



KB

Město Jaroměř

- (2) se sídlem městského úřadu:
identifikační číslo:
zastoupené:

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Komerční banka, a.s.

- se sídlem:
identifikační číslo:
zapsaná v obchodním rejstříku:
zastoupená:

Smlouva o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

náměstí ČSA 16, 551 33 Jaroměř
00272728
starostou Ing. Jiřím Klepsou

Na Příkopě 33 č.p. 969, Praha 1, PSČ: 114 07

45317054

vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B., vložce 1360
panem [redacted], Executive Director, Support Services,
na základě plné moci udělené společností dne 9.3.2005 a panem
[redacted] Head of Property Management, na základě plné
moci udělené společností dne 13.9.2005; uvedené plné moci jsou
přílohou č. 1 této Smlouvy

(dále jen „Nájemce“)

(shora uvedené smluvní strany jsou dále označovány též jako „Smluvní strany“)

uzavírají v souladu se zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů,
a zák. č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

č. NSN/OSMM/568/02/07

(dále jen „Smlouva“):

1. Předmět a účel nájmu

- 1.1 Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Nájemci nebytové prostory, a to pracovní místnosti a zázemí o celkové výměře 247 m² umístěné v 1. nadzemním a v 1. podzemním podlaží budovy č.p. 35 postavené na pozemku parc. č. st. 41 na náměstí ČSA, v kat. úz. Jaroměř 657336, obci Jaroměř (dále jen „Budova“), zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, na LV č. 10001 (dále jen „Předmět nájmu“ nebo „Nebytové prostory“).

Výpis z katastru nemovitostí tvoří nedílnou součást a přílohu č. 2 této Smlouvy.

Nedílnou součástí a přílohou č. 3 této Smlouvy je dále situační plánec s vyznačením Předmětu nájmu včetně únikové cesty.

- 1.2 Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ke dni 2.3.2007.

O předání Předmětu nájmu pořídí Smluvní strany písemný protokol o předání a převzetí podepsaný oběma Smluvními stranami. Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu se stane nedílnou součástí této Smlouvy jako příloha č. 4.

- 1.3 Od okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí bude Nájemce Předmět nájmu užívat za účelem podnikání – provozování prodejního místa (pobočky) Nájemce k plnění předmětu podnikání, tj. k poskytování bankovních služeb klientům Nájemce a provádění další bankovní činnosti, k níž je Nájemce jako banka oprávněn podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, a podle aktuálního výpisu Nájemce z obchodního rejstříku. Do té doby bude Nájemce oprávněn užívat Nebytové prostory za účelem provedení příslušných stavebních úprav.

- 1.4 Pronajímatel prohlašuje, že pro dosažení účelu nájmu dle čl. 1. odst. 1.3 první věta této Smlouvy bude nezbytné provést v Předmětu nájmu stavební úpravy, k jejichž provedení dává tímto svůj souhlas ve smyslu čl. 6. odst. 6.2 této Smlouvy, a zavazuje se poskytnout Nájemci veškerou potřebnou součinnost, a to zejména v souvislosti s příslušnými správními řízeními před orgány státní správy a samosprávy. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu.

**KB****Smlouva o nájmu nebytových prostor
a úhradě služeb spojených s jejich užíváním****2. Nájemné, úhrada za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu**

- 2.1 Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši **350 000,- Kč ročně**, tj. **87 500,- Kč čtvrtletně** za celý Předmět nájmu. Nájemné bude osvobozeno od daně z přidané hodnoty podle platných právních předpisů.
- 2.2 Nájemné je splatné čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je 1. den prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí, na které je nájemné hrazeno, a to se splatností do 30 dnů ode dne doručení daňového dokladu Nájemci bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. ú.: **9005-820-551/0100**, var. symbol **7285568027**, specifický symbol **3613285** Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu písemně sdělit Nájemci případnou změnu účtu.
- 2.3 Výše nájemného bude valorizována dle oficiálně vyhlášené míry inflace za předchozí kalendářní rok zjištěné Českým statistickým úřadem, a to formou písemného oznámení zaslaného Pronajímatelem Nájemci nejpozději do 31.3. kalendářního roku. Nájemné bude takto zvýšeno vždy s účinností k 1.4. kalendářního roku, nebude-li v oznámení uvedeno datum pozdější, a to nejdříve v roce 2008. Nebude-li změna výše nájemného oznámena Nájemci uvedeným způsobem a/nebo v uvedené lhůtě, nárok na zvýšení nájemného pro dané roční období zaniká.
- 2.4 Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu bude Nájemce odebírat na základě samostatného smluvního vztahu uzavřeného mezi Nájemcem a poskytovateli těchto služeb. Za tím účelem se Nájemce zavazuje za plné součinnosti Pronajímatele v přiměřené lhůtě po uzavření Smlouvy převést na sebe samostatné odpočty měření služeb a hradit odebrané služby přímo jejich poskytovatelům. Jedná se o tyto služby:
- dodávka elektrické energie,
 - dodávka plynu,
 - vodné a stočné,
 - odvoz komunálního odpadu.
- 2.5 Pronajímatel souhlasí se zřízením a zavedením potřebného množství telefonních linek do Předmětu nájmu, jejichž uživatelem bude přímo Nájemce. Náklady spojené se zřízením a provozem telefonních linek ponese Nájemce a bude je hradit přímo poskytovateli telekomunikačních služeb.
- 2.6 Daňové doklady vystavené Pronajímatelem dle této Smlouvy musejí obsahovat veškeré náležitosti stanovené platnými právními předpisy a bude na nich uvedeno také číslo této Smlouvy, pod nímž je tato Smlouva evidována u Nájemce, a splatnost v souladu s touto Smlouvou. Pronajímatel je povinen zasílat veškeré daňové doklady na adresu Nájemce:

Komerční banka, a.s., útvar Účetnictví, odd. Fakturace, Václavské nám. 42, P.O.Box 839, 114 07 Praha 1.

