

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: 6000002589 evid. č. ČS: 2018/2310/1079

č. OEMM/ONNP-2018/0561

I. Smluvní strany

Město Dvůr Králové nad Labem

se sídlem náměstí T. G. Masaryka 38, Dvůr Králové nad Labem, PSČ 544 01

zastoupené: Ing. Janem Jarolímem, starostou města

IČ : **00277819**

DIČ : **CZ00277819**

Bankovní spojení: Komerční banka, a. s.

číslo účtu: 29330601/0100

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Česká spořitelna, a.s.

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

IČ: 45244782 DIČ: CZ699001261

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

Bankovní spojení: číslo účtu: 120088-34200166/0800

Kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:

e-mail: rem@csas.cz

Česká spořitelna, a.s., CEN 2300, Budějovická 1912/64b, 140 00 Praha 4

(dále jen „**nájemce**“)

II. Účel smlouvy

1. Na základě platné a účinné Kupní smlouvy č. 2018/2310/832 ze dne 12.6.2018 uzavřené mezi pronajímatelem jako kupujícím a nájemcem jako prodávajícím (dále jen „**Kupní smlouva**“), se pronajímatel po vkladu vlastnického práva založeného výše uvedenou smlouvou do katastru nemovitostí stane, výlučným vlastníkem - pozemku parc. č. 83 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 3, obč. vybav. (na adrese Nám. T. G. Masaryka 3, Dvůr Králové nad Labem, PSČ 544 01), katastrální území Dvůr Králové nad Labem, obec Dvůr Králové nad Labem, zapsaném na LV č. 10001, vedený Katastrálním úřadem pro Královohradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov (dále jen jako „**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., anebo pobočky podnájemce poskytující finanční či jiné služby veřejnosti a dále pak za účelem umístění a provozování bankomatu (dále jen "**účel nájmu**").
3. Společné prostory Budovy jsou znázorněny na plánu tvořícím Přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen "**společné prostory**"). Nájemce je společně s pronajímatelem a všemi k tomu oprávněnými osobami v souvislosti s nájmem prostor oprávněn užívat po celou dobu nájmu též společné prostory, a to nejméně v rozsahu v jakém společné prostory existují ke dni uzavření této smlouvy.
4. Výměra prostor je následující:

Typ	Plocha (m2)
1 NP	189,2 m2

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

5. 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 Budovy 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.
6. vypuštěno
7. Nájemce provedl před prodejem Budovy stavební úpravy:
 - Zvětšení a rozšíření nájemního prostoru přístavbou do dvorního traktu;
 - Oddělení provozu nájemce od ostatních prostor Budovy;
 - Úpravě TZB rozvodů, aby nájemce měl samostatné měření;
 - Úpravě interiéru, včetně částí podlahy;
 - Výměna částí výkladců
 - Na fasádě Budovy bude vyměněno firemní označení Nájemce – bude dodána nová informační výstrč a nové logo;
 - Požárním oddělení Prostor nájemce od ostatních prostor Budovy;
8. vypuštěno
9. vypuštěno
10. vypuštěno
11. vypuštěno

12. Shora uvedené úpravy byly provedeny na náklady nájemce. Pronajímatel souhlasí, že technické zhodnocení uhrazené nájemcem, bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce v souladu se zákonem o daních z příjmu.
13. Nájemce poskytne pronajímateli:
 - a) jedno (1) pare originální stavební dokumentace, podrobné plány a specifikace pro takové práce;
 - b) kopii stavebního povolení/ohlášení dle platného stavebního zákona osvědčující možnost legálního provádění stavebních úprav.
14. Vzhledem ke skutečnosti, že provedené stavební úpravy nebyly ke dni podpisu této smlouvy zkolaudovány z důvodu zjištěných vad a nedodělků, je pronajímatel jako současný vlastník nemovitosti povinen zajistit dokončení kolaudačního řízení a nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli veškerou součinnost nezbytnou k dokončení kolaudačního řízení. Nájemce ke dni podpisu smlouvy užívá Prostory na základě vydaného předběžného kolaudačního souhlasu.
15. Nájemce prohlašuje, že je řádně seznámen s právním i faktickým stavem předmětu nájmu, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy bez faktických a právních vad.
16. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, kdy se mu nepodaří zajistit kolaudační rozhodnutí a/nebo potřebná úřední povolení a souhlasy příslušných správních orgánů k provedení stavebních úprav (zařizovacích prací 1 viz čl. VII odst. 3 bod a) písm. iv) (budou-li v průběhu nájmu provedeny), a to stane-li se tak zejména v důsledku neposkytnutí potřebné součinnosti pronajímatelem.
17. Nájemce je povinen zajistit, že zařizovací práce¹ budou provedeny v souladu s právními předpisy a příslušným veřejnoprávním povolením k provedení zařizovacích prací. Zařizovací práce 1 budou provedeny takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nepřiměřenou hluchnost, vibrace nebo pachy, které by obtěžovaly jakékoliv jiné nájemce užívající přilehlé a/nebo sousedící prostory.
18. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu provádění zařizovacích prací 1 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 stavebních úprav nájemce.
19. Smluvní strany sjednávají odkládací podmínku účinnosti této smlouvy spočívající v tom, že tato smlouva nabývá své účinnosti ke dni vzniku právních účinků zápisu vkladu vlastnického práva k Budově ve prospěch pronajímatele na základě Kupní smlouvy k Budově uvedené v odst. 1 čl. II této smlouvy.

