

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:6000001255, evid. č. ČS: 2016/2310/1511

I. Smluvní strany

Město Bučovice.

se sídlem v Bučovicích, Jiráskova 502, PSČ 685 01
zastoupené starostou města MUDr. Radovanem Válkem
IČ: 00291676 DIČ: CZ00291676
Bankovní spojení: 9023500287/0100
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Česká spořitelna, a.s.

se sídlem v Praze 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171
IČ: 45244782 DIČ: CZ699001261
Bankovní spojení: číslo účtu: XXXXXX-XXXXXXXX/XXXX
Kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:
Česká spořitelna, a.s.
CEN2300_řízení majetku
Budějovická 1912/64b
140 00 Praha 4
e-mail: rem@csas.cz
(dále jen „**nájemce**“)

II. Účel smlouvy

Pronajímatel prohlašuje, že je:

1. vlastníkem stavby - budovy č.p. 502 která je součástí pozemku parc.č.846, v katastrálním území v Bučovicích, obci Bučovice, na adrese Jiráskova 502, Bučovice, PSČ 685 01, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen "**budova**").
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 nájemci a nájemce si najímá od pronajímatele za podmínek stanovených touto smlouvou prostory, jejichž umístění v budově je znázorněno na plánu tvořícím Přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „**prostory**“).
2. Prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování podnikatelské činnosti formou zřízení a provozování bankovní pobočky České spořitelny, a.s. a/nebo pobočky podnájemce, poskytující finanční či jiné služby veřejnosti, vč. umístění a provozování peněžního bankomatu (dále jen "**účel**").

nájmu").

Výměra prostor je následující:

Číslo místnosti	Typ	Plocha (m2)
I.NP		113,9 m2
	x	

Bližší specifikace a výměry prostor jsou součástí Přílohy č. 1 této smlouvy.

3. Pronajímatel a nájemce ve shodě prohlašují, 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.

IV. doba nájmu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou; **začíná dnem 1.1.2017 a končí dnem 31.12.2019 (dále jen "doba nájmu")**.
2. **Opce na prodloužení doby nájmu.** Strany sjednávají právo nájemce na jedno prodloužení doby nájmu, a to o dobu 2 let (dále jen "**doba prodloužení**") počínaje od dne uplynutí původně sjednané doby nájmu. Nájemce je toto své přednostní právo oprávněn uplatnit nejpozději 3 měsíce předtím, než uplyne doba nájmu, a to písemným oznámením doručeným pronajímateli. Okamžikem doručení oznámení o využití práva na prodloužení doby nájmu pronajímateli se doba nájmu dle čl. IV odst. (1) prodlužuje o dobu prodloužení.
3. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.
4. Smlouva může být před uplynutím sjednané doby vypovězena pronajímatelem z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou,
 - b) 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
 - c) nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je-li dle této smlouvy vyžadován, a

nájemce nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli z výše uvedených důvodů 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 tohoto článku smlouvy.
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) bude vůči pronajímateli zahájeno insolvenční řízení, či pronajímatel vstoupí do likvidace
 - d) pronajímatel porušuje povinnost dodávat veškeré služby řádně a včas po dobu delší, než v součtu pět (5) dnů v kalendářním roce;
 - e) pronajímatel porušuje jakoukoli další podstatnou povinnost stanovenou touto smlouvou a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě deseti (10) dnů od obdržení písemného oznámení nájemce.
6. Výpovědní lhůta podle této smlouvy činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně.
 7. V případě skončení nájemního vztahu z důvodu výpovědi podané pronajímatelem dle odst. 4 tohoto článku smlouvy, nebo nájemcem dle odst. 5 tohoto článku, je nájemce povinen předat pronajímateli prostory nejpozději v den, kdy nájem končí, a to v počátečním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným stavebním úpravám a jiného technického zhodnocení, které provedl nájemce se souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen z prostor vyklidit své movité vybavení a provést jejich úklid.
 8. **Náhrada investice.** Nastane-li případ skončení nájmu z důvodu výpovědi podané nájemcem dle odst. 5 tohoto článku (vyjma odst. 5 písm a), 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 s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (dále jen "**investice**") v jejich účetní zůstatkové hodnotě. Úhradou zůstatkové hodnoty technického zhodnocení není dotčeno právo nájemce na náhradu další škody, která mu v souvislosti s předčasným ukončením nájmu vznikla.
 9. 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.
 10. S ohledem na skutečnost, že nájemce v současné době již prostory užívá a na základě této smlouvy bude v jejich užívání plynule pokračovat, smluvní strany se dohodly, že nebude provedeno fyzické předání prostor, které jsou předmětem nájmu. Smluvní strany dále prohlašují, že stávající technický i faktický stav pronajatých prostor odpovídá požadavkům nájemce na provozování své podnikatelské činnosti. Každé další předání a převzetí nebytových prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu.

V. Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné za pronájem prostor smlouvy se sjednává dohodou na částku 1 233,060 Kč/m²/rok, tj. za 113,9 m² **140 507,00 Kč ročně.**
Měsíční nájemné za pronájem prostor po zaokrouhlení činí 11 709,00 Kč bez DPH.
Nájemné je osvobozeno od DPH podle právních předpisů platných a účinných v den uzavření smlouvy.
Nájemné neobsahuje cenu služeb a dodávek spojených s užíváním pronajatých prostor.
2. 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.
3. **Úprava nájemného a Indexace.** Smluvní strany se dohodly, že s účinností od 1.1.2018 bude nájemné uvedené v odst. 1 tohoto článku navýšeno o 20%, tj. na částku 168 608,00 Kč/rok. Počínaje rokem 2019 bude sjednané nájemné každoročně vždy od 1.4. navýšeno o přírůstek

průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (inlace) vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného musí být nájemci písemně oznámen nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku. V případě, že navýšení nájemného nebude ze strany pronajímatele nájemci písemně oznámeno nejpozději k tomuto dni, zůstane nájemné v dotčeném kalendářním roce bez změny, resp. dotčený přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen nebude do výše nájemného nijak promítnut.

4. Nabude-li nebo pozbude-li smlouva účinnosti v průběhu měsíce, upraví se výše nájemného stanovená dle odst. 1 tohoto článku alikvótní částí podle počtu nájemních dnů v dotčeném měsíci a smluvní strany vypořádají případný přeplatek či nedoplatek na nájemném bez zbytečného odkladu.
5. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pro nájemce dodávku vody (vodné, stočné).
6. Ostatní služby potřebné k užívání prostor si zajistí nájemce vlastním jménem přímo u dodavatelů služeb (tj. úklid pronajatých prostor, odvoz a likvidace TKO, odběr el. energie, příp. jiné služby) na základě vlastního smluvního vztahu.
7. Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na vodné, stočné.
8. Nájemné a zálohové platby na služby jsou splatné v českých korunách ve výši uvedené v Příloze č. 3 – Evidenční list měsíčně předem, nejpozději do 15. dne příslušného měsíce.
9. Platby nájemného, záloh na služby budou nájemcem pravidelně hrazeny v měsíčních splátkách bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, VS 45244782(IČ nájemce) bez nutnosti zasílání faktur pronajímatelem, a to vždy do 15. dne měsíce dle Evidenčního listu, který je nedílnou součástí smlouvy.
10. **Vyúčtování záloh.** Zálohové platby na služby (vodné, stočné) placené za každý uplynulý kalendářní rok budou vyúčtovány na základě řádného daňového dokladu ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění, nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího kalendářního roku (dále jen "den vyúčtování") po obdržení vyúčtování od přímých dodavatelů služby (dále jen "konečné roční vyúčtování"). 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. 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. Splátlost 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 doúčtování ztrácí nárok.
11. **Změna výše zálohových plateb.** Výše zálohových plateb 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 na poplatek za služby bude platná od doručení tohoto oznámení. Jakákoliv požadovaná změna musí odpovídat řádně prokazatelným a odpovídajícím nákladům pronajímatele na tyto služby.
12. **Sleva z důvodu nemožnosti užívat prostory.** Dojde-li k jakémukoli výpadku služby poskytované dle této smlouvy pronajímatelem v důsledku zavinění pronajímatele nebo bude nájemce z jakéhokoli jiného důvodu, za který pronajímatel zaviněně odpovídá a nájemce neodpovídá, omezen v možnosti užívat prostory či jejich část k účelu nájmu, po dobu delší 5 pracovních dnů, bude mít nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného podle rozsahu, v jakém je mu znemožněno užívat prostory nebo jakoukoli jejich část v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy. V případě podstatného omezení v užívání, bude mít nájemce právo na slevu ve výši 100 % z nájemného, avšak pouze za období, ve kterém bylo z důvodu podstatného omezení znemožněno prostory užívat. Prokáže-li však pronajímatel, že závadu řeší a bude odstraněna, jak jen to bude objektivně možné v míře omezení, kterou lze při obvyklé závadě očekávat, tak

