SMLOUVA o nájmu prostor sloužících podnikání

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

(dále jen "**smlouva"**)

č. sml. ČS v SAP: 1000002907, evid. č. ČS: 2018/2310/1804

**I. Smluvní strany**

**Česká spořitelna, a.s.**

se sídlem v Praze 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

právnická osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

IČ0: 45244782

DIČ: CZ699001261

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 984804-34100106/0800 v.s. 4000616985

Osobní kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:

Česká spořitelna, a.s.

CEN 2310 Řízení nemovitostí

Budějovická 1912/64b

140 00 Praha 4

email: rem@csas.cz

(dále jen **"pronajímatel"**)

a

**Dopravní společnost Ústeckého kraje, příspěvková organizace**

se sídlem: Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka Pr, vložka 1129

IČO : 06231292

DIČ: CZ062321292

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 7475762/0800

Sídlo a adresa pro doručování:

Dopravní společnost Ústeckého kraje, příspěvková organizace

Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem

Kontakt: Ing. Milan Šlejtr, ředitel příspěvkové organizace

 mob.: +420 602 554 189 e-mail: slejtr.m@ds-uk.cz

(dále jen **"nájemce"**)

**II. Účel smlouvy**

Pronajímatel prohlašuje, že je:

* 1. je vlastníkem pozemku p.č. 2504, jehož součástí je stavba č.p. 2, v katastrálním území Ústí nad Labem, obci Ústí nad Labem, části obce Ústí nad Labem - centrum, na adrese Mírové náměstí 2/5, zapsaném na listu vlastnictví č. 2942 (dále jen „**budova**“). List vlastnictví k nemovitosti je Přílohou č. 1 této smlouvy.
	2. Pronajímatel má zájem pronajmout nájemci určité prostory (jak jsou definovány níže) nacházející se v budově a nájemce má zájem najmout si tyto prostory od pronajímatele na dobu nájmu.

**III. Předmět a účel nájmu**

* 1. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá – přenechává – nájemci a nájemce si najímá od pronajímatele za podmínek stanovených touto smlouvou prostory sloužící k podnikání, jejichž umístění v budově je znázorněno na plánu tvořícím Přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „**prostory**“).

Výměra prostor je následující:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Číslo místnosti** | **Typ** | **Plocha (m2)** |
| 616/3/418 | OFFICE | 13,08 m2 |
| 616/3/419 | OFFICE | 20,88 m2 |
| 616/3/421 | OFFICE | 11,27 m2 |
| 616/3/422 | OFFICE | 9,32 m2 |
| 616/3/423 | OFFICE | 28,52 m2 |
| 616/3/424 | AISLE | 4,50 m2 |
| **CELKEM** | **x** | **87,57 m2** |

Bližší specifikace a výměry prostor jsou součástí Přílohy č. 2 této smlouvy.

V době pronájmu nebytových prostor je nájemce oprávněn využívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části budovy, tj vstup do budovy, schodiště, výtahy, chodby ve 3. patře, sociální zařízení a další.

* 1. Prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování činnosti Dopravní společnosti Ústeckého kraje, příspěvkové organizace, a to v souladu s předmětem podnikání uvedeném v podnikatelském oprávnění nájemce (dále jen "**účel nájmu**").
	2. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájmu bude udržovat v plné platnosti a účinnosti oprávnění požadovaná pro výkon své podnikatelské činnosti a na žádost předloží pronajímateli kopii každého oprávnění a jakéhokoliv jeho doplňku nebo změny bez odkladu, co bude o to pronajímatelem požádán, co bude oprávnění či jeho změna vydána příslušným úřadem státní správy, nejpozději však do 14 dnů. Ztráta oprávnění požadovaných právními předpisy či vyžadovaných nájemcem neovlivní, v rozsahu povoleném právními předpisy, trvající platnost a vynutitelnost této smlouvy a práva a povinnosti nájemce podle této smlouvy. Pro vyloučení pochybností, ztráta jakékoli oprávnění či změna právních předpisů týkajících se činnosti nájemce předpokládané účelem nájmu, představuje změnu okolností, jejíž následky nese nájemce.
	3. Prostory jsou pronajímány v provedení odpovídajícím rozsahu stavebně technického určení a nájemce prohlašuje, že si prostory prohlédl a je seznámen s jejich stavem, a že prostory, jsou zcela způsobilé k účelu nájmu.

