

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

1) Město Domažlice,

se sídlem Náměstí Míru 1, 344 20 Domažlice, IČ: 00253316, DIČ: CZ 00253316, zastoupené starostou města Janem Látkou
na straně jedné jako pronajímatel

a

2) Komerční banka, a.s.,

se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ: 114 07 IČ: 45317054, DIČ CZ45317054 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B., vložce 1360, zastoupená ***** výkonný ředitel pro podpůrné služby a ***** vedoucí specialista správy majetku na základě plné moci ze dne ...) 09.03.2005 30.03.2005
na straně druhé jako nájemce

tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

v souladu s ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nájemní smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je na základě kupní smlouvy uzavřené mezi ním jako kupujícím a nájemcem jako prodávajícím dne 30.11.2005, která byla podána jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch pronajímatele do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice dne 16.02.2006, vlastníkem nemovitosti – budovy č.p. 579 v ul. U nemocnice v Domažlicích, objekt občanské vybavenosti, postavené na pozemku - stavební parcele č. 489/1 (dále též jen „budova“), a dále pozemku - stavební parcely č. 489/1, o výměře 3456 m², zastavěná plocha a nádvoří (dále též jen „pozemek“).

Obě nemovitosti, tedy budova i pozemek, se nachází v k.ú. Domažlice, obci Domažlice a jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

II.

Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu, prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci dle usnesení rady města č. 4692 ze dne 7.11.2005 ode dne účinnosti této smlouvy nebytové prostory nacházející se v budově specifikované v čl. I. této smlouvy, a to **prostory** kanceláře, sociálního zařízení, chodby a vstupní haly **o celkové výměře 569,8 m²** (dále jen předmět nájmu), a to za účelem 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. Předmět nájmu je zachycen na situačním plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu za podmínek daných touto smlouvou dále dohodnuté nájemné a úhrady za služby a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám.
2. **Doba nájmu** je sjednána jako doba určitá, a to doba **10 let a 3 měsíce** ode dne účinnosti této smlouvy (dále též jen „základní doba nájmu“). V případě, že nájemce neporuší v průběhu trvání nájemního vztahu své povinnosti dané touto smlouvou, jakož i příslušnými právními předpisy upravujícími tento nájemní vztah, má nájemce právo na prodloužení nájmu sjednaného touto smlouvou o nejvýše 5 let, a to za stejných podmínek sjednaných v této smlouvě. Právo na prodloužení doby nájmu musí nájemce uplatnit u pronajímatele doporučeným dopisem s uvedením požadované prodloužené doby nájmu, a to nejpozději 1 rok před uplynutím doby nájmu sjednané v první větě tohoto ustanovení smlouvy. 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, maximálně však o 5 let (dále jen „prodloužená doba nájmu“). Požadavek na prodloužení doby nájmu je nájemce oprávněn uplatnit pouze jedenkrát, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
3. K předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci dojde v den, kdy tato smlouva nabude účinnosti. O předání předmětu nájmu pronajímatelem a jeho převzetí nájemcem bude smluvními stranami vyhotoven protokol ve dvojím vyhotovení s platností originálu, ve kterém bude zaznamenán stav předmětu nájmu. Tento protokol se zavazují podepsat obě smluvní strany, přičemž jeho originál bude archivován v jednom vyhotovení u pronajímatele a v jednom vyhotovení u nájemce a při ukončení nájemního vztahu budou oba originály protokolu použity pro posouzení stavu předmětu nájmu při jeho vrácení dle čl. IV. odst. 10 této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že:
 - a) 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,

- b) na předmětu nájmu neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani práva třetích osob, která by měla vliv na výkon práv nájemce podle této smlouvy,
 - c) předmět nájmu svým stavebně technickým určením odpovídá dohodnutému účelu nájmu.
5. 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 před uzavřením této smlouvy.

