

# Nájemní smlouva

## Článek 1 Strany smlouvy

- 1.1. **Město Sušice**, se sídlem náměstí Svobody 138/I, 342 01 Sušice, jednající starostkou JUDr. Jiřinou Rippelovou, IČO: 00256129,

dále jen "pronajímatel" na straně jedné

a

- 1.2. **GE Capital Bank, a.s.** se sídlem Hyberská 18, 111 21 Praha 1, IČO 25672720, DIČ 001-25672720, jednající Jiřím Klumparem, místopředsedou představenstva a Tomášem Salomonem, členem představenstva

dále jen "nájemce" na straně druhé

(strany sub 1.1. a 1.2. dále též označovány jako "strany této smlouvy").

## Článek 2

Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, jakož i především v souladu se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, na této :

**nájemní smlouvě.**

## Článek 3 Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

#### **Článek 4**

##### **Předmět nájmu**

4.1. Pronajímatel je vlastníkem objektu čp. 29/I se st.p.č. 13 v k.ú. Sušice nad Otavou, zapsaného v katastru nemovitostí pro Město Sušice na LV č. 10001. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat v tomto objektu nebytové prostory.

4.2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory v přízemí shora uvedeného objektu, o celkové výměře 71,68 m<sup>2</sup>, sestávající z bankovní haly o výměře 27,49 m<sup>2</sup>, servisní přepážky o výměře 8,85 m<sup>2</sup>, chodby o výměře 10,25 m<sup>2</sup>, zázemí o výměře 2,95 m<sup>2</sup>, šatny o výměře 12,75 m<sup>2</sup>, úklidové komory o výměře 1 m<sup>2</sup>, předtrezořím o výměře 1,95 m<sup>2</sup>, trezorem o výměře 3,60 m<sup>2</sup> a WC o výměře 2,84 m<sup>2</sup>, specifikovaných v plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

#### **Článek 5**

##### **Účel nájmu**

5.1. Účelem nájmu je účel užívání předmětu nájmu specifikovaného v ustanovení čl. 4 této nájemní smlouvy.

5.2. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícím činnostem:

- obchodní a administrativní činnost, bankovní činnost a poskytování služeb.

5.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 5.2. za podmínek uvedených v čl. 10.2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

#### **Článek 6**

6.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

6.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

#### **Článek 7**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele**

7.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

7.2. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 7.1. této nájemní smlouvy je zejména umožnění zajištění dodávek elektrické energie, vody a tepla jakož i zajištění osvětlení společných prostor.

Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných technických zařízení ve shora uvedeném objektu tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraňovány tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv. Bylo dohodnuto, že opravy a údržbu technických zařízení pronajatého prostoru bude provádět na svůj náklad pronajímatel, zastoupený správcem objektu Bytservisem, spol. s r.o.

7.3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou, jednat jménem nájemce [spolu s nájemcem] v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i kontroly provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrické instalace, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8,00 hod. do 18,00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

7.4. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat čistotu přístupových cest k pronajatému prostoru, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby prostory a prostranství bylo možné nerušeně užívat v souladu s účelem jejich užívání. Tato povinnost se nevztahuje na údržbu a udržování schůdnosti přilehlého chodníku k objektu, v němž jsou podle této smlouvy pronajímány nebytové prostory.

7.5. Povinnosti dle Článku 7 má pronajímatel počínaje dnem 1.8.2002.

## **Článek 8**

### **Práva a povinnosti nájemce**

8.1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

8.2. Nájemce se zavazuje instalovat na svůj náklad a převést na sebe samostatná měřidlo na odběr el. energie a plynu.

8.3. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

8.4. Mimo nájmu je nájemce povinen hradit všechny náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek, uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

8.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

8.6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by v souvislosti s jeho činností rušila nebo mohla rušit noční klid, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních práv obyvatel nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře.

8.7. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatých prostorách. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

8.8. Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář. Nájemce je povinen zajistit na své náklady v předmětu nájmu a běžný úklid a zajistit schůdnost přilehlého chodníku.

8.9. Nájemce má právo odepisovat technické zhodnocení jím provedené a pronajímatel s tímto odepisováním souhlasí a prohlašuje, že o tuto částku nezvýší vstupní cenu pronajatého hmotného majetku.

8.10. V případě ukončení nájmu dojde k vypořádání zůstatkové ceny technického zhodnocení, provedeného nájemcem ve shora uvedeném objektu, a to dohodou smluvních stran, případně dalších třetích osob.

## Článek 9

### Podnájem a postoupení

#### 9.1. Podnájem, užívání jinými osobami

Nájemce má možnost podnajívat, či jinak dát do užívání, část, či celé pronajímané prostory jiným dceřiným, sesterským nebo přidruženým společnostem nájemce, nebo jinak, zcela či částečně, přímo či nepřímo, vlastněným společnostem nájemce, nebo osobou ze skupiny General Electric nebo GE Capital, nebo příbuzné skupiny, a včetně společnosti GE Capital Leasing, a.s. Pronajímatel již nyní tímto uděluje souhlas s výše uvedenými podnájemnými pronajímanými prostory.