V případě, že daňový doklad nebude obsahovat veškeré právními předpisy nebo touto Smlouvou stanovené náležitosti nebo bude obsahovat nesprávné údaje, je Nájemce oprávněn takový doklad vrátit Pronajímateli v době původní doby splatnosti k opravě. Lhůta splatnosti takto vráceného daňového dokladu se přerušuje a začne nově běžet až doručením řádně vystaveného daňového dokladu Nájemci.

Není-li sjednáno jinak, splatnost daňového dokladu je třicet (30) dnů ode dne jeho doručení Nájemci. Zaplacením se rozumí odepsání příslušné částky z účtu Nájemce ve prospěch účtu Pronajímatele.

- 2.7 Má-li být peněžitý závazek podle této Smlouvy plněn v českých korunách (Kč), Smluvní strany tímto souhlasí, že bude-li Kč kdykoli v době účinnosti této Smlouvy nahrazena jednotnou evropskou měnou (EURO) jako jedinou zákonnou měnou České republiky, pak budou veškeré platby na základě této Smlouvy, plněné ode dne účinnosti této změny, bez dalšího vyjadřovány a hrazeny v EURO. Převodním kursem mezi Kč a EURO bude kurs stanovený příslušným orgánem Evropské unie, případně České republiky.

3. Doba nájmu

3.1 Nájemní vztah vzniká dnem **2. 3. 2007** a je sjednán na dobu určitou **do 1. 3. 2017**.

Smluvní strany sjednávají, že v případě, kdy bude Nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z této Smlouvy a obecně závazných právních předpisů, má Nájemce právo na prodloužení této Smlouvy nejméně o šest (6) měsíců a nejvíce o pět (5) let, a to za stejných podmínek sjednaných v této Smlouvě. Právo na prodloužení této Smlouvy musí Nájemce uplatnit tak, že Pronajímateli nejpozději šest (6) měsíců před ukončením doby nájmu oznámí písemně doporučeným dopisem, že využívá tohoto svého práva, s uvedením doby, o kterou se Smlouva má prodloužit. Pro tento případ se má mezi Smluvními stranami nevyvratitelně za to, že nájem se automaticky prodlužuje o dobu, kterou Nájemce uvede ve svém písemném oznámení v souladu s první větou druhé části tohoto odstavce Smlouvy. Nájemce má právo na prodloužení této Smlouvy i opakovaně, avšak celkem maximálně na dobu uvedenou v první větě druhé části tohoto odstavce Smlouvy.

3.2 Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna nájem sjednaný touto Smlouvou vypovědět z některého z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů, případně jiných zákonem nebo touto Smlouvou stanovených výpovědních důvodů, a to formou písemné výpovědi. Nájemce je oprávněn nájem sjednaný touto Smlouvou písemně vypovědět i v případě, dojde-li ke změně vlastnictví Budovy nebo Nebytových prostor. Dále je Nájemce oprávněn vypovědět nájem sjednaný touto Smlouvou i v případě, pokud se Nájemce rozhodne pro přemístění svého obchodního místa provozovaného v Předmětu nájmu.

3.3 Výpovědní lhůta činí šest (6) měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.4 Nájemce má právo od této Smlouvy odstoupit, jestliže Pronajímatel poruší podstatným způsobem nebo opakovaně své závazky z této Smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění Nájemce a po poskytnutí přiměřené lhůty k odstranění závadného stavu.

Nájemce má právo od této Smlouvy odstoupit rovněž v případě, kdy Pronajímatel neodsouhlasí Nájemci provedení stavebních či jiných úprav ve smyslu čl. 6. odst. 6.2 Smlouvy, které jsou podle názoru Nájemce nutné nebo potřebné pro provozování bankovních služeb v Předmětu nájmu, a to ani v dodatečně Nájemcem poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než patnáct (15) dnů.

Odstoupení od Smlouvy je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení Pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že pro případ odstoupení od Smlouvy plnění poskytnutá do účinnosti odstoupení od Smlouvy si nebudou vracet.

4. Práva a povinnosti Nájemce

4.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu stanoveném touto Smlouvou a v souladu s obvyklým užíváním po celou dobu trvání Smluvního vztahu.

4.2 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu nepřetržitě.

4.3 Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

4.4 Nájemce se zavazuje:

- a) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny Pronajímatele,
- b) bez prodlení hlásit Pronajímateli všechny závady, poruchy a poškození vzniklé v Nebytových prostorech, jejichž opravu je povinen zajistit Pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- c) hradit náklady spojené s běžným udržováním Nebytových prostor a náklady na opravy Nebytových prostor v rozsahu obdobném, jaký je stanoven pro nájemce bytů v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník,
- d) v případě havarijní situace neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu nutných oprav Předmětu nájmu,

- e) neprovádět žádné stavební úpravy ani jiné úpravy v Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- f) platit včas a řádně nájemné a úhradu za službu spojenou s užíváním Předmětu nájmu,
- g) ke dni ukončení nájmu odevzdat Předmět nájmu řádně uklizený a vyklizený s klíči Pronajímateli formou písemného zápisu,
- h) sjednat na celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu a pojištění svého majetku a inventáře, který se nachází v Předmětu nájmu, a toto pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat,
- i) umožnit vstup zástupcům kontrolních správních orgánů (např. OHES, Živnostenský odbor apod.) do Předmětu nájmu.

5. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci v takovém stavu, aby Nájemce mohl Předmět nájmu řádně užívat k sjednanému účelu, a v tomto stavu jej po dobu nájmu na své náklady udržovat.
- 5.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájmu.
- 5.3 Pronajímatel se zavazuje zajistit:
 - a) údržbu a správný chod technických zařízení instalovaných v Budově podle platných předpisů,
 - b) udržování Budovy a společných prostor v dobrém stavu způsobilém řádnému užívání, úklid chodníku přilehlého k Budově v souladu s platnými právními předpisy, zejména zajištění odstranění závady ve schůdnosti vzniklé znečištěním, náledím nebo sněhem,
 - c) udržování základního pojištění Budovy proti živelným událostem, sjednat na celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností Pronajímatele a toto pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat.
- 5.4 Pronajímatel se zavazuje, že nejméně po dobu pěti (5) let nebude provádět rekonstrukce a modernizace Budovy, které by ve zvýšené míře omezovaly provoz Nájemce v budově nadměrným hlukem, prachem nebo jiným způsobem.
- 5.5 V případě, že Pronajímatel bude po dobu nájmu provádět jakékoli opravy či úpravy Budovy (včetně její rekonstrukce či modernizace), které ohrožují nebo mohou dle názoru Nájemce ohrozit bezpečnost provozu pobočky Nájemce umístěné v Předmětu nájmu, oznámí toto Pronajímatel Nájemci min. 2 měsíce před zahájením prací.
- 5.6 Pronajímatel touto Smlouvou povoluje umístění reklamních výstrčí a firemního štítu na plášti Budovy, jejichž umístění zajistí na vlastní náklady v souladu s příslušnými právními předpisy a na základě potřebných povolení Nájemce. Pronajímatel zároveň povoluje umístění reklamních výstrčí a firemního štítu na plášti Budovy ve stejném rozsahu i pro případ, že v budoucnu dojde ke změně firemní identity či loga Nájemce; Nájemce se v takovém případě zavazuje provést změnu reklamních výstrčí a firemního štítu na vlastní náklady. Přesné umístění reklamních výstrčí a firemního štítu bude písemně odsouhlaseno oběma Smluvními stranami.

Po skončení nájmu podle této Smlouvy odstraní Nájemce všechny instalované výstrče a firemní štíty a na svůj náklad uvede fasádu Budovy do původního stavu, to vše do 30 kalendářních dnů od skončení nájmu. Tato lhůta se přiměřeně prodlouží v případě, že povětrnostní podmínky neumožní Nájemci včasné splnění tohoto jeho závazku.

6. Ostatní ujednání

- 6.1 Smluvní strany touto Smlouvou sjednávají, že případné technické zhodnocení Nebytových prostor, provedené v souladu s ustanovením čl. 6. odst. 6.2 této Smlouvy, nezvýší vstupní cenu Budovy ve vlastnictví Pronajímatele a k odepisování výdajů na technické zhodnocení bude v souladu s platnými právními předpisy oprávněn Nájemce.

- 6.2 Veškeré stavební úpravy a jiné úpravy vč. např. instalace vlastní počítačové či jiné obdobné sítě, prováděné Nájemcem v Předmětu nájmu, vyžadují předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Jeho součástí je i výslovná specifikace těchto úprav, jejich popis a finanční rozpočet.

Smluvní strany sjednávají, že ke dni ukončení nájmu je Nájemce povinen Nebytové prostory vyklidit a předat je Pronajímateli. Smluvní strany se v takovém případě dohodnou, že Pronajímatel uhradí Nájemci technické zhodnocení nemovitosti, které bude na základě dohody ponecháno, v ocenění, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování podle zákona o daních z příjmů v platném znění, nebo v ocenění dle znaleckého posudku. Pokud se Smluvní strany nedohodnou, je Nájemce povinen uvést Nebytové prostory na své náklady do původního stavu s přihlédnutím k době používání a z toho plynoucího obvyklého opotřebení, a to ve lhůtě přiměřené.

- 6.3 Po ukončení nájmu se Smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů, vyrovnat veškeré své závazky a pohledávky vyplývající z užívání Předmětu nájmu.
- 6.4 Pro případ prodlení Smluvních stran se splněním peněžitého závazku podle této Smlouvy Smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý celý den prodlení.

V případě, že některá Smluvní strana poruší povinnosti stanovené touto Smlouvou podstatným způsobem a/nebo opakovaně a nápravu nezjedná ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, je druhá Smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každé takové porušení Smlouvy a Smluvní strana, která Smlouvu porušila, je povinna tuto smluvní pokutu zaplatit.

Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na splnění povinnosti, která byla porušena. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na náhradu případné škody a na odstoupení od Smlouvy dle čl. 3. odst. 3.4 této Smlouvy.