III.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady, úhrada za služby

1. Nájemné se sjednává dle usnesení rady města č. 4692 ze dne 7. 11. 2005 ve výši 1 200,-- Kč/m² ročně bez DPH, tj. měsíčně ve výši 56.980,- Kč bez DPH. Nájemné bude osvobozeno od daně z přidané hodnoty podle platných právních předpisů.
2. Sjednaná výše nájemného dle čl. III. odst. 1 platí pro období základní doby nájmu, kdy nájemce bude hradit nájemné způsobem sjednaným v kupní smlouvě uvedené v čl. I. této smlouvy, a to tak, že doplatek kupní ceny ve výši 7.000.000,-Kč (slovy sedm milionů korun českých) bude pronajímatelem (Městem Domažlice) uhrazen tak, že tato částka bude postupně vzájemně započítávána oproti částkám měsíčního nájemného ve výši 56.980,-Kč, které je nájemce (Komerční banka, a.s.) povinen hradit na základě této nájemní smlouvy. Zápočet částek bude takto automaticky prováděn a nájemné tak bude hrazeno měsíčně vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Smluvní strany výslovně sjednávají, že za poslední měsíc nájmu v období základní doby nájmu bude nájemce povinen uhradit místo 56.980,- Kč nájemné ve výši 48.440,- Kč.
V souladu s výše uvedenou dohodou účastníků nájemce bude nájemné hrazeno formou zápočtu oproti doplatku kupní ceny, a to po období základní doby nájmu.
V případě ukončení nájemního vztahu před uplynutím základní doby nájmu se pronajímatel zavazuje do 14 dní od doručení písemné výzvy nájemce uhradit nájemci právě tuto zbývající nezapočtenou částku kupní ceny na účet, jehož číslo mu za tím účelem nájemce písemně sdělí.
3. Pro období prodloužené doby nájmu se nájemné stanoví ve výši 1200,- Kč/m² ročně, zvýšené každoročně během období základní doby nájmu o částky odpovídající úředně stanovené míře inflace vyhlášené příslušným orgánem – Českým statistickým úřadem vždy za předcházející kalendářní rok s účinností od 1. 1. 2007. Základem pro výpočet nové výše nájemného pro období prodloužené doby nájmu bude tedy výše nájemného v předchozím kalendářním roce, která bude dosažena průběžným každoročním navyšováním nájemného ve výši 1200,- Kč/m² ročně o úředně stanovené míry inflace po dobu základní doby nájmu, přičemž pronajímatel se zavazuje oznamovat nájemci zvyšování nájemného písemně, a to vždy nejpozději do konce I. čtvrtletní roku, ve kterém se nájemné zvyšuje. Takto zjištěná výše nájemného je účinná pro

první rok prodloužené doby nájmu. Každý další následující rok prodloužené doby nájmu je pronajímatel oprávněn výši nájemného jednou ročně valorizovat dle oficiálně vyhlášené míry inflace za předchozí kalendářní rok zjištěné Českým statistickým úřadem, a to formou písemného oznámení zaslaného pronajímatelem nájemci. Nájemné bude takto zvýšeno vždy od měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o nové výši nájemného.

4. Během prodloužené doby nájmu je nájemce povinen hradit nájemné uvedené v odst. 3 tohoto článku smlouvy měsíčně vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který je hrazeno, na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s., pobočka Domažlice, č. účtu 109782579/0300, VS 9061001000. Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu písemně sdělit nájemci případnou změnu účtu.
5. Úhrady za dodávky služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nejsou v nájemném obsaženy. Úhrada za spotřebu elektrické energie bude nájemci účtována přímo poskytovatelem/dodavatelem el. energie na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi poskytovatelem/dodavatelem a nájemcem.
6. Pronajímatel se zavazuje zajistit poskytování následujících služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v obvyklém množství a kvalitě. Jedná se o tyto služby:
 - a) dodávka tepla a teplé užitkové vody,
 - b) dodávka plynu,
 - c) vodné a stočné (bude účtováno podle skutečného stavu podružných vodoměrů),
 - d) úklid společných prostor budovy,
 - e) osvětlení společných prostor budovy,
 - f) provoz klimatizačního zařízení.