**IV. Doba nájmu**

1. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu neurčitou, s účinností **od 1. 1. 2018** (dále jen "**doba nájmu**"). Pronajímatel se zavazuje předat prostory nájemci k užívání nejpozději v den začátku doby nájmu a nájemce je povinen prostory převzít. V den předání prostor nájemci bude stranami sepsán předávací protokol, detailněji specifikující stav prostor v době předání a uvedený předávací protokol bude pro účely této smlouvy tvořit specifikaci stavu prostor při jejich předání nájemci, jakož i stavu naměřených hodnot energií na měřidlech vztahujících se k pronajímaným prostorám (dále jen "**počáteční stav**"). Podpis předávacího protokolu nájemcem, anebo převzetí prostor nájemcem, bude konečným potvrzením toho, že se nájemce seznámil s prostorami a převzal je v jejich stávajícím stavu, že prostory a jsou v dobrém a uspokojivém stavu zcela způsobilém k účelu nájmu a vyžadovaném touto smlouvou a že pronajímatel nebude mít žádnou další povinnost vykonat jakékoliv práce nebo provést jakékoliv instalace za účelem připravení prostor pro užívání nájemcem.
2. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran nebo vypovědět bez udání důvodu, a to s tříměsíční výpovědní dobou.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou z následujících důvodů:
4. nájemce užívá prostor v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou, nebo
5. nájemce je o více než jeden měsíc (1) v prodlení s placením nájemného, nebo řádně vyúčtované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo
6. nájemce nesplní povinnost poskytnout zajištění dle této smlouvy nebo neplní povinnost udržovat zajištění v předepsané výši, nebo
7. pokud se nájemce ocitne v úpadku a/nebo na sebe nájemce podá insolvenční návrh a/nebo bude vydáno rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku, nebo
8. nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
9. nájemce hrubě porušuje klid nebo pořádek v budově, a nesjedná nápravu do pěti (5) pracovních dnů od doručení odpovídající výzvy, nebo
10. nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou podstatnou povinnost, uvedenou v této smlouvě, zejména v č. VII. odst 2., či jinou dohodu, závazek či podmínku této smlouvy a nenapraví takové porušení do deseti (10) pracovních dnů (s výjimkou případu nouze) po obdržení oznámení pronajímatele nájemci o takovém porušení, anebo pokud je takové porušení takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě nemůže být zcela napraveno, nájemce v takové lhůtě nezapočne, anebo po jejím uplynutí nebude řádně směřovat k jejich dokončení, veškeré kroky nezbytné k nápravě takového porušení, nebo
11. v dalších případech stanovených v této smlouvě.
12. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou z následujících důvodů:
13. prostory se stanou bez zavinění nájemce objektivně nezpůsobilé k účelu nájmu po dobu delší než patnáct (15) dnů, tj. k výkonu činnosti nájemce a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
14. pokud se pronajímatel ocitne v úpadku a/nebo na sebe pronajímatel podá insolvenční návrh a/nebo bude vydáno rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku.
15. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci (např. neumožňuje přístup nájemci do pronajatých prostor, nezajišťuje služby uvedené v příloze, topení, voda, elektrický proud, atd.).
16. Strany se v souvislosti s povahou účelu nájmu sjednaného touto smlouvou a nezpůsobilostí prostor dle čl. IV odstavce 4 písmena a) výše dohodly, že je přípustné náhradní plnění ve formě poskytnutí odpovídajících náhradních prostor.
17. Výpovědní doba podle této smlouvy počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněná a doručena druhé smluvní straně.
18. Poruší-li nájemce své povinnosti (nebo i jen některou z nich) plynoucí mu z ustanovení čl. VII. odst. 2 této smlouvy, může pronajímatel od smlouvy odstoupit. Účinnost odstoupení nastává dnem uvedeným v písemném oznámení nájemci o odstoupení pronajímatele od této smlouvy.
19. Strany se dohodly, že ust. § 2231, 2232 a 2312 občanského zákoníku se na jejich vztah založený touto smlouvou neuplatní. Pro vyloučení veškerých pochybností, pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro ukončení této smlouvy se uplatní výlučně důvody v této smlouvě sjednané a smluvní strany výslovně vylučují aplikaci jakýchkoli zákonem stanovených důvodů, které by dle jakéhokoli právního předpisu, zejména občanského zákoníku, umožňovaly ukončení této nájemní smlouvy před uplynutím doby trvání výpovědí či odstoupením či jiným způsobem.
20. V případě skončení nájemního vztahu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory nejpozději následující pracovní den od skončení nájemního vztahu, a to v počátečním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení (včetně odstranění jakýchkoli případných označení na prostorách nebo budově), vyjma případu, kdy legální provedení prací nezbytných pro uvedení prostor do počátečního stavu vyžaduje právní jednání dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. V takovém případě je nájemce povinen bez zbytečného odkladu takové jednání provést a poté ve lhůtě deseti (10) dnů od skončení nájemního vztahu prostory uvést do uvedeného stavu.
21. Každé předání a převzetí prostor musí být provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu a musí být podepsáno oprávněnými zástupci stran.

