

S M L O U V A  
O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R

uzavřená v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a v souladu s ust. § 663 a násl. občanského zákoníku mezi těmito účastníky :

Pronajímatel : Město Nová Paka,  
zastoupené starostou Petrem Kuříkem,

Nájemce : Komerční banka, akciová společnost,  
zastoupená ředitelem pobočky v Jičíně  
Ing. Ivanem Vondráčkem,

I.

Předmět smlouvy

Pronajímatel má ve svém vlastnictví dům čp. 1 na stavebním pozemku č. parc. 24, katastrální území Nová Paka.

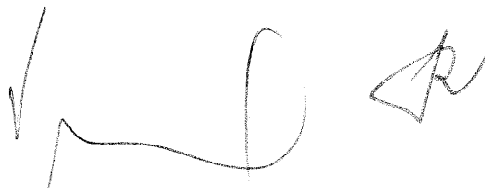
Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci v domě čp. 1 tyto nebytové prostory :

- prostory v prvním podzemním podlaží přístupné od parkoviště o výměře 172 m<sup>2</sup>, které nájemce k datu uzavření této smlouvy již užívá,
- prostory v prvním nadzemním podlaží uvolněné po tzv. Klenotnici o výměře 327 m<sup>2</sup>,  
tedy nebytové prostory o celkové výměře 499 m<sup>2</sup>.

Přesná specifikace pronajatých prostor tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je vyhotovena dle výkresové dokumentace.

Výše uvedené nebytové prostory se pronajímají za účelem zřízení a provozování expozitury Komerční banky.

Pronajímatel umožní nájemci kromě vlastního pronájmu využití průčelí domu čp.1 k umístění označení expozitury Komerční banky.



## II.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory jen pro svoji potřebu a k výše dohodnutému účelu. Přenechat tyto prostory nebo jejich část do podnájmu jiného smí nájemce jen po předchozím souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn provádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele. Pronajímatel však současně předem souhlasí s provedením vnitřních stavebních úprav nebytových prostor potřebných k zahájení činnosti expozitury, a to v rozsahu dle stavebního povolení vydaného odborem VÚP Městského úřadu v Nové Pace, č.j. Výst. 393/94/R/2 ze 4.října 1994.

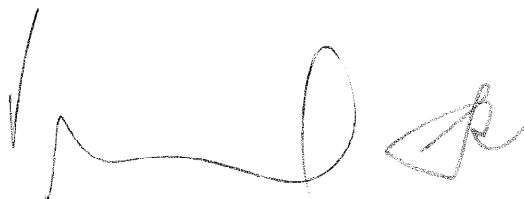
Pronajímatel se dále zavazuje dát nájemci souhlas k provedení dalších nezbytných úprav uvnitř pronajatých prostor, případě i na obvodovém plášti domu čp. 1, pokud budou nezbytné k zajištění bankovní bezpečnosti, anebo si je vynutí zavádění modernějších bankovních technologií. Konkrétní rozsah a provedení těchto úprav je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem, jinak je nesmí zahájit. Všechny úpravy uvedené v tomto odstavci provede nájemce na vlastní náklad.

2. Nájemce je povinen zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebení nebo poškození užívaných prostor a byly dodržovány bezpečnostní předpisy, zejména předpisy o požární ochraně.

3. Nájemce zajišťuje na vlastní náklady obvyklou údržbu pronajatých prostor, odstraňování běžných závad a dále veškeré opravy a údržbu, které souvisejí s jeho podnikatelskou činností.

Běžnou závadou se pro účely této smlouvy rozumí taková závada na najatých prostorách, u níž náklady na její odstranění nepřesáhnou v jednotlivém případě 5000,- Kč.

4. Nájemce je povinen udržovat pronajatý nebytový prostor v čistotě a pořádku, obdobně je povinen udržovat v čistotě a pořádku chodník před vchodem do pronajatých prostor.