Úhrada za služby spojené s nájmem bude hrazena na základě jejich skutečné spotřeby vykázané na jednotlivých měřidlech nebo vypočtené dle pravidel uvedených níže pro jednotlivé služby. Platba bude provedena na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem

Za dodávky dále uvedených služeb bude pronajímatel účtovat ceny vypočtené podle následujících postupů:

- a) dodávka tepla – pronajímatel bude nájemci účtovat dle spotřeby plynu k tomuto účelu odebranému, a to následovně: cenu plynu účtovanou poskytovatelem za jednu měrnou jednotku plynu násobenou množstvím spotřebovaných jednotek pro vytápění a upravenou dle následujícího vzorce: celková cena plynu spotřebovaného pro vytápění účtovaná poskytovatelem krát vnitřní objem předmětu nájmu v m³ děleno vnitřní objem budovy č. p. 579 v m³ ;
 - b) ostatní služby budou hrazeny dle poměru podlahových ploch prostor pronajatých nájemci k celkovému součtu podlahových ploch v budově;
- Splatnost daňového dokladu je sjednána do 30 dnů ode dne jeho doručení nájemci. Úhrada za služby bude hrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 109782579/0300 vedený u ČSOB, a.s., Pobočka Domažlice. Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu písemně sdělit nájemci případnou změnu účtu.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v článku II. této smlouvy pouze k

účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání, a je povinen udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání. V souvislosti s užíváním předmětu nájmu je nájemce oprávněn využívat také 3 parkovací místa ve dvoře budovy (tj. na pozemku parc. č. 489/1). Dále se pronajímatel zavazuje umožnit parkování bez poplatku na pozemku přilehlém k budově (tj. na pozemku parc. č. 489/1).

2. Nájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu. Rozsah běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu je pro účely této smlouvy určen nařízením vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění. Drobnou opravou se pro účely této smlouvy rozumí jakákoli oprava dle § 5 odst.5 výše uvedeného nařízení vlády, jestliže náklady na její provedení nepřesáhnou 5.000,-Kč.
3. Nájemce je dále povinen:
 - a) zajistit smluvně u oprávněných poskytovatelů dodávku služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu,
 - b) zajistit provozní revize zařízení, která jsou ve vlastnictví nájemce a nejsou předmětem poskytovaných služeb pronajímatelem, a to dle příslušných obecně závazných předpisů,
 - c) zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s ním vznikne pronajímateli.
 - d) podávat pronajímateli návrhy na rozsáhlejší opravy přesahující rámec drobných oprav, rekonstrukce a investic, včetně odhadu nákladů,
 - e) zajistit na své náklady pojištění movitých věcí a věcí vnesených do předmětu nájmu, jakož i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho provozní činností v předmětu nájmu, a tato pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat.
4. Nájemce se zavazuje zajistit, aby klienti nájemce užívali předmět nájmu pouze v pracovních dnech v době od 8,00 do 17,00 hodin. Pronajímatel se zavazuje umožnit klientům nájemce vstup do předmětu nájmu i mimo dobu, a to po předchozí dohodě smluvních stran. Nájemce a jeho zaměstnanci mají právo užívat předmět nájmu nepřetržitě.
5. Nájemce je po dobu nájmu oprávněn umístit na budově, ve které se předmět nájmu nachází, své firemní označení - firemní štít, jakož i reklamní poutače, to vše v tom rozsahu, v jakém se na budově označení a reklama nájemce nacházejí ke dni uzavření této smlouvy. S umístěním označení a reklamy nájemce dle předchozí věty pronajímatel souhlasí. Nájemce je povinen výše uvedené firemní a reklamní označení opravovat a provádět jeho běžnou údržbu. Pronajímatel zároveň povoluje umístění reklamních poutačů a firemního štítu na plášti budovy ve stejném rozsahu i pro případ, že v budoucnu dojde ke změně firmy nájemce nebo jejího grafického zobrazení. Po skončení nájmu podle této smlouvy odstraní nájemce všechny instalované reklamní poutače 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. Náklady na provoz, instalaci a odstranění firemního a reklamního označení hradí nájemce.