- 6.5 Povinnosti Smluvních stran na úseku bezpečnosti a požární ochrany jsou uvedeny v příloze č. 5, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

7. Povinnost mlčenlivosti

- 7.1 Smluvní strany potvrzují, že všechny informace, které se Smluvní strana při plnění a/nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy dozví, jsou důvěrné povahy a/nebo představují obchodní tajemství podle §§ 17 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Důvěrné informace“). Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o Důvěrných informacích a Důvěrné informace použít pouze za účelem plnění předmětu Smlouvy.

Smluvní strany odpovídají za plnění svých povinností podle tohoto ustanovení Smlouvy kromě případů, kdy povinnost zpřístupnit Důvěrné informace vyplývá ze zákona nebo jiného právního předpisu nebo z pravomocného rozhodnutí soudu, rozhodčího orgánu či správního orgánu. Smluvní strany se zavazují dodržovat závazky plynoucí z tohoto článku Smlouvy bez časového omezení i po zániku Smlouvy.

Nájemce je oprávněn Důvěrné informace poskytnout osobám, které ve smyslu Obchodního zákoníku ovládá, a dále společnosti Société Générale, S.A., se sídlem 29, bld. Haussmann, 75009 Paris, France, pokud je jeho ovládající osobou.

8. Prohlášení Smluvních stran

- 8.1 Pronajímatel prohlašuje, že

- je oprávněn na základě platných právních předpisů tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené, splnil veškeré povinnosti uložené mu platnými právními předpisy pro uzavření této Smlouvy, a to zejména zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, pakliže tyto předpisy splnění takových zvláštních povinností v tomto případě vyžadují,
- je výlučným vlastníkem Předmětu nájmu,
- na Předmětu nájmu neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani práva třetích osob, která by měla vliv na výkon práv Nájemce podle této Smlouvy,
- Předmět nájmu svým stavebně technickým určením odpovídá dohodnutému účelu nájmu.

**KB****Smlouva o nájmu nebytových prostor
a úhradě služeb spojených s jejich užíváním****8.2 Nájemce prohlašuje, že**

- a) je obchodní společností řádně založenou, zapsanou v obchodním rejstříku a existující v souladu s platnými právními předpisy,
- b) je oprávněn na základě platných právních předpisů tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené,
- c) se seznámil s faktickým i právním stavem Předmětu nájmu.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Tato Smlouva se řídí zejména zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, a předpisy souvisejícími.
- 9.2 Veškeré písemnosti zasílané podle této Smlouvy a nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy budou vyhotoveny písemně v českém jazyce a budou doručeny osobně nebo prostřednictvím poštovní přepravy či obdobné služby. Za den doručení je považován pátý pracovní den po prokázaném odeslání písemnosti, i když druhá Smluvní strana zásilku obsahující písemnost z jakéhokoliv důvodu nepřevzme. Všechny písemnosti budou zasílány na následující adresy, nestanoví-li Smlouva výslovně jinak:

Nájemce : Komerční banka, a.s., útvar 2710, Na Příkopě 33, 114 07 Praha 1

Pronajímatel: Město Jaroměř, náměstí ČSA 16, 551 33 Jaroměř

O skutečnostech souvisejících s plněním této Smlouvy, které nesnesou odkladu, se Smluvní strany budou informovat prostřednictvím faxu, e-mailu a v naléhavých případech telefonicky. Pro tyto účely uvádějí Smluvní strany následující spojení:

Nájemce : fax: [redacted]
e-mail: [redacted]
tel.: [redacted]

Pronajímatel: fax: 491 810 292
e-mail: hruby@jaromer-josefov.cz
tel.: 491 847 210

Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu navzájem se informovat o změně adres pro doručování písemností dle této Smlouvy, jakož i ostatních spojeních uvedených v tomto ustanovení, přičemž změna těchto údajů je vůči druhé straně účinná okamžikem doručení příslušného oznámení, není-li v oznámení uvedeno datum pozdější.

- 9.3 Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, které budou podepsány oběma Smluvními stranami, pokud tato Smlouva nestanoví jinak.
- 9.4 Pokud se jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy stane nebo bude shledán neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze Smlouvy vyplývajících. Smluvní strany se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovému závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního závazku.
- 9.5 Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzniklé z této Smlouvy vždy nejprve vzájemným jednáním. Pro rozhodování sporů jsou příslušné obecné soudy České republiky.
- 9.6 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden (1) obdrží Nájemce a jeden (1) Pronajímatel.
- 9.7 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu a nahrazuje veškeré dohody a ujednání Smluvních stran učiněná písemně či ústně v záležitostech týkajících se předmětu této Smlouvy před uzavřením této Smlouvy.
- 9.8 Není-li sjednáno jinak, práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.

**KB****Smlouva o nájmu nebytových prostor
a úhradě služeb spojených s jejich užíváním**

9.9 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že Smlouvu uzavřely po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

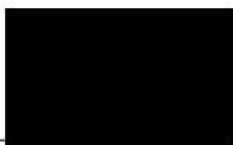
9.10 Přílohami této Smlouvy a její nedílnou součástí jsou:

- Kopie plné moci pro pana Ing. Petra Kalinu a plné moci pro pana Radima Niedobu
- Výpis z katastru nemovitostí - příloha č. 2
- Situační plán s vyznačením Předmětu nájmu - příloha č. 3
- Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu - příloha č. 4
- Povinnosti Smluvních stran na úseku bezpečnosti a požární ochrany - příloha č. 5