#### 9.2. Postoupení

9.2.1. Nájemce má možnost postoupit či převést svá práva a povinnosti z této smlouvy jiným dceřiným, sesterským nebo přidruženým společnostem nájemce, zcela či částečně, nebo osobě ze skupiny General Electric nebo GE Capital. Po postoupení či převedení práv a povinností z této smlouvy, vcelku nebo zčásti, nebude mít nájemce ve vztahu k pronajímaným

prostorám, budově a pronajímateli jakoukoli odpovědnost a závazky. Pronajímatel dává tímto s takovým postoupením práv a převodem povinností z této smlouvy souhlas. U ostatních případů podléhá postoupení a převod předchozímu souhlasu pronajímatele.

9.2.2. Pronajímatel je oprávněn postoupit (popř. převést) všechna práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pouze jako celek, nikoli zčásti, pouze třetí straně, která by měla právní titul poskytnout nájemci užívání pronajímaných prostor, jak je stanoveno touto smlouvou, vždy však s tím, že takovým postoupením nesmí být nijak porušeny jakékoliv právní předpisy, v žádném případě nesmí být narušeno či jinak ovlivněno podnikání nebo pověst nájemce, o čemž bude předem písemně rozhodnuto nájemcem.

## **Článek 10** **Stavební a jiné úpravy**

10.1. Pronajímatel dává nájemci podpisem této smlouvy souhlas provést v předmětu této smlouvy stavební či jiné úpravy trvalého charakteru, a to jen při splnění podmínek ustanovení čl. 10.2. , za podmínek uvedených v čl. 8.9. a 8.10., této smlouvy.

10.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele a jdou na náklad nájemce. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak bude předložena v žádosti nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že takovýto souhlas nebude bezdůvodně odepřen.

10.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.

10.4. Pronajímatel tímto vyjadřuje svůj souhlas s tím, že nájemce umístí na nebo v předmětu nájmu svou reklamu a informační zařízení (informační štít, tabulky a podobně).

10.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a povolených stavebních úprav. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

10.6. Pronajímatel souhlasí se zahájením stavebních úprav od 1.8.2002.

## **Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním**

### **Článek 11** **Nájemné**

11.1. V souladu s ustanovením čl. 8.3. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné. Povinnost platby nájemného začíná dnem zahájení provozu pro veřejnost v pronajatých prostorách, tj. od 1.9.2002.

11.2. Nájemné za období od 1.9.2002 do 31.12.2005 se sjednává dohodou ve výši 700,- Kč za 1 m<sup>2</sup> a rok. Nájemné s účinností od 1.1.2006 se sjednává dohodou ve výši 1 500,- Kč za 1 m<sup>2</sup> a rok, s každoročním automatickým nárůstem o míru inflace, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Nájemné za rok 2007 a roky následující se tedy navýší o tolik procent, o kolik procent bude zjištěna na území ČR v předcházejícím kalendářním roce míra inflace.

11.3. Nájemné se nájemce zavazuje platit pronajímateli v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy do každého 15tého dne měsíce ledna, dubna, července a října toho kterého roku na účet pronajímatele, č. účtu \_\_\_\_\_ vedeného u \_\_\_\_\_ a.s., pobočky Sušice, var.symbol 2132.

## **Článek 12**

### **Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem**

12.1. Mimo nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli, zastoupeného Bytservisem, spol. s r.o., náklady na vodné a stočné, a to na základě faktury a samostatné smlouvy s Bytservisem, spol. s r.o. Odvoz pevného domovního odpadu, případně jiné dodávky a služby, souvisejících s pronájmem, si nájemce smluvně zajistí na svůj náklad u příslušného dodavatele.

## **Článek 13**

### **Trvání smlouvy**

13.1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou a to od 1.9.2002 do 31.12. 2005 s tím, že nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy dle Článku 10 této smlouvy počínaje dnem 1.8.2002.

13.2. Nebude-li nájem ukončen do 31.12.2005, stává se tato smlouva automaticky dnem 1.1.2006 smlouvou na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## **Článek 14**

### **Pojištění**

14.1. Pronajímatel je povinen uzavřít pojištění vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy - živly).

## **Článek 15**

### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

15.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

15.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této

smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

15.3. Účastníci prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu, která má 7 stran textu, před jejím podepsáním přečetli a že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a nikoli za jednostranně nevýhodných podmínek. Současně prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům bez jakýchkoli omezení. Na znamení souhlasu s celým jejím obsahem účastníci tuto smlouvu vlastnoručně podepisují. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po dvě z nich.

V Sušici 19. 4. 2002

Praha

Za pronajímatele :

Za nájemce :

16-07-2002



Město Sušice

GE Capital Bank, a.s.

Seznam příloh:

1. Půdorysný plán
2. Výpis z katastru



GE Capital Bank, a.s.

Hyoerská 18  
111 21 Praha 1

61

Febvalens podan dne 19. 7. 2002,  
khussem' c. 275.