IV. Doba nájmu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou, a to na dobu 7 let, přičemž doba nájmu počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo nájemci nebo pronajímateli doručeno písemné oznámení z KN o tom, že se na základě provedeného vkladu do katastru nemovitostí stal pronajímatel vlastníkem předmětu pronájmu dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že po obdržení uvedeného oznámení z KN, si z důvodu oboustranné jistoty potvrdí počátek běhu doby nájmu písemným způsobem. Úhrada za dobu užívání Prostor před počátkem nájmu je řešena samostatně v čl. V odst. 22.
2. vypuštěn
3. Smluvní strany sjednávají právo nájemce na prodloužení doby nájmu, a to o dobu 5 let (dále jen "**doba prodloužení**") počínaje od dne uplynutí původně sjednané doby nájmu, tj. po uplynutí 7 let. Nájemce je toto své přednostní právo oprávněn uplatnit nejpozději pět (5) měsíců 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) této smlouvy prodlužuje o dobu prodloužení. Takto lze dobu nájmu prodloužit dvakrát.

4. 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, neboť předání Prostor proběhlo v souvislosti s předáním Prostor dle Kupní smlouvy uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy. Každé další předání a převzetí Prostor (viz čl. VII odst. 3 bod a) písm. iv) smlouvy nebo dojde-li k ukončení nájemního vztahu, 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. 6 této smlouvy.
5. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.
6. Smlouva může být 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 smlouvy dle tohoto článku smlouvy.

7. 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, celé či z části, znamenající významné omezení provozu nájemce, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší než třicet (30) dnů, nebo
 - c) bude na pronajímatele vydáno rozhodnutí o úpadku, nebo
 - d) pronajímatel porušuje podstatnou povinnost stanovenou touto smlouvou a

pronajímatel 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 nájemce specifikující závadné jednání pronajímatele a současně upozorňující na možnost výpovědi této smlouvy dle tohoto článku smlouvy.

8. Výpovědní lhůta podle této smlouvy činí dva (2) 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.
9. V případě skončení nájemního vztahu z důvodu výpovědi podané pronajímatelem dle odst. 6 tohoto článku smlouvy, nebo nájemcem dle odst. 7 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 včetně provedených stavebních úprav a jiného technického zhodnocení, které provedl nájemce se souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen z Prostor vyklidit své movité vybavení a provést jejich úklid.
10. **Náhrada investice.** Nastane-li případ skončení nájmu z důvodu výpovědi podané nájemcem dle odst. 7 tohoto článku (vyjma odst. 7, 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 úprav a instalací zabudovaných do Prostor (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. Ustanovení tohoto odstavce platí pouze pro dobu prvních sedmi (7) roků trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. Náklady na stavební úpravy uvedené v čl. III., odst. 7 činily: 10 410 655,23 CZK.

11. Strany se dohodly, že případy uvedené v této smlouvě zcela nahrazují a vylučují důvody pro výpověď smlouvy dle § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

V. Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné za pronájem Prostor dle čl. III odst. 1 a 4 smlouvy se sjednává dohodou takto:

a) Po nabytí účinnosti této smlouvy a v souladu s odst. 22 tohoto článku bude nájemné činit za 189,204 m² částku 399 000,00 CZK/rok.

Měsíční nájemné činí po zaokrouhlení 33 250,00 Kč.