**V. Nájemné a úhrady za služby**

1. Nájemné za pronájem prostor smlouvy se sjednává dohodou na částku ročně **1 176,00** **Kč za každý 1 m2 prostor.**

**Měsíční nájemné za pronájem prostor činí 98,00 Kč za každý 1 m2 prostor.**

Nájemné je osvobozeno od DPH podle právních předpisů platných a účinných v den uzavření

Nájemné neobsahuje cenu služeb a dodávek spojených s užíváním pronajatých prostor.

1. **Indexace**. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle odst. 1 tohoto článku se každoročně, vždy k 1. lednu (počínaje 1. lednem 2019) zvýší o přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (Consumer Price Index) za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců vyhlášené Českým statistickým úřadem, v tom kterém kalendářním roce, tj. za uplynulý rok. Pronajímatel je dále oprávněn každoročně, vždy k 1.1. navýšit o 50% přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (míra inflace) paušální platby za poskytované služby blíže specifikované v Příloze č. 3 (Evidenční list). Nový výpočet nájemného a paušální platby bude pronajímatelem nájemci písemně oznámen. Nájemce je povinen doplatit částku navyšující nájemné a paušální platby za poskytované služby od 1.1. příslušného roku při nejbližší platbě nájemného a paušální platby za poskytované služby následující po písemném oznámení nového výpočtu nájemného a paušální platby za poskytované služby nájemci Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy, a proto není zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě potvrzující tuto úpravu.
2. Nabude-li nebo pozbude-li tato smlouva účinnosti v průběhu měsíce, upraví se výše nájemného stanovená dle odst. 1 tohoto článku alikvótní částí podle počtu nájemních dnů.
3. Za podmínky, že nájemce plní své finanční povinnosti vyplývající z této smlouvy řádně a včas, je pronajímatel povinen zajistit, že po celou dobu nájmu budou do budovy a prostor řádně dodávány služby specifikované v Příloze č. 3 - Evidenční list - této smlouvy (dále jen "**služby**"). Nájemce bude platit za služby poplatky formou zálohové platby a paušálů (dále jen jako "**poplatek za služby**"). Vyúčtování záloh provede pronajímatel nejméně jednou ročně, a to primárně dle skutečné spotřeby zjištěné odečtem podružných měřidel, je-li jimi předmět nájmu vybaven, jinak technickým výpočtem, přičemž základem pro výpočet bude procentuální podíl pronajatých prostor nájemcem vůči celkové ploše v objektu nebo dle počtu osob ve smyslu vyhl. 120/2011 Sb. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 15 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci. Pronajímatel je oprávněn s předchozím souhlasem nájemce dodávat do budovy a/nebo prostor další služby než jsou uvedeny v Příloze č. 3 av případě jejich využití nájemcem je pak také zahrnout do výpočtu poplatků za služby.
4. Platby nájemného, záloh a paušálů na poplatek za služby jsou rozepsány v Evidenčním listu, který je Přílohou č. 3 smlouvy.
5. Nájemné, zálohy a paušály na poplatek za služby jsou splatné v českých korunách ve výši dle této smlouvy a přiloženého Evidenčního listu, měsíčně předem, nejpozději do 15. dne příslušného měsíce.
6. Nájemné, zálohy a paušály na poplatek za služby budou nájemcem pravidelně hrazeny ve lhůtě dle odst. 6 a 8 tohoto článku na základě daňového dokladu splňujícího náležitosti dle zvláštního právního předpisu vystaveného pronajímatelem, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedené na daňovém dokladu, nebo účet v článku I. této smlouvy, pokud na daňovém dokladu účet není uveden, přičemž lhůta splatnosti uvedená na příslušném daňovém dokladu nebude kratší, než čtrnáct dnů od jeho doručení nájemci.
7. Ke všem částkám uvedeným v této smlouvě bude pronajímatel účtovat DPH ve výši dle platných právních předpisů (budou-li podléhat DPH).