6. Nájemce je povinen zajistit plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Dále se zavazuje zajistit plnění povinností vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
7. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou na předmětu nájmu v důsledku porušení svých povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů.
8. Smluvní strany touto smlouvou sjednávají, že případné technické zhodnocení předmětu nájmu, provedené v souladu s ustanovením čl. IV. odst. 9 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.
9. Stavební a jiné úpravy (změny) předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Takovýto souhlas pronajímatele musí vždy obsahovat popis povolených změn a ustanovení o tom, zda se pronajímatel zavazuje k úhradě nákladů na tyto změny ve smyslu ust. § 667 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Jestliže souhlas pronajímatele nebude obsahovat ustanovení ohledně úhrady nákladů změn předmětu nájmu, platí že pronajímatel se k jejich úhradě nezavázal. Výše uvedený souhlas pronajímatele může být podmíněn tím, aby nájemce při skončení nájemního vztahu povolené změny předmětu nájmu odstranil a uvedl předmět nájmu do původního stavu. V takovém případě nenáleží nájemci náhrada nákladů vynaložených na provedení změn.
10. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho od něho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a době užívání. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě dodatečně mu poskytnuté pronajímatelem v písemné výzvě, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce.
11. Pronajímatel se zavazuje zajistit:
 - a) poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uvedených v čl. III odst.6 této smlouvy,
 - b) udržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém 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, ve které se předmět nájmu nachází, proti živelným událostem, sjednání na celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činnostmi pronajímatele a toto pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat,
 - d) opravy a údržbu předmětu nájmu (např. opravy elektroinstalace, opravy truhlářské, zámečnické, instalatérské, podlahářské, malířské práce) na své náklady, s výjimkou těch, ke kterým je povinen nájemce dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy,
 - e) údržbu a správný chod technických zařízení instalovaných v budově podle platných předpisů.

12. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci kdykoliv po předchozí dohodě přístup ke kabelovým hlavám a ke kabeláži vedoucí od kabelových hlav k rozvaděči nájemce; plánec kabeláže je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
13. Povinnosti smluvních stran na úseku bezpečnosti a požární ochrany jsou uvedeny v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

V.

Podnájem, výpůjčka, exkluzivita nájmu, ujednání o mlčenlivosti

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo do výpůjčky třetí osobě, nebo této osobě umožnit jakékoli užívání předmětu nájmu nebo jeho části. Porušení tohoto ustanovení smlouvy považují účastníci za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu od této smlouvy odstoupit.
2. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu účinnosti této smlouvy neuzavře bez předchozího písemného souhlasu nájemce s jinou osobou, která by měla ve vztahu k nájemci postavení soutěžitele na relevantním trhu (tj. především s jinou bankou, pojišťovnou nebo jiným finančním ústavem), smlouvu o nájmu či o výpůjčce nebo jinak neumožní této osobě užívání budovy nebo její části.
3. Obě smluvní strany prohlašují, že všechny skutečnosti, údaje a informace týkající se druhé smluvní strany získané jakýmkoli způsobem během přípravy nebo plnění této smlouvy, které nejsou smluvní stranou běžně zveřejňovány nebo nezbytně sdělovány třetím osobám, jsou informacemi důvěrnými. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, údajích a informacích týkajících se druhé smluvní strany, které mají povahu důvěrných informací a/nebo obchodního a bankovního tajemství, o kterých se dozví v souvislosti s plněním této smlouvy (dále jen „důvěrné informace“), a zavazují se, že důvěrné informace nesdělí ani jiným způsobem neposkytnou třetí osobě, nevyužijí je pro sebe ani pro jiné osoby a zajistí přiměřenou ochranu a utajení těchto důvěrných informací.
Smluvní strana bez předchozího písemného souhlasu druhé (nesdělující) smluvní strany neučiní žádné prohlášení týkající se důvěrných informací, této smlouvy, záležitostí v ní uvedených či záležitostí s touto smlouvou jakkoliv souvisejících, s výjimkou prohlášení požadovaných právními předpisy nebo touto smlouvou.
Závazek mlčenlivosti jsou smluvní strany povinny zachovávat po dobu účinnosti smlouvy a zároveň i po ukončení účinnosti této smlouvy, a to po dobu, po kterou nebudou tyto důvěrné informace veřejně známé.

VI.

Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo úhrad za dodávky služeb dle čl. III této smlouvy, které je nájemce povinen hradit pronajímateli, sjednaly smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,05% z částky, s jejíž úhradou bude nájemce v prodlení, a to za každý celý den prodlení.