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. Nabude-li nebo pozbude-li smlouva účinnosti v průběhu měsíce, upraví se výše měsíčního 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.
4. Nájemné neobsahuje cenu služeb a dodávek spojených s užíváním pronajatých Prostor.
5. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat dodávku vody a tepla pro nájemce, dále pak bude zajišťovat úklid společných a venkovních prostor (dále jen „**poskytované služby**“).
6. vypuštěno.
7. Ostatní služby potřebné k užívání Prostor si zajistí nájemce vlastním jménem přímo u dodavatelů služeb (tj. elektrická energie (vyjma případu uvedeném v odst. 8 tohoto článku), odvoz a likvidace TKO, příp. jiné služby) na základě vlastního smluvního vztahu.
8. Smluvní strany se dohodly, že bude-li /stane se-li pronajímatel velkoodběratelem el. energie, bude elektrická energie dodávána do Prostor nájemce prostřednictvím pronajímatele.
9. Vytápění prostor je zajištěno stávajícím centrálním zásobováním se samostatným měřitelným okruhem. Ohřev teplé vody bude zajišťován elektrickým ohřevačem vody instalovaného nájemcem. Měření spotřeby tepla v Prostorech nájemce je zajištěno kalorimetry.
10. Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na poskytované služby, a to formou zúčtovatelného paušálu (vodné, stočné, srážková voda a teplo), a formou nezúčtovatelného paušálu (úklid venkovních a společných prostor) Žádné jiné služby nájemce pronajímateli nehradí a nebudou proto předmětem vyúčtování dle této smlouvy.
11. Výše nájemného a paušálních plateb jsou rozepsány v Evidenčním listu, který je Přílohou č. 4 smlouvy.
12. Platby nájemného a paušálu na služby budou nájemcem pravidelně hrazeny v měsíčních splátkách bezhotovostním převodem bez vystavování faktur pronajímatelem na účet pronajímatele uvedený v

záhlaví této smlouvy, VS 45244782 (IČ nájemce), a to vždy do 15. dne měsíce dle Evidenčního listu, který je nedílnou součástí smlouvy.

13. **Vyrovnaní zúčtovatelného paušálu.** Po skončení jakéhokoliv kalendářního roku Doby trvání nájmu, nejpozději však do konce následujícího kalendářního roku, zašle pronajímatel nájemci výkaz (vyúčtování) skutečné částky nákladů nájemce za jednotlivé služby, doložené výpočtem. Smluvní strany se dohodly, že pro stanovení konečného vyrovnaní jednotlivých služeb bude uplatněn následující klíč: Náklady na vodné, stočné a teplo budou kalkulovány dle skutečné spotřeby zjištěné odečtem podružných měřidel. Náklady na srážkovou plochu budou kalkulovány jako podíl nájemce pronajaté plochy a celkové plochy budovy. Rozdíl (nedoplatek) z vyrovnaní bude uhrazen nájemcem pronajímateli na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem dle splatnosti uvedené na daňovém dokladu, jehož přílohou bude výkaz s výpočtem nákladů. Vznikne-li vyrovnaním přeplatek, je pronajímatel povinen tento vrátit nájemci dle splatnosti uvedené na daňovém dokladu. Splátnost daňového dokladu je stanovena na 14 kalendářních dní od jeho vystavení. Pronajímatel je oprávněn náklady, které opomene zahrnout do konečného ročního vyrovnaní zahrnout do nejbližšího následujícího konečného ročního vyrovnaní, později už na toto doučtování ztrácí nárok. V případě, že pronajímatel nedoručí nájemci uvedené vyúčtování ve shora stanoveném termínu, je nájemce oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 100,00 Kč za každý den prodlení do doručení vyúčtování. Paušální úhrady nejsou předmětem vyúčtování.
14. **Změna výše zúčtovatelných paušálních plateb.** Výše 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 plateb na služby bude platná od doručení tohoto oznámení. Jakákoliv požadovaná změna musí odpovídat řádně prokazatelným a odpovídajícím nákladům pronajímatele na tyto služby.
15. **Sleva z důvodu nemožnosti užívat prostory.** Dojde-li k jakémukoli výpadku služby poskytované dle této smlouvy pronajímatelem nebo bude-li nájemce z jakéhokoli jiného důvodu, za který pronajímatel 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. Posouzení nároku na přiměřenou slevu z nájemného včetně její výše je pravomocí nájemce, který je oprávněn bez souhlasu pronajímatele tuto slevu stanovit včetně podmínek, za nichž se uplatní. V případě takového výpadku/neposkytování 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 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 (např. úklid, údržba, oprava budovy v běžnou pracovní dobu), a nepřesahují druh a míru omezení, které lze očekávat při obvyklém provozu obdobné budovy.
16. **Náhrada škody.** Dojde-li k jakémukoli výpadku služby 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:

(a) 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

(b) 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.