nájemce nárok na slevu z nájmu nemá. V případě takového výpadku/neposkytnutí služby či jiného omezení v užívání, je pronajímatel povinen vyvinout maximální úsilí, aby začal takové omezení okamžitě odstraňovat pokynem k odpovědnému dodavateli, resp. odstranit jiným subjektem zaviněně vyvolaný důvod omezující nájemce v užívání prostor, co nejdříve je to objektivně možné. Za výpadek služby, resp. omezení v užívání, nelze považovat, omezení stanovená dodavateli, krátkodobá omezení rozsahu poskytování dotčené služby, které vyplývají z povahy dotčené služby a nutnosti zajistit stanovený standard služby při zachování provozu budovy, a které nepřesahují druh a míru omezení, které lze očekávat při obvyklém provozu obdobné budovy.

13. Daňový doklad/Faktura vystavená pronajímatelem bude obsahovat zejména: označení a číslo daňového dokladu/faktury, 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.
14. Pronajímatel zašle vystavené daňové doklady/faktury na adresu:

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

Na daňovém dokladu/faktuře bude název nájemce uveden takto:

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

15. V případě, že daňový doklad/faktura bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je nájemce oprávněn daňový doklad/fakturu vrátit pronajímateli do data splatnosti faktury. Pronajímatel podle charakteru nedostatků daňový doklad/fakturu opraví nebo vystaví daňový doklad/fakturu novou. Vrácením daňového dokladu/faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti, která běží znovu ode dne doručení opraveného nebo nového daňového dokladu/faktury nájemci.
16. V případě ukončení nájmu dle této smlouvy musí být konečné roční vyúčtování, jak je uvedeno výše, provedeno ve lhůtě tří (3) měsíců od data ukončení nájmu.
17. Pronajímatel je povinen nájemce písemně upozornit na přerušení dodávky elektrické energie či jiné služby, jejíž poskytnutí je pro možnost užívání prostor v souladu s účelem nájmu podstatné, které se uskuteční z podnětu pronajímatele, a to nejpozději 48 hodin před začátkem přerušení dodávky.
18. Pronajímatel je plátcem DPH.

VI. Vybavenost prostor, stavební úpravy a údržba

1. Nájemce má právo pokojně užívat prostory během doby nájmu bez přerušení ze strany pronajímatele či jakékoliv jiné osoby. Pronajímatel vyvine veškeré úsilí k tomu, aby zajistil, že nájemce nebude v tomto užívání rušen nájemci jiných prostor v budově či jakoukoli třetí osobou. Nájemce se nesmí chovat způsobem, který by byl v rozporu s pokojným využíváním práv jiných nájemců.
2. Pronajímatel zajistí, aby byly prostory a budova řádně udržovány a prostory byly ve stavu vhodném pro řádné užívání ke sjednanému účelu nájmu během celé doby nájmu.
3. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované pronajímatelem

v prostorech musí být v souladu s právními předpisy a českými normami (a to i pouze doporučenými) a musí existovat platné schválení příslušných státních orgánů s jejich užíváním, jestliže je takové schválení/povolení vyžadováno právními předpisy.