8. Vznikne-li nájemci z titulu vyúčtování služeb přeplatek, bude mu pronajímatelem ve lhůtě uvedené v odst. 4 tohoto článku, vrácen na účet uvedený v čl. I této smlouvy. V případě splatné pohledávky, kterou má pronajímatel za nájemcem, zejména pohledávku za neuhrazené nájemné, za vzniklé škody nebo neuhrazené poplatky za služby, je pronajímatel v takovém případě oprávněn provést jednostranný zápočet své pohledávky proti pohledávce nájemce na vrácení přeplatku.
9. Pokud již v době konečného ročního vyúčtování nájem skončil, strany se vypořádají provedením úhrady. Pronajímatel je oprávněn náklady, které opomene zahrnout do konečného ročního vyúčtování zahrnout do následujících konečných ročních vyúčtování.
10. V případě ukončení účinnosti této smlouvy může být konečné roční vyúčtování, jak je uvedeno výše, provedeno, dle volby pronajímatele, dříve než ve výše stanoveném termínu.
11. **Změna výše zálohových a paušálních plateb**. Výše zálohové a paušální platby na poplatky může být pronajímatelem změněna, a to na základě skutečné spotřeby, změny DPH a cen služeb, a to oznámením doručeným nájemci, a případná změna zálohových plateb na poplatek za služby bude platná nejdříve od měsíce následujícího od doručení tohoto oznámení.
12. Nájemce při podpisu této smlouvy prohlašuje, že užívání telefonních linek dle vlastních potřeb a dispozic neprodleně sjedná vlastním právním vztahem s oprávněným dodavatelem. Nájemce je povinen platit poplatky za telefon přímo společnosti zajišťující provoz telefonní sítě. Totéž platí pro internetové připojení nájemce.
13. Pronajímatel nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání médií v případě, že toto nebylo zaviněno osobou na straně pronajímatele, tj. jeho zaměstnanci či zástupci, přičemž takto nezaviněné nedodání či méně kvalitní dodání médií neopravňuje nájemce k jakékoliv slevě na nájemném ani nezakládá právo nájemce na odstoupení od této smlouvy. Pronajímatel vyvine maximální úsilí k obnovení dodávek v plné kvalitě.
14. Strany se výslovně dohodly, že možnost plnění jakékoli platby nájemce pronajímateli dle této smlouvy do notářské, soudní či jiné úschovy je výslovně vyloučena.
15. Nájemce není oprávněn započítat proti platbě za nájem či jiným svým povinnostem vyplývajícím z nájmu prostor, své případné pohledávky za pronajímatelem, a to ani pohledávky, které získal postoupením či jakýmkoliv jiným způsobem.
16. Smluvní strany potvrzují, že ujednání této smlouvy o poskytování a účtování služeb v souvislosti s nájmem podle této smlouvy představují úplnou dohodu a výslovně vylučují, v míře maximálně přípustné kogentními ustanoveními právních předpisů, užití jakýchkoli ustanovení právních předpisů týkajících se účtování a výpočtu úhrad za služby spojené s nájmem na jejich vztah založený touto smlouvou.
17. **Zajištění ve formě kauce**. Nájemce se zavazuje do sedmi dnů od podpisu této smlouvy převést na účet pronajímatele č. **984804-34500206/0800 var. symbol** **4000616985 částku** **zajištění v celkové výši 13 110,35 Kč** odpovídající jednonásobku měsíční výše nájemného (dále jen "**zajištění**"). V případě, že pronajímatel použije zajištění nebo jeho část v souladu s níže uvedeným, oznámí tuto skutečnost nájemci, který je následně povinen doplnit zajištění do původní výše nejpozději do deseti (10) dnů ode dne obdržení takového oznámení. Částka zajištění může být pronajímatelem použita na:
18. započtení částek dlužných nájemcem podle této smlouvy z titulu dlužného nájemného a/nebo platby (záloh i nedoplatku vyplývajícího z vyúčtování služeb) za služby;
19. započtení jakýchkoliv jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem podle této smlouvy nebo vzniklých z důvodu jejího porušení;

Pronajímatel je povinen vrátit nájemci nepoužitou část zajištění do tří (3) měsíců po skončení nájmu dle této smlouvy.