Pronajímatel dále není odpovědný za škodu ani ušlý zisk způsobený nájemci v případě neposkytnutí služby, pokud přerušení dodávky jakékoli služby bylo učiněno dodavatelem služby, se kterým dodávku služby sjednal sám nájemce.

17. Daňový doklad (vyúčtování) vystavený pronajímatelem bude obsahovat zejména: označení a číslo daňového dokladu, název, sídlo, IČ, DIČ, bankovní spojení obou smluvních stran, datum odeslání a lhůtu splatnosti, předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby, razítko a podpis pronajímatele, údaje pro daňové účely včetně uvedení čísla smlouvy nájemce, objektu, o který se jedná (ulice, číslo popisné, obec) a údaj o registraci pronajímatele v obchodním rejstříku.

Pronajímatel zašle vystavený daňový doklad na adresu:

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

18. V případě, že daňový doklad bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je nájemce oprávněn doklad vrátit pronajímateli do data splatnosti dokladu. Pronajímatel podle charakteru nedostatků daňový doklad opraví nebo vystaví nový. Vracením daňového dokladu přestává běžet původní lhůta splatnosti, která běží znovu ode dne doručení opraveného nebo nového daňového dokladu nájemci.
19. 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.
20. Pronajímatel je povinen nájemce písemně upozornit na přerušení dodávky vody, el. energie, tepla 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, je-li mu termín přerušení dodávky znám.
21. Pronajímatel je plátcem DPH.
22. Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že pronajímateli náleží, za období ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva dle Kupní smlouvy uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy do dne počátku nájmu dle této smlouvy, náhrada za užívání prostor nájemcem, ve výši odpovídající alikvotní částce nájemného sjednaného v odst. 1 tohoto článku, přičemž nájemce se zavazuje tuto částku pronajímateli zaplatit nejpozději do deseti (10) kalendářních dnů po obdržení oznámení o nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva.
23. Pronajímatel prohlašuje, že není nespolehlivým plátcem dle zákona o DPH ani proti němu není vedeno řízení správcem daně za účelem vydání rozhodnutí, že pronajímatel je nespolehlivým plátcem dle zákona o DPH. Pokud by proti pronajímateli bylo vedeno řízení za účelem vydání rozhodnutí, že je nespolehlivý plátcem dle předchozí věty, je tuto skutečnost dodavatel povinen oznámit nájemci ve lhůtě nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost pronajímatel dozví.
24. V případě, že pronajímatel získá v době průběhu zdanitelného plnění rozhodnutím správce daně status nespolehlivého plátce v souladu s ustanovením zákona o DPH, je nájemce oprávněn uhradit DPH z poskytnutého plnění přímo příslušnému správci daně namísto pronajímatele a následně uhradit pronajímateli sjednanou cenu za poskytnuté plnění poníženou o takto zaplacenou daň. Tento postup je považován smluvními stranami za splnění závazku nájemce uhradit sjednanou platbu, resp. její část.

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. Nájemce (a jeho zaměstnanci) jsou oprávněni vstupovat do prostor dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu, a to po celou dobu nájmu. Tento přístup bude v úředních hodinách nájemce umožněn i veřejnosti, využívající služby nájemce.
2. Pronajímatel zajistí, aby byly společné prostory a Budova řádně udržovány a jejich standard odpovídal obvyklému standardu lokální bankovní pobočky předního bankovního domu v České republice a Prostory nájemce byly v dobrém technickém 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/povolání vyžadováno právními předpisy.
4. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace prostor, které mají charakter technického zhodnocení přesahující částku 300 000,00 Kč, může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který může být odepřen pouze z vážného důvodu. Úpravy do částky 300 000 Kč, se považují pronajímatelem za schválené a není k jejich provedení nutný souhlas pronajímatele.
5. Technické zhodnocení pronajatých Prostor uhrazené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce v souladu se zákonem o daních z příjmu.
6. 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 do odpisové skupiny 7.
7. 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.
8. 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.
9. **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 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.
10. Nájemce je oprávněn ponechat své klimatizační jednotky, komunikační a další technická zařízení v rozsahu odpovídajícímu stávajícímu umístění vně i uvnitř předmětu nájmu tak jak jsou umístěny ke dni podpisu této smlouvy, a to po dobu trvání smlouvy, přičemž úhrada za toto umístění je již zahrnuta v nájmu. Pronajímatel je povinen k těmto zařízením umožnit nájemci přístup. 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 zařízením nájemci přístup.