5. Nájemce je dále povinen :
- a) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav,
  - b) umožnit pronajímateli na jeho předchozí žádost nebo dohodu přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá tyto prostory dohodnutým způsobem, popř. za účelem zabezpečení oprav a údržby, pokud ji zajišťuje pronajímatel.
  - c) pojistit na vlastní náklady vnitřní zařízení pronajatých prostor.
6. Nájemce si je vědom toho, že odpovídá za škody, které by on sám, jeho zaměstnanci nebo zákazníci způsobili v pronajatých prostorách. Obdobně nájemce odpovídá i za škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku nesplnění jeho povinností dle ust. odst. 5 písm. a) této smlouvy.
7. Nájemce se dále zavazuje přispívat pronajímateli, pokud jej k tomu vyzve, na finančně náročné opravy domu čp.1 týkající se pronajatých nebytových prostor, a to v rozsahu odpovídajícím podílu jím užívaných prostor na celkové výměře prostor v domě.

### III.

#### Úhrada nájemného a služeb

1. Roční úhrada za nájem nebytových prostor byla určena dohodou smluvních stran ve výši 562,- Kč/m<sup>2</sup>, to je celkem 280 000,- Kč ročně.
2. Mimo nájemného hradí nájemce pronajímateli náklady na vodné a stočné a náklady na dodávku tepla dle hodnot vykázaných na samostatných měřidlech. Do doby instalace těchto měřidel, popř. nebude-li možno měřidla namontovat, jsou tyto náklady na vytápění hrazeny nájemcem ve výši stanovené dle poměru ~~podlahové plochy~~<sup>prostor</sup> užívaných nebyt. prostor k ~~ploše~~<sup>prostoru</sup> všech prostor v domě a náklady na vodné dle počtu osob užívajících nebyt. prostor.

Pronajímatel předloží nájemci do 20. ledna 1995 návrh kalkulace na dodávku tepla, která bude vycházet z nákladů na

spotřebu plynu, údržbu, obsluhu a odpisy topného zařízení.

3. Nájemce zaplatil předem před uzavřením této smlouvy nájemné za celou dobu trvání nájmu ve výši 7.000.000,- Kč, to je 280.000,- Kč na každý kalendářní rok, proto se splátky nájemného nesjednávají.
4. Náklady dle odst. 2 bude nájemce hradit zálohově v pravidelných čtvrtletních splátkách, které se k datu uzavření této smlouvy sjednávají ve výši :
  - dodávka tepla 22.000,- Kč
  - vodné, stočné 3.000,- Kčt.j. c e l k e m 25.000,- Kč

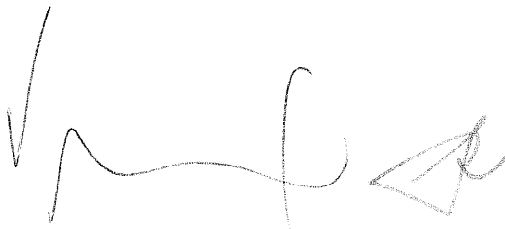
Pronajímatel je oprávněn tyto zálohy zvýšit, pokud se zvýší ceny účtované dodavateli. Před provedením vyúčtování je pronajímatel povinen o důvodech a výši zvýšení nájemce informovat.

Zálohy budou vyúčtovány vždy nejpozději do konce 1. pololetí roku následujícího. Vyúčtování je splatné do 15 dnů od jeho doručení nájemci.