**VI. Vybavenost prostor, stavební úpravy a údržba**

1. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v  prostorech a činnosti prováděné v  prostorech musí být v souladu s právními předpisy a českými normami (a to i pouze doporučovanými) a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení vyžadováno.
2. V  prostorech nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno pronajímatelem.
3. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen "**stavební úpravy**") prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude výslovná specifikace těchto úprav, náklady s nimi spojené i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami. Při provádění jakýchkoli úprav bude nájemce povinen následovat pokyny pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní prostory předmětu nájmu označit na své náklady svou obchodní firmou / názvem a logem. Co se týká velikosti a vzhledu tohoto označení včetně jeho umístění, je nájemce povinen předem získat souhlas pronajímatele, popř. požádat příslušné státní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací. Souhlas či připomínky je pronajímatel povinen sdělit nájemci do jednoho měsíce ode dne doručení žádosti nájemce. V této souvislosti smluvní strany vylučují aplikaci § 2305 občanského zákoníku.

**VII. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje:
2. umožnit nájemci ode dne zahájení do skončení nájmu řádné a nerušené užívání a vstup do prostor;
3. udržovat přiměřený pořádek před budovou a v jejím okolí, společných a přístupových prostorách, a to v rámci běžného úklidu a údržby;
4. zajišťovat v  prostorech po celou dobu trvání nájmu služby související s nájmem prostor; v případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb dle svých obvyklých možností bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila;
5. provádět opravy a odstraňování závad v předmětu nájmu nad rámec sjednaný v odst. 2 písm. e) tohoto článku, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o jejich potřebě dozví;
6. v rámci poskytování služeb bude pronajímatel zajišťovat odvoz a likvidaci běžného odpadu, nikoliv však nebezpečného odpadu (NO).
7. Nájemce se zavazuje:
8. užívat prostory, společné prostory budovy a zařízení budovy v souladu s účelem nájmu a touto smlouvou;
9. nájemce a pronajímatel jsou povinni řídit se všemi platnými právními předpisy České republiky (dále jen jako „**platné právní předpisy**“) vztahujícími se k užívání budovy a jejích společných prostor (zejména budou dodržovat předpisy bezpečnostní a hygienické, požární předpisy a předpisy o nakládání s odpady a likvidaci odpadů a předpisy týkající se životního prostředí);
10. vzhledem ke specifickým bezpečnostním požadavkům v objektu respektovat a zajistit respektování bezpečnostních pokynů pronajímatele svými zaměstnanci a klienty a umožnit jejich uplatnění a plnění tak, aby pronajímateli nehrozila žádná bezpečnostní rizika;
11. platit pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a úhrady za služby ve lhůtách a způsobem stanoveným v této smlouvě;
12. po dobu trvání nájmu udržovat prostory na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit výhradně na svoje náklady po dobu trvání nájmu běžnou údržbu prostor, přičemž za běžnou údržbu se např. považuje údržba spojená s každodenním užíváním předmětu nájmu, bez které jej nelze užívat k účelu sjednanému v této smlouvě, včetně výměny elektrických žárovek, zářivkových lamp a další světelné instalace umístěné v  prostorách, dále úklid a denní údržbu prostor včetně odklízení odpadků a luxování koberců, vyprazdňování košů a čištění popelníků, utírání prahu z osvětlení, opravy podlah leštěním nebo voskováním, čištění koberců a vymalování nebo natírání vnitřních povrchů v příslušných intervalech; za obvyklou údržbu a drobné opravy strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami prostor v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 5 000 Kč;
13. dodržovat klid a pořádek v  prostorech, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé budovy; nájemce nebude v pronajímaných prostorách provozovat činnost, která by poškozovala dobré jméno pronajímatele, narušovala dobré mravy, způsobovala nadměrný hluk nebo jinak obtěžovala okolí;
14. zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru; dále je povinen mít vyvěšeny aktuální požárně poplachové směrnice, které mu předá pronajímatel
15. nevyvěšovat na budovu či venkovní stranu prostor jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uděleného v souladu s čl. VI odst. 4;
16. umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu pronajatých prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v  prostorech, které zajišťuje pronajímatel; pokud se účastníci nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen písemně uvědomit nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem; v případě, že nájemce podstatně poruší tuto smlouvu nebo bude nutné podniknout neodkladnou kontrolu nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození nebytových prostor provést nutné opatření, je pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněna vstoupit do prostor bez předchozího upozornění nájemce a v kterémkoliv dni a čase;
17. informovat okamžitě pronajímatele, či jím pověřenou osobu o závadách, poruchách a poškozeních v pronajatých prostorech a ve společných prostorech budovy, které nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci nájemce. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození;