11. **Poškození Prostor a náhradní prostory.** 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 rámeček řešení nahodilé události.
12. 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, dále se pronajímatel zavazuje umožnit přístup k podružným měřidlům v 1.PP a na venkovní dvůr k nádobám na odpad. Za tímto účelem předá pronajímatel nájemci klíče od vstupních dveří do objektu a dvora;
 - b) udržovat pořádek před Budovou a v jejím okolí, společných a přístupových prostorách Budovy, a to v rámci běžného úklidu a údržby tak, aby Budova odpovídala standardu předmětu podnikání nájemce, kterým je poskytování bankovních služeb podle zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, ve znění pozdějších předpisů;
 - c) zajišťovat úklid sněhu na chodníku před Budovou včetně komunikací a přilehlých ploch řádně a včas;
 - d) zajišťovat v Prostorech po celou dobu nájmu nepřerušovanou dodávku služby (voda, teplo, úklid společných a venkovních prostor). 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;
 - e) **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, podlah, stropů, základů, střechy, nosných vnitřních stěn, veškerých stavebních prvků, přípojek a veškerých centrálních částí (technologii), např. topení,
 - f) umožnit nájemci ponechat odpadové nádoby, a to v přiměřeném rozsahu na dvoře a zajistit nájemci přístup do dvora přes společné prostory objektu, v umístění vyznačeném v příloze č. 2. Ke dni uzavření nájemní smlouvy je rozsah nádob a svoz odpadu následující: 2x směs 110l – svoz 1x týdně, 1x 120 l nádoba na papír – svoz 1x za 14 dní, 1x 120 l nádoba na plast – svoz 1x 14 dní;
 - g) 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;

- h) 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 uvedených povinností 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;
- i) **Zákaz konkurence/Nepovolení nájemci.** Pronajímatel nepronajme v budově žádné kancelářské ani maloobchodní prostory ani neumožní tyto užívat jinou právní formou: (i) přímým konkurentům nájemce, (těmito konkurenty jsou subjekty mající bankovní licenci umožňující působení na území České republiky) či podnájemce (jak je tento pojem definován níže v čl. X, odst. 2), o kterém byl pronajímatel ze strany nájemce předem informován; (ii) společností majícím jako předmět své činnosti či takto reálně provozující (tedy nikoli např. finanční skupinu vlastníci takové společnosti) podnikání, jehož povaha by mohla ohrožovat či znevažovat dobré jméno nájemce, zejména kasino, sázkovou kancelář, hernu, obchod s erotickým zbožím, obchod se zbraněmi, pivnicí či bar (nikoli restaurací) nebo jinou činností, která je všeobecně chápána jako nemravná. Pokud pronajímatel poruší tuto svou povinnost, je povinen zaplatit nájemci na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši nájemného za období jednoho roku a nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět;
- j) Pronajímatel je povinen vždy před prováděním stavebních úprav informovat nájemce o rozsahu prací, a to zejména z důvodu vyloučení rizika poškození datových linek nájemce propojených v Budově.

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 rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 20 000 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: e-mail: machek.tomas@mudk.cz; hiltsherova.jaroslava@mudk.cz, v kopii mocova.elena@mudk.cz

Kontaktní spojení na nájemce: email: fmc@csas.cz, rp@csas.cz, v kopii na: 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;

3. Nájemce je oprávněn:

a) Právo na zúžení předmětu nájmu.