V Praze dne 27/2/07

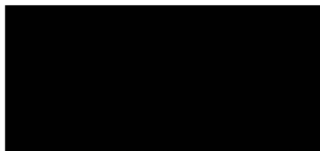
V Jaroměři dne 1.3.2007

Komerční banka, a.s.:



Ing. Jiří Klepsa
Executive Director, Support Services

Město Jaroměř:



Ing. Jiří Klepsa
starosta



Head of Property Management

KOMERČNÍ BANKA a.s.
(2) centrála
Realitní smlouvy (2710)



32/2007/007



KRYCÍ LIST SMLOUVY CONTRACT COVER LETTER

Ref.číslo smlouvy / Reference number:

2004/2007/0000004565/0000

Číslo jednací / File number	0
Název (CZ) / Contract name (CZ)	Smlouva o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb
Název (ENG) / Contract name (ENG)	Lease Contract
Předmět (CZ) / Contract object (CZ)	Nájem pro relokovanou pobočku KB Jaroměř v objektu Města
Předmět (ENG) / Contract object (ENG)	Lease for relocated KB Branch Office Jaroměř in property of the City
Obchodní název dodavatele / Supplier's name	Město Jaroměř, náměstí ČSA 16, 551 33 Jaroměř
Způsob výběru dodavatele / The way of supplier selection	Přímé zadání
Rozdělovník / Distribution	0

Expert units standpoints

	K připomínkám přijato dne / Date of receiving the contract	Útvar / Department	Osoba / Name of person
Právní / Legal	9.2.2007	2300	
Stanovisko / Standpoint	0		
Finance / Finance	27.2.2007	5230	
Stanovisko / Standpoint	0		
Gestor / Gestor	27.2.2007	DIST	
Stanovisko / Standpoint	Souhlas		
ostatní / other	26.2.2007	5440, 5150	
Stanovisko / Standpoint	0		

Ostatní informace tvůrce / Other creator's information

Schválení finančního krytí - dne / Date of budget approval 0.1.1900
Schválení finančního krytí - kým / Budget approval authority 5230

Komentář ke smlouvě / Creator's comments

Předmětem „Smlouvy o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním“ je nájem nebytových prostor pro relokaci pobočky KB v Jaroměři do nebytových prostor (původně prodejna obuvi) v objektu v majetku Města Jaroměř, náměstí ČSA č.p. 35. Smlouva bude uzavřena s pronajímatelem Městem Jaroměř zastoupeným starostou Ing. Jiřím Klepsou. Pronajaté prostory pro KB mají celkovou výměru 247 m². Nájemní vztah bude uzavřen na dobu určitou 10 let od 1.3.2007 do 28.2.2017 s opcí na dalších 6 měsíců až 5 let. Desetiletá doba nájmu byla podmínkou vyhlášeného výběrového řízení. Nájemné bylo dohodnuto v celkové výši 350 000,- Kč ročně, tj. 87 500,- Kč čtvrtletně bez DPH, nájemné bude osvobozeno od DPH. Návrh „Smlouvy o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním“ prošel připomínkovým řízením v útvarch 2300 – Právní a 5230 – Cost Management, 5440 - Security Services a 5120 - FM Operation. Připomínky těchto útvarů byly zapracovány a jsou pro informaci přiloženy. Souhlasné stanovisko DISTu se zřízením tohoto NPOS je rovněž přiloženo. Doporučuji „Smlouvu o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním“ v před

Tvůrce Smlouvy /
Contract creator

Jméno / name: [redacted]
Útvar / Department: 2710 [redacted]
Datum / Date: 27.2.2007 [redacted]
Podpis / Signature [redacted]

Ověřil:

Schválení smlouvy / Contract approval

Podpis / Signature
Jméno / Name
Pozice / Position
Datum / Date

Head of property
Management
27.2.2007

Podpis / Signature
Jméno / Name
Pozice / Position
Datum / Date

Executive Director, Support Services
27.2.2007

Pokyny / Instructions:



OPIS

Plná moc

Komerční banka, a.s., se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 33 čp. 969, IČ: 45317054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 1360, jednající níže podepsanými členy představenstva (dále jen „zmocnitel“),

zmocňuje

v souladu s ustanovením § 31 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

pana [REDACTED]
funkce: Executive Director, Support Services
název útvaru: CKB 2004
rodné číslo: [REDACTED]
bytem: [REDACTED]
(dále jen „zmocněnec“),

aby jednal a činil právní úkony jménem Komerční banky, a.s. ve věcech provozního řízení výše uvedeného útvaru Komerční banky, a.s. a je zejména je oprávněn k

- jednání a podepisování příslušných smluv, jejichž předmětem je nabývání nemovitého majetku zmocnitelem, zřizování a rušení věcných břemen ve prospěch zmocnitele, zcizování nemovitého majetku zmocnitele, směna nemovitostí zmocnitele, zatěžování nemovitostí zmocnitele věcnými břemeny a zástávami, (a to zejména pro potřeby řízení před katastrálními úřady), v hodnotě nepřesahující 30.000.000,- Kč bez DPH
- jednání a podepisování nájemních smluv a podnájemních smluv i smluv o pronájmu nemovitého majetku zmocnitele (nebytových prostor, bytů, nemovitostí, jednotek), jestliže výše ročního nájemného nepřesáhne 30.000.000,- Kč bez DPH
- jednání a zastupování zmocnitele při řízení před orgány státní a místní správy (samosprávy), policie, notáři, včetně podepisování všech podání těmito orgánům a příslušných dokumentů v oblasti hospodaření s majetkem zmocnitele, v hodnotě nepřesahující 30.000.000,- Kč bez DPH

Písemný právní úkon musí vždy být podepsán zmocněncem a dalším zaměstnancem zmocnitele, který však nemusí být zmocnitelem zmocněn.