 Kontaktní útvar pronajímatele pro zajišťování provozu a údržby objektu:

 technické záležitosti: rp@csas.cz

 smluvní záležitosti: rem@csas.cz (vždy v kopii)

Kontaktní spojení na nájemce:

 Bc. Věra Koutská, koutska.v@ds-uk.cz

 Ing. Milan Šlejtr, slejtr.m@ds-uk.cz (vždy v kopii)

1. neprodleně poté, co se o nich dozví, písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v  prostorech a společných prostorech;
2. předat při skončení nájmu prostory zpět pronajímateli v souladu s čl. IV odst. 9;
3. nepronajmout třetí osobě pronajaté prostory bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
4. nést ze svého veškeré škody vzniklé na jeho majetku zaviněním třetích osob;
5. provozovat předmět své činnosti tvořící účel nájmu v souladu s příslušnými veřejnoprávními předpisy a povoleními;
6. písemně sdělit pronajímateli jména osob, včetně kontaktních adres a telefonického spojení, se kterými se bude možné v mimopracovní době kontaktovat pro případ mimořádných událostí;
7. sjednat a udržovat po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem pronajímateli a třetím osobám v souvislosti s prováděním činnosti nájemce v nebytových prostorech anebo společných prostorech;
8. nájemce je povinen v pronajatých prostorách na své náklady zajišťovat revize vlastních elektrických spotřebičů a zařízení v souladu a v termínech dle příslušných ČSN. Provádět roční kontroly PO a BOZP. Nájemce je povinen poskytnout součinnost (předkládá doklady a revize) a být přítomen při kontrolách veřejnoprávních orgánů – HZS, inspektorát bezp. práce atd.;
9. pro účely vyúčtování vodného - stočného a dodávky teplé vody sdělovat pronajímateli písemně průměrné počty osob užívající prostory, a to vždy k 31.12. kalendářního roku, nebo ke dni ukončení nájmu prostor. Toto sdělení zašle v písemné formě na dodací adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. Ke dni nabytí účinnosti této smlouvy bude prostor užívat **průměrně 2 osoby.**
10. oznamovat pronajímateli potřebu oprav či odstranění závad v předmětu nájmu, které provádí pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu ode dne vzniku jejich potřeby a jejich zjištění nájemcem.
11. V případě, že nájemce nesplní své povinnosti dle čl. IV odst. 9, je pronajímatel oprávněn za účasti nezúčastněné osoby a při použití všech nezbytně nutných prostředků prostory zpřístupnit a majetek nájemce uskladnit na náklady nájemce, s tím, že k tomuto majetku vznikne pronajímateli zadržovací právo na úhradu jakýchkoli finančních závazků nájemce vůči pronajímateli; nájemce výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel se takto stane oprávněným držitelem uschovaných věcí a je oprávněn uplatnit zadržovací právo dle ustanovení § 2234 občanského zákoníku (uvedeným způsobem je pronajímatel oprávněn postupovat i v případě, že nemá vůči nájemci žádné pohledávky a daným opatřením půjde pouze o uvolnění prostor).
12. 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.
13. Nájemce upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést při jeho činnosti v předmětu nájmu k ohrožení života a zdraví zaměstnanců pronajímatele, 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.
14. Smluvní strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem, v pronajatých prostorech:
15. 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;
16. provádí registraci a evidenci pracovních úrazů a podává hlášení a předkládá záznamy o pracovních úrazech příslušným orgánům, které se staly jeho zaměstnancům;
17. přizve určeného pracovníka pronajímatele v případě, že se pracovní úraz přihodí zaměstnanci nájemce ve společných částech objektu pronajímatele a společně provedou registraci pracovního úrazu. Záznam o úrazu bude předkládat nájemce;
18. pronajímateli zašle vždy jednu kopii záznamu o pracovním úrazu;
19. cesta do zaměstnání končí zaměstnancům nájemce vstupem do prostor.
20. pronajímatel zajišťuje úklid společných prostor a přístupových komunikací.
21. V souvislosti s pronájmem prostor byla mezi smluvními stranami uzavřena ve smyslu znění § 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně následující dohoda o rozdělení povinností při společném zajišťování požární ochrany v objektu. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku PO ve společných prostorách je zástupce pronajímatele.