#### IV.

##### Doba nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává ode dne 31. ledna 1995 na dobu určitou - 25 let, to je do 31. ledna 2020.
2. V době uvedené v odst. 1 jsou pronajímatel nebo nájemce oprávněni smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v ust. § 9 zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění a i z jiných důvodů, než jsou uvedeny v v ust. § 9 cit. zákona. Pokud pronajímatel využije svého práva výpovědi dle tohoto odstavce před uplynutím doby sjednaného nájmu, zavazuje se uhradit nájemci poměrnou část zaplaceného nájemného do sjednané doby trvání nájmu a úrok z částky poskytnutého nájemného předem, to je ze 7 milionů korun. Výše úroku bude vycházet z průměrné roční úrokové sazby z dlouhodobých úvěrů u České spořitelny a.s. a bude počítán formou složeného úročení od data poskytnutí zálohy nájemného,



přičemž bude zvoleno čtvrtletní úrokovací období. Jistina bude doplňována o vypočtené úroky a snižována o úhrady ročního nájemného. Zároveň je pronajímatel povinen uhradit nájemci zůstatkovou cenu nájemcem vložených stavebních a technických investic, které jsou pevně spojeny s budovou. Přílohou č. 2 této smlouvy budou dodavatelské faktury nebo doklady tyto faktury nahrazující a jejich hodnota se stane základem pro stanovení zhodnocení pronajatých prostor. Tato částka bude ročně snižována o 2% hodnoty.

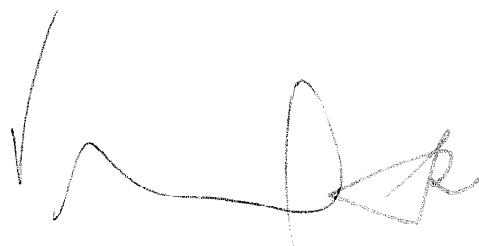
Obdobným způsobem bude postupováno při každém dalším stavebním nebo technickém zhodnocení v průběhu trvání nájmu. Dále pronajímatel uhradí nájemci dosud neodepsanou část stavebního a technického zhodnocení.

3. Dle ust. § 12 cit. zákona se smluvní strany dohodly, že lhůta pro výpověď této smlouvy činí 12 měsíců a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi. Takto podaná výpověď bude platná pouze za předpokladu, že pronajímatel ve lhůtě nejpozději tři měsíce před uplynutím výpovědní lhůty uhradí zcela své závazky vůči nájemci uvedené v odst. 2 čl IV. této smlouvy.

## V.

### Závěrečná ujednání

1. Pro případ, že nájemce po zániku smlouvy nevyklidí pronajaté prostory, sjednává se pokuta ve výši 15.000,- Kč za každý den prodlení s jejich vyklizením.
2. Ujednání v této smlouvě je možno změnit jedině písemnou dohodou smluvních stran. Žádný z účastníků se nemůže odvolávat na pouhé ústní dohody. Pokud by se ujednání této smlouvy dostala do rozporu s obecně platnými předpisy, jsou účastníci povinni smlouvu těmto skutečnostem přizpůsobit.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
4. Dnem uzavření této smlouvy pozbývají platnosti všechna

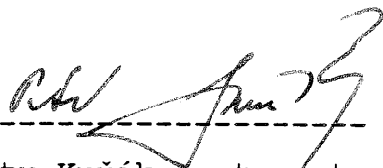


ujednání Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě ze dne 29.9.1993 a jejího dodatku z 27.12.1994.

5. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, platí na všechny související právní vztahy ustanovení z.č. 116/1990 Sb. v platném znění a příslušná ustanovení občanského zákoníku.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena na základě svobodného projevu vůle obou stran.
7. Smlouva se vyhotovuje ve 4 výtiscích a každá smluvní strana obdrží dva výtisky.

V Nové Pace dne

10. 1. 95

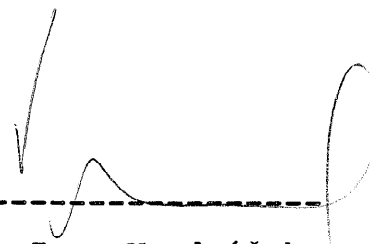


Petr Kuřík - starosta  
města Nová Paka



V Jičíně dne

10/1/95



Ing. Ivan Vondráček  
ředitel pobočky