Tuto plnou moc nelze udělit dalším osobám.

Tato plná moc zanikne odvoláním či ukončením pracovního poměru zaměstnance v Komerční bance, a.s. nebo jinak v souladu s platnou právní úpravou. Pokud tato plná moc nezanikne dříve, je doba její účinnosti omezena dvěma (2) roky.

Strana 1

V Praze dne - 9 - 03 - 2005



člen představenstva a výkonný ředitel
pro strategii a finance

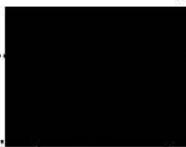


člen představenstva a výkonný ředitel,
Corporate Secretary

Prohlášení zmocnění:

Plnou moc přijímám.

V dne ...



.....
podpis zmocněnce

Strana 2

Ověření - legalizace

Běžné číslo položky ověřovací knihy: O 1103/2005 a 1115/2005

Ověřuji, že dnes přede mnou tuto listinu vlastnoručně podepsali -----

[REDACTED]

[REDACTED]

jejichž totožnost byla prokázána úředním průkazem. -----

V Praze dne - 9 -03- 2005

[REDACTED]
pověřená notářkou

v Praze



Ověření - vidimace

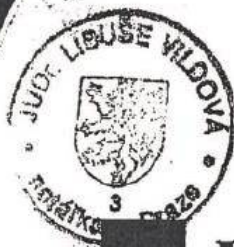
Ověřuji, že tento opis složený z - 1 - listů
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen,
složenou z - 1 - listů

/ Praze dne - 9 -03- 2005

[REDACTED]

[REDACTED]





KB

Plná moc

Komerční banka, a.s., se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 33 čp. 969, IČ: 45317054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 1360, jednající níže podepsanými členy představenstva (dále jen „zmocnitel“),

z m o c ň u j e

v souladu s ustanovením § 31 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

pana [redacted]
funkce: Head of Property Management
název útvaru: CKB 2007
rodné číslo: [redacted]
bytem: [redacted]
(dále jen „zmocněnec“),

aby činil za zmocnitele v souladu s výkonem své funkce ve věcech provozního řízení útvaru zmocnitele, jehož řízením je pověřen, následující právní úkony:

- jednání a podepisování příslušných smluv, jejichž předmětem je nabývání nemovitého majetku zmocnitelem, zřizování a rušení věcných břemen ve prospěch zmocnitele, zcizování nemovitého majetku zmocnitele, směna nemovitostí zmocnitele, založování nemovitostí zmocnitele věcnými břemeny a zástavami, (a to zejména pro potřeby řízení před katastrálními úřady), v hodnotě nepřesahující 5.000.000,- Kč bez DPH
- jednání a podepisování nájemních smluv a podnájemních smluv i smluv o pronájmu nemovitého majetku zmocnitele (nebytových prostor, bytů, nemovitostí, jednotek), jestliže výše ročního nájemného nepřesáhne 5.000.000,- Kč bez DPH
- jednání a podepisování smluv, jejichž předmětem je nabývání, zcizování, nájem a pronájem movitého majetku zmocnitele, v hodnotě nepřesahující 5.000.000,- Kč bez DPH
- jednání a zastupování zmocnitele při řízení před orgány státní a místní správy (samosprávy), policie, notáři, včetně podepisování všech podání těmto orgánům a příslušných dokumentů v oblasti hospodaření s majetkem zmocnitele, v hodnotě nepřesahující 5.000.000,- Kč bez DPH

Písemný právní úkon musí vždy být podepsán zmocněncem a dalším zaměstnancem zmocnitele, který však nemusí být zmocnitelem zmocněn.

Plná moc je platná do odvolání nebo do dne ukončení výkonu funkce zmocněnce nebo jinak v souladu s platnou právní úpravou. Touto plnou mocí zanikají veškeré plné moci zmocněnci dříve zmocnitelem vystavené pro účely dané touto plnou mocí.

13-09-2005

V Praze dne



člen představenstva a výkonný ředitel
pro strategii a finance

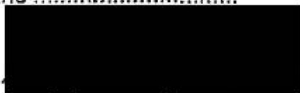


člen představenstva a výkonný ředitel,
Corporate Secretary

Prohlášení zmocněnce:

Plnou moc přijímám.

v 13.9.2005 dne *Praze*



podpis zmocněnce

Ověření - legalizace

Běžné číslo položky ověřovací knihy: O II 3348/2005 a 3400/2005

Ověřuji, že dnes přede mnou tuto listinu vlastnoručně podepsali -----

[REDACTED] -----

[REDACTED] -----

jejichž totožnost byla prokázána úředním průkazem. -----

V Praze dne 13 -09-

[REDACTED]



v Praze

Ověření - vidimace

Ověřuji, že tento opis složený z -3- listů
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen,
složenou z -3- listů

V Praze dne 14 -09- 2005

[REDACTED]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 26.02.2007 13:01:42

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574121 Jaroměř

Kat.území: 657336 Jaroměř

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Jaroměř, nám.Československé armády 16, Jaroměř, 551 01 Jaroměř 1	00272728	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
41	306	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území

Budovy

Typ budovy				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Jaroměř, č.p. 35	rod.dům	rozsáhlé chráněné území	41	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

1 Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek ze smlouvy o úvěru
č.738003200012 do výše 15.000.000,-Kč včetně příslušenství

Komerční banka, a.s., Na Příkopě
969/33, Praha 1, Staré Město,
114 07, RČ/IČO: 45317054

Budova: Jaroměř, č.p. 35
Parcela: 41

V-1224/2003-605
V-1224/2003-605

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.04.2003. Právní účinky
vkladu práva ke dni 28.04.2003.