7.1 Povinnosti pronajímatele:

1. zajišťovat pro nájemce provoz, údržbu, opravy a kontroly požárně bezpečnostních zařízení v objektu - pokud jsou v objektu instalována;
2. zajistit vedení stavebně technické dokumentace objektu;
3. oznamovat neprodleně nájemci veškeré změny mající vliv na zajišťování PO v objektu;
4. zajišťovat bezpečnost provozu vyhrazených technických zařízení pevně instalovaných v budově (elektrické rozvody vedené pod povrchem, hromosvody, plynová zařízení, zdvihací a tlaková zařízení).

7.2  Povinnosti nájemce:

1. zajišťovat plnění povinností požární ochrany, nezajišťovaných podle této dohody pronajímatelem v pronajatých prostorách samostatně, ve smyslu obecně závazných předpisů;
2. oznamovat neprodleně pronajímateli všechny závady a skutečnosti mající vliv na zajišťování požární bezpečnosti v objektu;
3. zajišťovat bezpečnost provozu přenosných el. spotřebičů a zařízení používaných v pronajatých prostorách;
4. v závislosti na pronajatém prostoru vést dokumentaci požární ochrany v rozsahu:
	* + požární poplachová směrnice (předá pronajímatel)
		+ požární kniha
		+ dokumentace o školení zaměstnanců o požární ochraně
		+ příkazy, zákazy a pokyny vydané vedením ČS na úseku požární ochrany
		+ přehled o umístění výstražných a bezpečnostních tabulek
		+ a další předepsanou dokumentaci podle dalších předpisů PO, je-li vyžadována.
5. Bez ohledu na výše uvedené se smluvní strany dohodly, že pravidelné kontroly, revize a tlakové zkoušky hasicích přístrojů v pronajatých prostorech bude zajišťovat pronajímatel na náklady nájemce, které jsou zahrnuty v paušální platbě za technickou správu objektu.
6. Pokud by si nájemce chtěl vybavit pronajatý prostor vlastním zabezpečovacím zařízením (EZS, CCTV, EPS, atd.), je povinen tento záměr před realizací konzultovat s pronajímatelem - Úsekem 6500 bezpečnost, který poskytne k tomuto záměru konečné a závazné stanovisko.

**VIII. Sankce**

1. V případě, že nájemce neuhradí nájemné či poplatek za služby v termínech stanovených touto smlouvou, je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě porušení některé z povinností nájemce způsobem zakládajícím pronajímateli právo vypovědět tuto smlouvu, je nájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se částce trojnásobku měsíčního nájemného. Tím není dotčeno právo nájemce domáhat se náhrady škody a dalších práv stanovených touto smlouvou. Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit do 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemce k jejímu zaplacení.

**IX. Závěrečná ustanovení**

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené zákony č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 1764 a násl; § 2247; §2253; § 2287; § 2303; § 2311 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
2. **Převod vlastnického práva k předmětu nájmu**. Nájemce ani pronajímatel nemají právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastníka prostor a/nebo budovy.
3. 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 smluvní strana oznámí druhé straně, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:
	* 1. osobně;
		2. doporučeným dopisem;
		3. kurýrní službou;
		4. elektronickou poštou.
4. Smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech týkajících se uzavírání a plnění smlouvy, jakož i o všech údajích týkajících se předmětu této smlouvy, se kterými přijdou do styku (důvěrné informace). Povinnost mlčenlivosti mají účastníci smlouvy i po skončení účinnosti této smlouvy. Za porušení mlčenlivosti se nepovažuje sdílení informací nájemce s členy Finanční skupiny České spořitelny a Erste Group.
5. **Zápis nájemního práva do veřejného seznamu**. Strany se dohodly, že zápis nájemního práva dle této smlouvy do veřejného seznamu je možný na základě samostatného uvážení pronajímatele, k čemuž dává nájemce souhlas.
6. **Rovnost stran a okolnosti při uzavírání smlouvy**. Strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.
7. Pokud jedna nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost, účinnost ani vykonatelnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
9. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsané oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.
10. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a  účinnosti nabývá **dnem 1. 1. 2018** nebo jejím zveřejněním ze strany pronajímatele v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Nájemce se zavazuje poskytovat pronajímateli veškerou součinnost, která je nezbytná pro plnění povinností pronajímatele dle zákona o registru smluv.
11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující Přílohy:

Příloha č. 1 – List vlastnictví

Příloha č. 2 - Specifikace prostor – situační výkresy

Příloha č. 3 - Evidenční list

Příloha č. 4 - Doklady o právní subjektivitě nájemce a pronajímatele

Příloha č. 5 - Protokol o předání a převzetí prostor včetně jejich vybavení v objektu