2. Pro případ, že se kterékoli prohlášení nájemce/pronajímatele obsažené v této smlouvě ukáže jako nepravdivé, jakož i pro případ porušení povinností kterékoli smluvní strany plynoucích z této smlouvy, které nebude způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost ve smyslu ust. § 374 z.č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění (dále jen „strana povinná“), sjednaly smluvní strany smluvní pokutu v neprospěch strany povinné ve výši 10 000,-- Kč (slovy: desetitisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinností. Nárok druhé strany na náhradu škody způsobené v důsledku porušení povinností dle předchozí věty tohoto ustanovení zůstává zachován vedle smluvní pokuty, druhá strana je oprávněna po straně povinné požadovat náhradu škody i v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.
3. Smluvní pokuty stanovené touto smlouvou jsou splatné ve lhůtě 14 dní ode dne jejich vyúčtování oprávněnou smluvní stranou, a to na účet oprávněné smluvní strany uvedený v příslušném dokladu.

VII.

Způsoby ukončení účinnosti této smlouvy – nájemního vztahu

1. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět z některého z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Sb., popř. z jiných zákonem výslovně stanovených výpovědních důvodů. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se předmět nájmu nachází, nebo předmětu nájmu jakožto jednotky nebo více jednotek podle zvláštního právního předpisu, je nájemce oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
3. Nájemní vztah může být dále ukončen vzájemnou písemnou dohodou účastníků této smlouvy.
4. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce poruší podstatným způsobem nebo opakovaně své závazky z této smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění pronajímatele a po poskytnutí přiměřené lhůty (ne kratší než 30 dnů) k odstranění závadného stavu, nebo je-li předmět nájmu užíván takovým způsobem, že pronajímateli hrozí nebo vzniká značná škoda.
5. Nájemce může odstoupit od smlouvy, 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 (ne kratší než 30 dnů) 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. IV. odst. 9. 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 30 dnů. Nájemce má právo od této smlouvy odstoupit rovněž v případě, kdy pronajímatel neudělí

nájemci souhlas dle článku V. odst. 1. této smlouvy.

6. Oznámení o odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemnou formou a doručeno druhé smluvní straně. Pro případ, že adresát zmaří doručení písemnosti obsahující odstoupení od smlouvy, považuje se 15. den uložení písemnosti na poště za den jejího doručení. Účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy adresátovi. Smluvní strany se dohodly, že pro případ odstoupení od smlouvy plnění poskytnutá do účinnosti odstoupení od smlouvy si nebudou vracet.

VIII.

Prohlášení pronajímatele

Záměr pronajímatele pronajmout nebytové prostory uvedené v čl. II. této smlouvy byl v době od 22. září do 10. října 2005 zveřejněn na úřední desce MěÚ Domažlice.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy mezi účastníky, které nejsou touto smlouvou výslovně upravené, se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dále příslušnými ust. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
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, není-li smlouvou sjednáno jinak. Všechny písemnosti budou zasílány na následující adresy:

Nájemce : Komerční banka, a.s., pobočka Domažlice, k rukám *****, ředitele, U Nemocnice 579, 344 19 Domažlice
Pronajímatel: Město Domažlice, nám. Míru 1, 344 20 Domažlice

O skutečnostech souvisejících s plněním této smlouvy, které nesou 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: *****
e-mail: *****
tel.: *****

Pronajímatel: fax: 379 722 763
e-mail: podatelna@mesto-domazlice.cz
tel.: 379 719 111

Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu navzájem se informovat o změně adres pro doručování písemností dle této smlouvy, jakož i ostatních spojení uvedených v tomto

ustanovení, přičemž změna těchto údajů je vůči druhé straně účinná okamžikem doručení příslušného oznámení, není-li v oznámení stanoveno datum pozdější.

3. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran v písemné formě, nestanoví-li smlouva jinak.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – Situační plánec s vyznačením předmětu nájmu
Příloha č. 2 - Plánek kabeláže
Příloha č. 3 - Povinnosti smluvních stran na úseku bezpečnosti a požární ochrany
7. Tato smlouva byla sepsána na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran prosté veškerého jejich omylu, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Domažlicích dne 16.02.2006

Pronajímatel:

Město Domažlice

.....
Jan Látka

starosta města Domažlice

V Praze dne 16.02.2006

Nájemce:

Komerční banka, a.s.

.....

výkonný ředitel pro podpůrné služby

.....

vedoucí specialista správy majetku

V Domažlicích dne 16.02.2006.

