



Smlouva o nájmu nebytových prostor

Město Humpolec

Horní náměstí 300, Humpolec, PSČ 396 01

IČ 00248266

zastoupené Janem Kotenem, starostou a Ing. Tomášem Kříšťanem, místostarostou
na straně jedné jako „pronajímatel“

a

Komerční banka, a.s.

se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07

IČO 45317054

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B. vložka 1360
na straně druhé jako „nájemce“

prohlašují, že jsou plně způsobilí k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor, na jejímž obsahu se dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.

Článek I. Účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi smluvními stranami, přičemž účelem je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a platnými právními normami.

Článek II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že dne 8.10. 2002 uzavřel s Komerční bankou, a.s. jako prodávajícím, kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitostem. Předmětem této kupní smlouvy je budova č.p. 301 nacházející se na Horním náměstí, v Humpolci, která je postavena na pozemku st. parc. č. 26/1 o výměře 440 m², zastavěná plocha, to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2593 pro katastrální území a obec Humpolec u Katastrálního úřadu v Pelhřimově. Opis této kupní smlouvy je přílohou č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Pronajímatel uzavírá s nájemcem tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor, jejímž předmětem je pronájem dále uvedených nebytových prostor o celkové výměře 311,79 m², které se nacházejí v budově č.p. 301 na pozemku st. parc. č. 26/1 zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2593 pro katastrální území a obec Humpolec u Katastrálního úřadu v Pelhřimově. Předmětem nájmu jsou :

Číslo místnosti		Rozměry v m ²
1.N.P (přízemí)		
101	o podlahové ploše	145,44
102	o podlahové ploše	15,89
103	o podlahové ploše	10,69
104	o podlahové ploše	7,88
105	o podlahové ploše	7,08
106	o podlahové ploše	7,62
107	o podlahové ploše	1,68
108	o podlahové ploše	1,26
109	o podlahové ploše	1,74
110	o podlahové ploše	1,3
111	o podlahové ploše	9,10

pokračování ze str.1 :

Číslo místnosti

1.N.P (přízemí)

Rozměry v m2

114	o podlahové ploše	1,88
115	o podlahové ploše	4,12
116	o podlahové ploše	3,00
117	o podlahové ploše	2,55
118	o podlahové ploše	7,96
119	o podlahové ploše	38,36

2.N.P. (I.patro)

203	o podlahové ploše	23,87
212	o podlahové ploše	20,37

celková výměra

311,79

Nebytové prostory jsou mj. vybaveny elektrickou požární signalizací podle schválené projektové dokumentace čj.:0767/96, jejíž ústředna je připojena prostřednictvím zařízení dálkového přenosu na operační a informační středisko HZS kraje Vysočina, územní odbor Pelhřimov, která bude po provedení úprav na náklady nájemce odprodána pronajímateli. Pronajímatel zajistí její provozuschopnost a obsluhu i pro nájemce.

Rozsah a umístění pronajímaných nebytových prostor je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

Nájemce je oprávněn užívat spolu s výše uvedenými nebytovými prostory v nezbytně nutném rozsahu společné prostory, jako jsou schodiště, chodby, kuchyňka, toalety atd. Nájemce výše specifikované nebytové prostory do svého užívání - nájmu přijímá. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze jako kanceláře k provozování činnosti banky. Pronajímatel prohlašuje, že na nebytových prostorech, ani na budově neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani práva třetích osob, která by měla vliv na výkon práv nájemce dle této smlouvy. Pronajímatel odevzdává nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu užívání.

III.

Doba trvání

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem následujícím po dni, ke kterému vznikly právní účinky vkladu vlastnických práv, vyplývajících z kupní smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami dne 8.10.2002, do katastru nemovitostí a je uzavřena na dobu neurčitou. O předání a převzetí sepíše předávací protokol, který se jako příloha č. 3 stane nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemní smlouvu může dle výslovné dohody smluvních stran vypovědět výlučně nájemce, a to písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 3.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že po zániku této smlouvy vyrovnají vzájemně veškeré závazky a pohledávky vzniklé z této smlouvy do 30 dnů od zániku smluvního vztahu.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn předmět nájmu nebo jeho část dát do podnájmu jiné právnické nebo fyzické osobě bez písemného souhlasu pronajímatelů.
2. Pronajímatel je povinen vybavit pronajímané prostory dle platných předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a požární ochraně (hydrant, hasicí přístroje, předepsaná dokumentace včetně evakuačního plánu apod.)
3. Pronajímatel zajistí v pronajímaných prostorách řádné a bezpečné provozování všech sítí a instalovaných technických zařízení (rozvody elektrické energie, plynu, topení a pod.) a zabezpečí předepsané kontroly a revize těchto zařízení dle platných technických norem a obecně závazných právních předpisů, včetně kontrol a revizí vyhrazených technických zařízení.
4. Práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy platí i pro případné právní nástupce smluvních stran.