**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 Praze, dne V Ústí nad Labem, dne 11. 12. 2017

Za pronajímatele: Za nájemce

**Česká spořitelna, a.s. Dopravní společnost Ústeckého kraje, příspěvková organizace**

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

**JUDr.** **Ing. Michal Kalhous Ing. Milan Šlejtr**

Manažer Řízení nemovitostí ředitel

CEN2300, centrála v Praze

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

**Kateřina Vichtová**

CEN2310, centrála v Praze

**Příloha č. 2**

k Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřené mezi Česká spořitelna, a.s.

a

Dopravní společností Ústeckého kraje, příspěvkové organizace

**Specifikace prostor a situační výkresy**



**Příloha č. 3**

k Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřené mezi Česká spořitelna, a.s.

a

Dopravní společností Ústeckého kraje, příspěvkové organizace

**Evidenční list**

platný od 1. 1. 2018

**Pronajímatel: Česká spořitelna, a.s.**

**Nájemce: Dopravní společnost Ústeckého kraje, příspěvková organizace**

**Místo nemovitosti:** Ústí nad Labem, Mírové náměstí 2

**Pronajaté prostory:** kanc. č. 616/3/418, 616/3/419, 616/3/421 – č. 616/3/424, výměra celkem 87,57 m2

**Počet osob:** 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Text** | **Ročně** | **Měsíčně** |
|  |  |  |  |
| **Základní nájemné za prostory****Záloha: vodné-stočné** |  | 102 984,00 Kč3 120,00 Kč | **8 582,00 Kč****390,00 Kč** |
| **Záloha: elektrická energie** |  | 14 160,00 Kč | **1 180,00 Kč** |
| **Záloha: teplo, TUV** |  | 26 280,00 Kč | **2 190,00 Kč** |
|  |  |  |  |
| **PAUŠÁL: odvoz TKO** |  | 1 452,00 Kč | **181,50 Kč** |
| * základ
 |  | 1 200,00 Kč | 150,00 Kč |
| * DPH 21%
 |  | 252,00 Kč | 31,50 Kč |
| **PAUŠÁL: technická správa objektu** |  | 6 171,00 Kč | **514,25 Kč** |
| * základ
 |  | 5 100,00 Kč | 425,00 Kč |
| * DPH 21%
 |  | 1 071,00 Kč | 89,25 Kč |
| **PAUŠÁL: úklid společných prostor** |  | 871,20 Kč | **72,60 Kč** |
| * základ
 |  | 720,00 Kč | 60,00 Kč |
| * DPH 21%
 |  | 151,20 Kč | 12,60 Kč |
|  |  |  |  |
| **PLATBA CELKEM** |  | **155 038,20 Kč** | **13 110,35 Kč** |

**Příloha č. 4**

k Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřené mezi Česká spořitelna, a.s.

a

Dopravní společností Ústeckého kraje, příspěvkové organizace

**Doklady o právní subjektivitě nájemce a pronajímatele**

Česká spořitelna, a.s.

Výpis z obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1171

Dopravní společností Ústeckého kraje, příspěvkové organizace

Výpis z obchodního rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka Pr, vložka 1129

**Příloha č. 5**

o předání a převzetí nebytových prostor na adrese Mírové náměstí 2/5, Ústí nad Labem, PSČ 400 01 dle Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání

**Protokol o předání a převzetí prostor včetně jejich vybavení v objektu**

Předávající: **Česká spořitelna, a.s.**

Se sídlem v Praze 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

Přejímající: **Dopravní společnost Ústeckého kraje, příspěvková organizace**

Se sídlem Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem

kanceláře č. 616/3/418, 616/3/419, 616/3/421 – č. 616/3/424, výměra celkem 87,57 m2 (viz situační plán objektu s vyznačením pronajatých nebytových prostor – součást Přílohy č. 2 této smlouvy):

Popis přebíraných/předávaných prostor:

Zjištěné závady a nedostatky:

Seznam movitého zařízení (nábytek):

Předané klíče, karty:

…………………………………………………………………………………………………………………………...

…………………………………………………………………………………………………………………………...

…………………………………………………………………………………………………………………………...

…………………………………………………………………………………………………………………………...

…………………………………………………………………………………………………………………………...

…………………………………………………………………………………………………………………………...

…………………………………………………………………………………………………………………………...

Další ujednání:

V Praze, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V Ústí nad Labem, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Za pronajímatele předal: Za nájemce převzal:

 …………………………….. ………………………………………