- i. Nájemce bude oprávněn po uplynutí pěti (5) let doby nájmu požadovat zúžení předmětu nájmu (dále jen "**nepotřebné prostory**"). Nepotřebné prostory musí: (i) odpovídat obvyklému standardu obdobných prostor na trhu v České republice; (ii) splňovat náležitosti stanovené předpisy veřejného práva pro daný typ prostor; (iii) mít v rámci budovy samostatný přístup;
- ii. Pokud nájemce bude mít zájem o vrácení nepotřebných prostor, oznámí svůj záměr písemně pronajímateli nejpozději šest (6) měsíců předem. Následně se strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, a to nejpozději do dvou (2) měsíců od obdržení oznámení pronajímatelem. Pronajímatel doručí nájemci návrh takového dodatku do jednoho (1) měsíce po obdržení oznámení.
- iii. Dodatek bude upravovat výlučně:
 - 1. zúžení předmětu nájmu;
 - 2. poměrné snížení nájemného a zajištění odpovídající rozsahu zúžení předmětu nájmu
- iv. **Zařizovací práce nájemce 1** (dále také „**stavební úpravy**“). Nájemce je oprávněn a pronajímatel mu tímto uděluje souhlas v souvislosti se zúžením nájmu dle tohoto odstavce k provedení stavebních a technických úprav Prostor měnicích jejich počáteční stav, které považuje za nutné či vhodné k uzpůsobení Prostor pro užívání v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy. Výše uvedený souhlas se netýká případu, kdy zařizovací práce¹ 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 prací¹ pronajímateli předložit plány a specifikace zařizovacích prací¹. Pronajímatel je povinen ve lhůtě pěti (10) dnů nájemci sdělit své výhrady k zařizovacím pracím¹. Vyžadují-li zařizovací práce² souhlas pronajímatele, pronajímatel tento souhlas písemně udělí bez zbytečného odkladu, vyjma v případech, že nájemce specifikaci zařizovacích prací¹ neupravil dle jeho důvodných materiálních výhrad založených na rozporu zařizovacích prací¹ s právními předpisy a obecně závaznými technickými normami.

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 využít prostor se strany výslovně dohodly na vyloučení § 2234 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 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 má nájemce právo 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 Prostory pronajaty
7. Smluvní strany se dohodly na rozdělení povinností v oblasti bezpečnosti práce a požární ochrany, které je uvedeno v Příloze č. 5 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.
2. V případě porušení některé z povinností pronajímatele způsobem zakládajícím nájemci právo vypovědět tuto smlouvu, je pronajímatel povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se částce šest (6) násobku měsíčního nájemného. V případě, dojde-li k oprávněné výpovědi nájemce v prvních třech letech trvání smlouvy, smluvní pokuta sjednaná v předchozí větě se zdvojnásobuje a rovná se částce dvanácti (12) násobku měsíčního nájemného, s čímž pronajímatel výslovně souhlasí. Tím není dotčeno právo nájemce domáhat se náhrady škody a dalších práv stanovených touto smlouvou. Výše smluvní pokuty se v případě porušení povinnosti dle čl. VII, odst. 1, písm. i), (zákaz konkurence/nepovolení nájemci) řídí uvedeným ustanovením. Smluvní pokutu je pronajímatel povinen uhradit do 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemce k jejímu zaplacení.

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. VI odst. 9 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, které tato strana písemně oznámí druhé straně, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:
 - i. osobně;
 - ii. doporučeným dopisem;
 - iii. kurýrní službou;
 - iv. elektronickou poštou.
5. 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.
6. 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 plátcům za podmínek, obsažených ve výzvě.
7. **Zánik věci.** Strany tímto výslovně ujednávají, že zánikem Budovy zaniká automaticky nájem podle této smlouvy.
8. **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.
9. **Vyloučená ustanovení.** Strany tímto vyloučí v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikací ust. § 1395 a násl. a § 2234 na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
10. 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.
11. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží 2 vyhotovení.
12. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke

smlouvě podepsané oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.

13. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

14. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1	List vlastnictví
Příloha č. 2	Specifikace a výměry prostor včetně situačního plánu s vyznačením prostor
Příloha č. 3	Podnikatelské oprávnění nájemce/pronajímatele
Příloha č. 4	Evidenční list
Příloha č. 5	Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana
Příloha č. 6	Předávací protokol

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 známy okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.

Schvalovací doložka:

Záměr pronájmu byl zveřejněn po dobu 15 dnů na úřední desce Městského úřadu Dvůr Králové nad Labem pod č. zveřejnění 32/2018.

Předmět pronájmu schválila rada města dne 26.06.2018 pod číslem usnesení R/400 1.1./2018 – 136. Rada města Dvůr Králové nad Labem a dne 19.07.2018 pod číslem usnesení R/454/2018 – 139. Rada města Dvůr Králové nad Labem.

V Dvoře Králové nad Labem dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:
Česká spořitelna, a.s.

Ing. Jan Jarolím,
starosta města

JUDr. Ing. Michal Kalhous
manažer Řízení nemovitostí
CEN2300, centrála v Praze

Ing. Dagmar Valdmanová
Real Estate Specialista II
CEN2310, centrála v Praze