4. 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. Technické zhodnocení pronajatých prostor uhrazené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce v souladu se zákonem o daních z příjmu.
5. Smluvní strany se dohodly, že po ukončení řádné doby nájmu předá nájemce prostory pronajímateli ve stavu odpovídající dni předání prostor s přihlédnutím k běžnému opotřebení předmětu nájmu a ke stavebním úpravám provedeným nájemcem se souhlasem pronajímatele. Stavební úpravy provedené se souhlasem pronajímatele není nájemce povinen odstraňovat a uvádět do původního stavu, nebude-li později dohodnuto jinak.
6. Technické zhodnocení po odečtení znehodnocení, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání prostor, bude nepeněžním příjmem pronajímatele. Nájemce nebude požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.
7. 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 UOS 7, DOS 6 – 80 let
8. **Označení:** Nájemce je oprávněn ponechat označení prostor svým obchodním jménem a logem o velikosti a rozsahu odpovídajícímu stávajícímu označení prostor vně i uvnitř předmětu nájmu ke dni podpisu této smlouvy, a to po dobu trvání smlouvy. Každé další reklamní označení je povinen předem projednat s pronajímatelem a vyžádat jeho souhlas. 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.
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.
13. **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 o nahodilé události nejpozději do tří (3) hodin od okamžiku, kdy se pronajímatel o nahodilé události dozvěděl do schránky rem@csas.cz, nejpozději však do dvanácti (12) hodin od okamžiku, kdy nastala. Do dvaceti čtyř (24) hodin od oznámení nahodilé události musí pronajímatel nájemci oznámit způsob a časový rámec řešení nahodilé události.
14. Lze-li se důvodně domnívat, že odstranění důsledků nahodilé události při běžném postupu a při obvyklých nákladech může být neproveditelné ve lhůtě čtyř (4) měsíců, je každá strana oprávněna ukončit nájemní smlouvu na základě písemné výpovědi s třicetidenní (30) výpovědní lhůtou; Pronajímatel však nemá právo tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí, pokud nahodilá událost vznikla v důsledku jednání či opomenutí pronajímatele či jiné okolnosti, za kterou pronajímatel odpovídá.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) zajistit a umožnit nájemci po celou dobu nájmu možnost řádného a nerušeného užívání a vstupu do prostor, jakož i společných prostor budovy a na pozemky;
 - b) udržovat pořádek před budovou a v jejím okolí, společných a přístupových prostorách budovy,

- a to v rámci běžného úklidu a údržby;
- c) zajišťovat v prostorech po celou dobu nájmu nepřerušovanou dodávku služby. V případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb bezprostředně poté, co existence vyšší moci pomine;
 - d) **Opravy pronajímatele.** Pronajímatel se zavazuje provádět opravy a odstraňování závad budovy a prostor, vyjma oprav prováděných nájemcem dle odst. 2 písm. c) 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, podlah, stropů, základů, střechy, nosných vnitřních stěn, veškerých stavebních prvků, přípojek a veškerých centrálních částí (technologí), např. topení,
 - e) umožnit nájemci umístit v budově v přiměřeném rozsahu nádoby na směsný odpad;
 - f) 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;
 - g) pronajímatel, nebo osoba jím pověřená (tj. osoba s místně příslušnou a odbornou znalostí), je povinen zabezpečit, při kontrole orgánů státní správy, zda jsou prostory a zařízení provozovány a užívány v souladu s platnými zákonnými nařízeními, předpisy a normami, svou fyzickou přítomností, popř. fyzickou přítomností osoby jiné, jím pověřené, s místně příslušnou a odbornou znalostí. Nájemce je povinen o nutnosti této přítomnosti informovat pronajímatele minimálně s 48 hodinovým předstihem. V tomto případě se smluvní strany dohodly, že v případě nedodržení výše uvedené povinnosti pronajímatele zajištění přítomnosti a následného vzniku sankce, či odpovědnosti k tíži nájemce, je nájemce oprávněn, požadovat po pronajímateli v plné výši odškodnění, s čímž pronajímatel výslovně souhlasí.

2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat prostory, společné prostory budovy a zařízení budovy v souladu s účelem nájmu a touto smlouvou;
- b) nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy prostor. Za obvyklou údržbu a drobné opravy strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami prostor v analogii s Nařízením vlády č. 308/2015 (Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu), a to v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 5 000 Kč;
- c) dodržovat klid a pořádek v prostorech, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli nepřiměřeně rušeni ostatní uživatelé budovy;
- d) za přítomnosti vyhrazeného pracovníka nájemce umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu

prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v 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;

- e) informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele, či jím pověřenou osobu, resp. správce budovy o závadách a poškozeních v 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 přiměřené náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození;

Kontaktní spojení na pronajímatele: posta@bucovice.cz. a současně janickova@bucovice.cz..
Kontaktní spojení na nájemce: email:rem@csas.cz