V-1224/2003-605

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

1 Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 41

Z-5622/2003-605

1 Změna číslování parcel

Parcela: 41

Z-5622/2003-605

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

1 Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 dle § 1

POLVZ:141/1992

Z-5900141/1992-605

Pro: Město Jaroměř, nám.Československé armády 16, Jaroměř, 551 01
Jaroměř 1

RČ/IČO: 00272728

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 26.02.2007 13:01:42

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574121 Jaroměř

Kat.území: 657336 Jaroměř

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.02.2007 15:05:42

Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým
přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Situační plánek pronajatých prostor a společně užívaných prostor včetně únikové cesty v 1. nadzemním a v 1. podzemním podlaží budovy č.p. 35 postavené na pozemku parc. č. st. 41 na náměstí ČSA, v kat. úz. Jaroměř

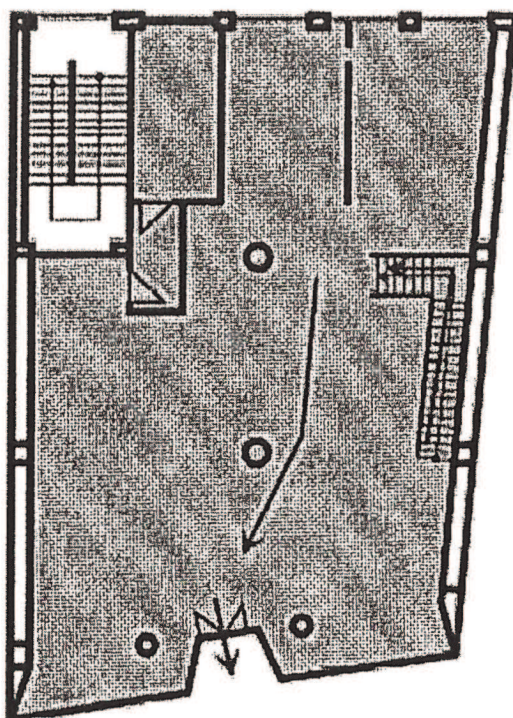
Nájemce : Komerční banka, a.s., útvar 2710, Na Příkopě 33, 114 07 Praha 1

Pronajímatel: Město Jaroměř, náměstí ČSA 16, 551 33 Jaroměř

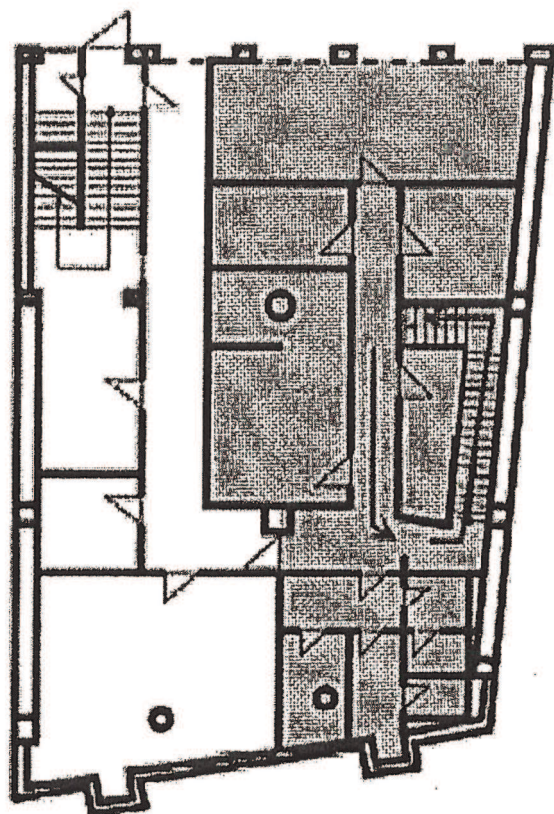
1.nadzemní podlaží:

LEGENDA :

-  **SPOLEČNÉ PROSTORY NEJSOU**
-  **PRONAJATÝ PROSTOR**
-  **SMĚR ÚNIKU**



1.podzemní podlaží:



Povinnosti na úseku bezpečnosti a požární ochrany objektu

I. Povinnosti na úseku bezpečnosti

1. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele.
2. Nájemce a jeho zaměstnanci a dodavatelé služeb pro KB jsou oprávněni užívat pronajaté nebytové prostory bez časového omezení po dobu účinnosti nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen zachovávat mlčenlivost o věcech, materiálech a jiných skutečnostech, které mají vztah k předmětu nájmu, zejména ke skutečnostem vztahujícím se k zabezpečení, popisu prostor předmětu nájmu, souvisejících s provozem banky v pronajatých prostorách, se kterými se při plnění práv a povinností vyplývajících ze smlouvy seznámí.
4. Pronajímatel souhlasí s vybudováním bezpečnostních systémů nájemce na jeho vlastní náklady, s připojením zabezpečení pronajatých prostor na SCO CBS nebo PČR a s tím související instalací přenosového zařízení. Přesný rozsah zabezpečení bude stanoven vždy nájemcem. V této souvislosti souhlasí se vstupem pověřených třetích osob nájemce k provádění servisu, oprav a revizí těchto zařízení, časově bez omezení.
5. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách bez souhlasu pronajímatele na svoje náklady instalovat potřebné prvky mechanického zabezpečení.
6. Pronajímatel nebude zasahovat do bezpečnostních systémů nájemce v pronajatých prostorách ani s nimi manipulovat. Nebude vyžadovat předložení dokumentace těchto systémů.
7. Pronajímatel bere na vědomí specifickou činnost související s prováděním přeprav hotovosti prodejního místa Nájemce a bude respektovat režimová opatření související s bezpečným provozováním bankovních činností.
8. Pronajímatel je povinen hlásit v dostatečném předstihu veškeré práce související s údržbou, kontrolou a zkouškami zařízení zasahující do pronajatých prostor. Za tímto účelem předloží nájemci seznam pracovníků, kteří se této činnosti účastní. Při těchto činnostech Pronajímatel nesmí vstupovat do pronajatých prostor se zbraní, pořizovat audiovizuální záznamy, fotografie a používat mobilní telefony.
9. Nájemce je povinen hlásit v dostatečném časovém předstihu pronajímateli veškeré práce související s údržbou a opravami v prostorách předmětu nájmu, které svojí povahou vyvolávají nadměrný hluk, otřesy a prašnost.
10. Pronajímatel i nájemce se zavazují, že v případě vzniku jakékoli mimořádné události, která má vztah k bezpečnosti, ochraně života, zdraví a majetku, budou neprodleně informovat kontaktní osobu druhé smluvní strany.
11. Pronajímatel souhlasí, že nebude vyžadovat ani vlastnit klíče od pronajatých prostor.

II. Povinnosti na úseku PO

Na základě § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů je osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku PO u

- pronajímatele - Ing. Jiří Klépsa, starosta
kontaktní osoba - Petr Hrubý, tel.č.: 491 847 210
- nájemce [redacted] – ředitel regionální pobočky Náchod
kontaktní osoba - [redacted], HOS, RP Náchod, tel.č.: [redacted]
v mimopracovní době a ve dnech pracovního klidu a volna: velín ostrahy objektu regionální pobočky Náchod,
tel. č.: [redacted]

Evakuace osob, popř. materiálu z pronajatých prostor v 1. NP bude probíhat po trase nechráněné únikové cesty hlavním vstupem do objektu ven na volné prostranství.

1. Pronajímatel na úseku PO zejména

1. Plní povinnosti na úseku PO na místech, která používá společně s nájemcem a umožní nájemci bezpečnou evakuaci osob a materiálu v souladu s kolaudačním rozhodnutím objektu a z toho vyplývající příslušné dokumentace.
2. Předá oproti podpisu příslušnou dokumentaci PO a další pokyny a informace potřebné k plnění povinností na úseku PO včetně požadavků vyplývajících z instalace požární bezpečnostních zařízení objektu.
3. Provede příslušné činnosti k zajištění provozuschopnosti pronajatých prostor a zařízení (údržba, kontrola, zkoušky a revize) za účelem zajištění požární bezpečnosti.
4. Uhradí veškerou škodu způsobenou požárem nájemci, jeho zaměstnancům nebo klientům v pronajatých prostorách a majetku nájemce, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností pronajímatele. Obdobným způsobem se postupuje při uložení sankce orgánem státního požárního dozoru.
5. Nevybavuje pronajaté prostory přenosnými hasicími přístroji se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti nájemcem.

2. Nájemce na úseku PO zejména

1. Zaručuje provozování činností v pronajatých prostorách v souladu s kolaudačním rozhodnutím a předmětem podnikání a prohlašuje, že jím provozované činnosti jsou začleněny do kategorie činností bez zvýšeného požárního nebezpečí podle § 4 citovaného zákona o PO.
2. Zabezpečí plnění povinností na úseku PO v souladu s právními předpisy a předanou dokumentací pronajímatele a zajistí jejich plnění u svých zaměstnanců a přiměřeně u svých klientů.
3. Vybaví pronajaté prostory vlastními věcnými prostředky požární ochrany (přenosnými hasicími přístroji) v potřebném množství a druhu podle ustanovení § 2 odst. 5 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci.
4. Oznámí neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v pronajatých prostorách a škodu jím způsobenou. Uhradí veškerou škodu způsobenou pronajímateli, jeho zaměstnancům popřípadě klientům nebo na majetku pronajímatele, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce. Obdobným způsobem se postupuje při uložení sankce orgánem státního požárního dozoru.
5. Neodkladně plní pokyny související se vznikem požáru nebo jiné mimořádné události v objektu, týkající se ochrany života a zdraví všech osob zdržujících se v objektu (např. pokyny k evakuaci).
6. Projedná předem s pronajímatelem změny charakteru nebo podmínek anebo rozsahu provozované činnosti v pronajatých prostorách a na základě jeho písemného souhlasu dále s příslušným správním orgánem.
7. Provede práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pouze na základě písemného vyjádření pronajímatele.
8. Umožní po dohodě zpřístupnění pronajatých prostor a zařízení za účelem provedení údržby, kontrol, zkoušek a revizí k zajištění požární bezpečnosti.