V. Nájemné a služby

1. Úhrada za nájem nebytových prostor byla stanovena dohodou mezi smluvními stranami ve výši **341 724, Kč ročně** (t.j. 1.200,-Kč /m2/rok u všech místností s výjimkou místností 118 a 119, kde nájemné činí 500,-Kč/m2/rok).
2. V souvislosti s nájmem nebytových prostor bude pronajímatel poskytovat nájemci následující služby. Tyto služby budou hrazeny paušálním poplatkem v roční výši :

• a) za dodávku tepla a teplé vody	21.000,-Kč
• b) za vodné a stočné	3.800,-Kč
• c) za elektrickou energii	7.400,-Kč
• d) za provoz a obsluhu EPS	1.500,-Kč
Celkem	33.700,-Kč/rok

3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude každoročně upravována tak, aby odpovídala ceně obvyklé za nájem srovnatelných nebytových prostor v městě Humpolci. Pronajímatel se zavazuje nejpozději k 1.5. daného roku předložit nájemci návrh výše nájemného pro období od 1.7. do 30.6. následujícího roku, který bude vycházet z relevantního posudku soudního znalce ne staršího 3 měsíců. Smluvní strany se zavazují, že do 15.6. daného roku uzavřou písemný dodatek nájemní smlouvy, kterým upraví výši nájemného pro toto období. Pokud v této lhůtě smluvní strany takový písemný dodatek neuzavřou, zůstane nájemné pro toto období v nezměněno.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě změn ve výši nákladů za služby je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit přiměřeně výši paušální částky za poskytované služby, a to písemným výměrem doručeným nájemci, s čímž nájemce vyslovuje svůj souhlas.

VI. Forma placení

1. Úhrada nájemného a služeb bude prováděna nájemcem na čtvrtletí dopředu se splatností k 15. dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí na základě dokladu vystaveného pronajímatelem k poslednímu dni v prvním měsíci čtvrtletí.
Úhrada je splatná na účet pronajímatele č.ú. 19-1421-261/0100.
2. Pro případ pozdní platby se nájemce zavazuje hradit smluvní pokutu ve výši 0,1% dlužné částky za každý den prodlení s platbou.

VII. Grafické označení

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel umožní nájemci umístění loga a informačních panelů dle standardů a firemní kultury nájemce na objektu pronajímatele a jejich běžnou údržbu. O jakékoli změně bude nájemce pronajímatele předem písemně informovat a provede ji jen s výslovným souhlasem pronajímatelů na svůj náklad.

VIII. Bezpečnostní opatření

Povinnosti smluvních stran na úseku bezpečnosti a požární ochrany jsou uvedeny v příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy.

IX. Revize

1. Revize elektrorozvodů, komínů, rozvodu plynu a EPS zajistí pronajímatel, o revizi bude nájemce písemně předem informovat.

2. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že umožní vstup třetí osobě při zajištění revize EZS, kterou bude v pronajímaných prostorách zajišťovat nájemce. Nájemce bude o konání této revize pronajímatele informovat předem písemně.

X. Opravy a běžná údržba

1. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost na vlastní náklady ve stavu způsobilém k užívání odpovídajícímu účelu nájmu.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má zajistit pronajímatel a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce je povinen opravit veškeré škody na pronajímaných prostorách nebo nemovitosti nebo její části, způsobené jeho zaměstnanci nebo klienty. Pro případ, že nájemce neprovede bez zbytečného odkladu opravy, pronajímatel může dle svého rozhodnutí provést opravy sám, nájemci je vyúčtuje a ten se zavazuje je uhradit.
4. Nájemce se zavazuje udržovat pronajímané prostory po dobu platnosti této nájemní smlouvy s péčí řádného hospodáře a po ukončení nájmu je povinen předat pronajímané prostory pronajímateli ve stavu, který odpovídá běžné míře opotřebení odpovídající účelu nájmu.

XI. Telefonní linky

Pronajímatel umožní nájemci provozování stávajících šesti telefonních linek, které jsou přihlášeny na nájemce.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku, zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a příslušných cenových předpisů.
2. Případně daně a poplatky související s činností provozovanou nájemcem v pronajatém nebytovém prostoru hradí nájemce. Daň z nemovitosti, příp. ostatní daně vyplývající z vlastnictví nemovitosti hradí pronajímatel.
3. Přílohami této smlouvy a její nedílnou součástí jsou příloha č. 1: kupní smlouva ze dne 8.10.2002, příloha č. 2: situační plánek 1. a 2. nadzemního podlaží budovy, příloha č. 3 : předávací protokol majetku mezi předávajícím a přebírajícím a příloha č. 4: Povinnosti na úseku bezpečnosti a požární ochrany.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem následujícím po dni, ke kterému vznikly právní účinky vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí vyplývající z kupní smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami dne. Kopie této kupní smlouvy tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.
6. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky po dohodě obou smluvních stran.
7. Účastníci smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určité, vážně srozumitelné a nikoliv v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

8. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné stavební úpravy nebytových prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Smluvní strany sjednávají, že případné technické zhodnocení provedené nájemcem nebude zvyšovat vstupní cenu nemovitosti ve vlastnictví pronajímatele a k odpisování tohoto technického zhodnocení bude v souladu s platnými právními předpisy oprávněn nájemce.

Město Humpolec
V Humpolci, dne

29. 10. 2012



Jan Koten
starosta



Ing. Tomáš Kříšťan
místostarosta

Komerční banka, a.s

V Praze, dne



Ing. Lenka Zátorská
ředitelka divize 5100



Martin Šmíd / *V*
ředitel odboru 5110