- f) neprodleně poté, co se o nich dozví, písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v prostorech a společných prostorech;
- g) oznamovat pronajímateli potřebu oprav či odstranění závad v prostorech, které má provádět pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu ode dne, kdy nájemce potřebu takové opravy zjistil;
- h) nájemce je povinen provádět pravidelně revize a technickou péči u vyhrazených technických zařízení, požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků PO podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce pouze u vlastních zařízení instalovaných v pronajatých prostorech a to na vlastní náklady;

VIII. 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 využití prostor se strany výslovně dohodly na vyloučení § 2234 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k instalaci veškerých vlastních zařízení nájemce sloužících k technické ostraze a ochraně majetku a osob v prostorách 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 vlastními investicemi 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. 4 této smlouvy.

IX. 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 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

X. 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.
2. **Podnájem.** Pronajímatel tímto uděluje nájemci svůj výslovný a neodvolatelný souhlas k tomu, aby:
 - i. nájemce zřídil k prostorům nebo jakékoliv jejich části užívací právo jakékoliv společnosti patřící do skupiny Erste Group (dále jen „**podnájemce**“); a
 - ii. podnájemce užíval prostory či kteroukoliv jejich část jako své obchodní prostory, ve kterých bude vykonávat svoji podnikatelskou činnost; a
 - iii. podnájemce provozoval v prostorách či v kterékoliv jejich části jakékoli činnosti v rámci svého předmětu podnikání zapsaného v obchodním rejstříku a/nebo živnostenském rejstříku;
 - iv. podnájemce označil prostory či jakoukoliv jejich část jako svou provozovnu a/nebo svými vývěsními štíty, logy či označením, přičemž práva udělená nájemci v čl. I odst. 8 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 jejích 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, k rukám osoby nebo na faxové číslo, které tato Strana písemně oznámí druhé Straně ne méně než sedm (7) dnů před odesláním oznámení, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:
 - i. osobně;
 - ii. doporučeným dopisem;
 - iii. kurýrní službou;
 - iv. elektronickou poštou
 - v. datovou schránkou.

Veškeré zásilky určené nájemci budou pronajímatelem zasílány také písemně na kontaktní adresu nájemce v Praze 4, Budějovická 1912/64b, PSČ 140 00, Řízení majetku 2300. Nájemce je oprávněn tuto adresu jednostranně změnit písemným oznámením pronajímateli.

5. **Zánik věci.** Strany tímto výslovně ujednávají, že zánikem budovy zaniká automaticky nájem podle této smlouvy.

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 nájemce i pronajímatel obdrží 2 vyhotovení.
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 navazuje na Smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi městem Bučovice a Českou spořitelnou, a.s. dne 29.12.2006, jejíž účinnost končí ke dni 31.12.2016. Tato nová smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem 1.1.2017.
11. Uzavření této smlouvy bylo schváleno RM Bučovice Usnesením č. 725/40/RM/2016 OM 04 dne 5.10.2016.
12. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy: [

Příloha č. 1	Specifikace a výměry prostor
Příloha č. 2	Výpis pronajímatele/nájemce z obchodního rejstříku
Příloha č. 3	Evidenční list
Příloha č. 4	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 známe okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.

V Bučovicích .dne _____

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:
Česká spořitelna, a.s.

MUDr. Radovan Válek
starosta

JUDr. Ing. Michal Kalhous
ředitel odboru řízení nemovitostí
úsek 2300, centrála v Praze

Edita Mudrová
Real Estate Specialista II
odbor 2310, centrála v Praze

PŘÍLOHA Č. 1 KE SMLouvĚ O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

(dále jen „Příloha č. 1“)

