prostor**

1. Pronajímatel bere na vědomí specifické bezpečnostní požadavky na provozování činností souvisejících s předmětem podnikání nájemce, účelem nájmu prostor dle této smlouvy a existenci bankovního tajemství a zavazuje se umožnit uplatnění bezpečnostních předpisů nájemce. Vzhledem k této specifické povaze využít prostor se strany výslovně dohodly na vyloučení § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to ve vztahu k movitým věcem, s nimiž je tato specifičnost spjata.
2. Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k instalaci veškerých vlastních zařízení nájemce sloužících k technické ostraze a ochraně majetku a osob v prostorách v souladu se standardy nájemce pro daný typ objektu, včetně práva vybavit prostory vlastními bezpečnostními zámky nebo jiným bezpečnostním zařízením.
3. Pronajímatel bere na vědomí, že veškeré informace o bezpečnostních systémech jsou vnitřní záležitostí nájemce a nebude mu poskytnut žádný stupeň projektové dokumentace těchto systémů, ani žádná bližší technická specifikace.
4. Pronajímatel bere na vědomí, že instalaci bezpečnostních systémů provede přímo společnost určená nájemcem, a to vlastní investicí nájemce.
5. Pronajímatel nemá přístup do prostor bez povolení nájemce. Tento zákaz se netýká nebezpečí z prodlení při bezprostředně hrozícím vzniku závažné škody na budově či prostorách, přičemž účel vstupu pronajímateli umožňuje provádět výlučně činnosti směřující k odstranění nebezpečí škody na budově či prostorách. Jakákoli jiná aktivita pronajímatele bude představovat neoprávněný zásah do práva k prostoru.
6. V případě potřeby instalovat a provozovat na své náklady zabezpečovací zařízení a spojové zařízení pro bezdrátový přenos dat včetně antény na střeše objektu s příslušným svodem do prostor pobočky, a to jako zařízení nezbytná pro účely, ke kterým byly nebytové prostory pronajaty
7. Smluvní strany se dohodly na rozdělení povinností v oblasti bezpečnosti práce a požární ochrany, které je uvedeno v Příloze č. 7 této smlouvy.

**VIII. Sankce**

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za služby nejpozději do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli příslušný úrok z prodlení. Výše úroku z prodlení je stanovena příslušným právním předpisem.

IX. Závěrečná ujednání

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. **Podnájem.** Pronajímatel tímto uděluje nájemci svůj výslovný a neodvolatelný souhlas k tomu, aby:
   * 1. nájemce zřídil k prostorům nebo jakékoliv jejich části užívací právo jakékoliv společnosti patřící do skupiny Erste Group (dále jen „**podnájemce**“); a
     2. podnájemce užíval prostory či kteroukoliv jejich část jako své obchodní prostory, ve kterých bude vykonávat svoji podnikatelskou činnost; a
     3. podnájemce provozoval v prostorách či v kterékoliv jejich části jakékoli činnosti v rámci svého předmětu podnikání zapsaného v obchodním rejstříku a/nebo živnostenském rejstříku;
     4. podnájemce označil prostory či jakoukoliv jejich část jako svou provozovnu a/nebo svými vývěsními štíty, logy či označením, přičemž práva udělená nájemci v čl. V odst. 7. a 8. této smlouvy tímto uděluje také podnájemci.
3. **Převod vlastnického práva k předmětu nájmu**. Pronajímatel je povinen při převodu vlastnického práva k předmětu nájmu seznámit nabyvatele tohoto práva s úplným obsahem této smlouvy včetně všech jejich dodatků, Porušení této povinnosti zakládá právo Nájemce domáhat se náhrady škody, která mu porušením uvedené povinnosti vznikla a právo od této smlouvy odstoupit.
4. Není-li dohodnuto výslovně písemně jinak, musí být jakékoli oznámení dle této smlouvy doručeno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou tato strana písemně oznámí druhé straně, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:

- datovou schránkou

* + 1. - doporučeným dopisem;
    2. - kurýrní službou;
    3. - osobně;
    4. - elektronickou poštou.

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. **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.
3. Smluvní strany konstatují, že se na smlouvu vztahuje povinnost zveřejnění v registru smluv a souhlasí se zveřejněním celého jejího obsahu. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy je povinen zajistit pronajímatel. Smlouva nabývá účinnosti zveřejněním v registru smluv pronajímatelem. Pronajímatel je dále povinen bezprostředně po zveřejnění smlouvy v registru smluv oznámit nájemci elektronickým způsobem, že smlouva byla zveřejněna /včetně ID uveřejněné smlouvy/. Veškerá plnění, která by snad byla poskytnuta přede dnem zveřejnění, se okamžikem zveřejnění považují za plnění, učiněná podle smlouvy, v případě nezveřejnění pak za bezdůvodné obohacení, které je jejich příjemce povinen vrátit jejich plátci za podmínek obsažených ve výzvě.
4. 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.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží 2 vyhotovení.
6. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsané oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.
7. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
8. Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), byl záměr na pronájem prostor zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Milevsko (včetně elektronické úřední desky) v době od 24.04.2017 do 22.05.2017. Uzavření této smlouvy schválila dle § 102 odst. 3 zákona o obcích Rada města Milevska dne 04.10.2017, číslo usnesení 356/17. Dle § 41 zákona o obcích se toto prohlášení považuje za doložku potvrzující splnění podmínek zákona, a to včetně řádného zveřejnění souvisejícího záměru dle § 39 zákona o obcích.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 Průkaz energetické náročnosti budovy  
Příloha č. 2 Specifikace a výměry prostor včetně situačního plánu s vyznačením prostor

Příloha č. 3 Výpis nájemce z obchodního rejstříku

Příloha č. 4 Výpočtový, popř. platební kalendář

Příloha č. 5 Protokol o předání a převzetí prostor

Příloha č. 6 Opravy a udržování prostoru sloužícího podnikání

Příloha č. 7 Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana

**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 Milevsku, dne V Praze, dne

Dne: Dne:

Za Město Milevsko Za Českou spořitelnu, a.s.:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ing. Ivan Radosta JUDr. Ing. Michal Kalhous**

starosta Manažer řízení nemovitostí

CEN 2300, centrála v Praze

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Edita Mudrová**

Real Estate Specialista III

CEN 2310, centrála v Praze