DOLOŽKA

podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Města Domažlice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení radou, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

Záměr města pronajmout nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy byl v době od 22. září do 10. října 2005 zveřejněn na úřední desce MěÚ Domažlice. Uzavření nájemní smlouvy schválila rada města svým usnesením č. 4692 na 99. jednání rady konaném dne 7. listopadu 2005.

.....
Jan Látka
starosta města Domažlice

Povinnosti na úseku bezpečnosti a požární ochrany objektu

I. Povinnosti na úseku bezpečnosti

1. Pronajímatel je povinen zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které mají vztah k předmětu nájmu, zejména ke skutečnostem vztahujícím se k zabezpečení prostor předmětu nájmu, souvisejících s provozem KB v pronajatých prostorách, se kterými se při plnění práv a povinností vyplývajících ze smlouvy seznámí.
2. Pronajímatel souhlasí s vybudováním bezpečnostních systémů nájemce na jeho vlastní náklady a s připojením zabezpečovacího systému pronajatých prostor na SCO PČR nebo CBS a s tím související instalací přenosového zařízení. V této souvislosti souhlasí se vstupem pověřených třetích osob nájemce k provádění servisu, oprav a revizí těchto zařízení, časově bez omezení.
3. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách bez souhlasu pronajímatele na svoje náklady instalovat potřebné prvky mechanického zabezpečení.
4. Pronajímatel nebude zasahovat do bezpečnostních systémů nájemce v pronajatých prostorách ani s nimi manipulovat. Nebude vyžadovat předložení dokumentace těchto systémů.
5. Pronajímatel bere na vědomí specifickou činnost související s prováděním přeprav hotovostí prodejního místa nájemce a bude respektovat režimová opatření související s bezpečným provozováním bankovních činností.
6. Pronajímatel je povinen hlásit v dostatečném předstihu veškeré práce související s údržbou, kontrolou a zkouškami zařízení zasahujících do pronajatých prostor. Za tímto účelem předloží nájemci seznam pracovníků, kteří se této činnosti účastní. Při těchto činnostech je zákaz vstupu do pronajatých prostor se zbraní, zákaz filmování, fotografování a používání mobilních telefonů.
7. 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, ořesy a prašnost.
8. 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.
9. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou oprávněni užívat pronajaté nebytové prostory bez časového omezení.
10. Nájemce předá pronajímateli čísla telefonního spojení, která budou pronajímatelem použita pro vyrozumění nájemce, v případě mimořádné události, v čase mimo provozní dobu pobočky.
11. Nájemce předá Pronajímateli v zajištěném (zapečetěném) obalu klíče od vstupů do užívaných prostorů pro případy nutného vstupu do prostoru předmětu nájmu v mimořádných událostech (požár, provozní havárie). Pronajímatel zajistí uložení tohoto obalu na bezpečném místě a dále zajistí, aby nemohlo dojít k manipulaci s obalem třetí osobou. Rozpečetění obalu a použití klíčů může být provedeno pouze po vyrozumění kontaktního pracovníka Nájemce, který následně zajistí opětovné zajištění obalu.

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 - Jan Látka Starosta města Domažlice
kontaktní osoba - Ing. Milena Vlčková, tel.: 379 719 145

- nájemce – ***** - ředitel regionální pobočky Klatovy
kontaktní osoba – ***** - vedoucí pro podporu tel. *****
v mimopracovní době velín ostraHy regionu Plzeň, tel. *****

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 ulice U Nemocnice.

1. Pronajímatel na úseku PO zejména

1. 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.
2. Provede příslušné činnosti k zajištění provozuschopnosti pronajatých prostor a zařízení (údržba, kontrola, zkoušky a revize) za účelem zajištění požární bezpečnosti.
3. Uhradí veškerou škodu způsobenou požárem nájemci, jeho zaměstnancům nebo klientům v pronajatých prostorách a majetku nájemce, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněná činností pronajímatele. Obdobným způsobem se postupuje při uložení sankce orgánem státního požárního dozoru.
4. Nevybavuje pronajaté prostory přenosnými hasicími přístroji se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti nájemcem.

2. Nájemce na úseku PO zejména

1. Zaručuje provozování činnosti 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. Oznamí 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 zapříčiněná 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.