Specifikace a rozměry prostor

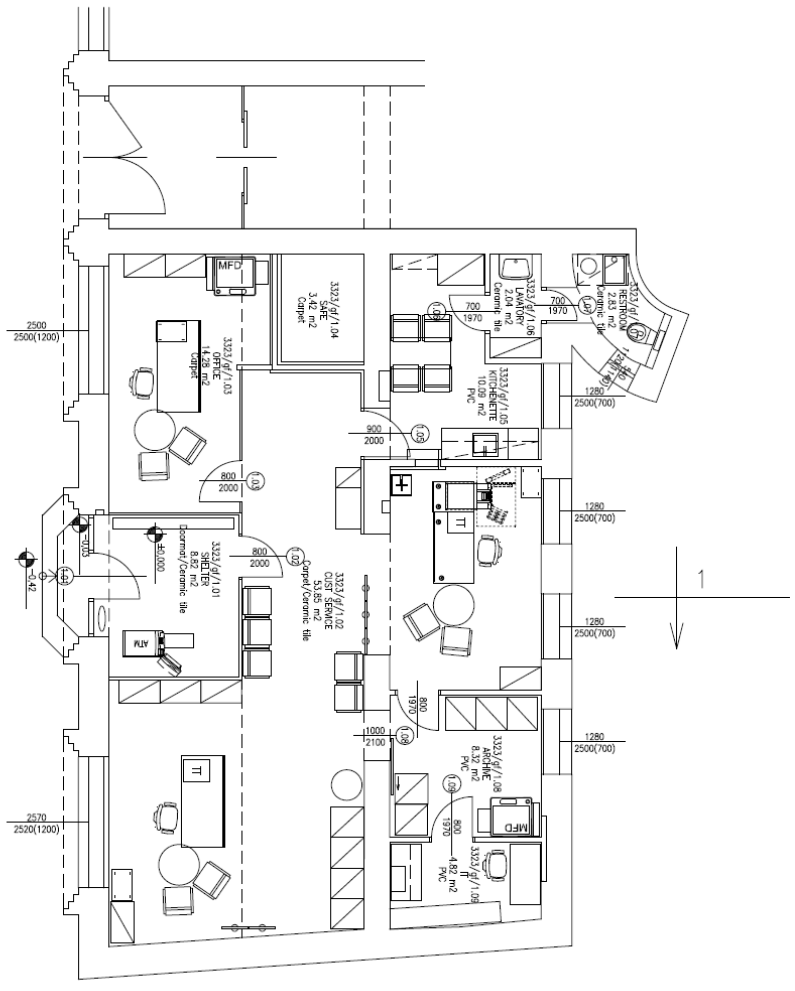
Předané prostory před provedením úprav nájemcem: 113,9 m²

Prostory po zaměření prostor nájemcem po provedených stavebních úpravách – současný stav:

Org. Unit	Room number	Room use	Floor finish	Area
	3323/gf/1.01	SHELTER	Doormat/Ceramic tile	8,82
	3323/gf/1.02	CUST SERVICE	Carpet/Ceramic tile	53,85
	3323/gf/1.03	OFFICE	Carpet	14,28
	3323/gf/1.04	CLOSET	Carpet	3,42
	3323/gf/1.05	KITCHENETTE	PVC	10,09
	3323/gf/1.06	LAVATORY	Ceramic tile	2,04
	3323/gf/1.07	RESTROOM	Ceramic tile	2,83
	3323/gf/1.08	ARCHIVE	PVC	8,32
	3323/gf/1.09	IT	PVC	4,82

Celkem

108,47 m²



ČESKÁ
SPORTELNA
3323

PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLouvĚ O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

(dále jen „Příloha č. 2“)

Výpis nájemce z obchodního rejstříku

Česká spořitelna, a.s.

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

PŘÍLOHA Č. 3 KE SMLouvĚ O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

(dále jen „Příloha č. 3“)

Evidenční list

Platný od 1.1.2017

Pronajímatel: Město Bučovice
Místo nemovitosti: Bučovice,
Nájemce: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
Pronajaté prostory: 113,9 m2 (108,47 m2 po úpravách nájemce)

Text	Ročně	Měsíčně
Nájemné	140 507,00 CZK	11 709,00 CZK
Záloha - vodné, stočné	6 000,00 CZK	500,00 CZK
Platba celkem	146 507,00 CZK	12 209,00 CZK

PŘÍLOHA Č. 4 KE SMLouvĚ O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana

I. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

1. 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. Cesta do zaměstnání končí zaměstnancům nájemce vstupem do prostor.
6. 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 Ing. Anton Supuka, tel. 517324453, supuka@bucovice.cz.
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 zajišťování 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.

3. Technická zařízení

- 1. Revize elektrického vedení ve zdech včetně zásuvek, vypínačů a el.rozvodné skříně zajišťuje ve společných částech budovy pronajímatel, rovněž revizi hromosvodů.
- 2. U všech ostatních elektrických zařízení, kterými si nájemce prostor 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.