

# SMLOUVA

## *o nájmu nebytových prostor a části pozemku*

Níže uvedení

### **Město Český Krumlov**

se sídlem nám. Svornosti 1, 381 01 Český Krumlov

IČ : 00245836

zastoupené JUDr. Františkem Mikešem, starostou města  
na straně jedné jako „pronajímatel“

a

### **Komerční banka, a. s.**

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

IČ: 45317054,

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

v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a občanským zákoníkem uzavírají tuto:

## ***Smlouvu o nájmu nebytových prostor a části pozemku***

---

### I.

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 439, občanská vybavenost, na pozemku st. parc. č. 2603 a pozemku parc. č. 1323/5 o výměře 3356 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, v katastrálním území a obci Český Krumlov, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Český Krumlov.
2. Pronajímatel uzavírá s nájemcem tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor, jejímž předmětem je pronájem dále uvedených nebytových prostor o celkové výměře 245,61 m<sup>2</sup>, které se nacházejí v budově č.p. 439 část B na pozemku st. parc. č. 2603 zapsané v katastru nemovitostí pro katastrální území a obec Český Krumlov u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Český Krumlov (dále jen též „budova“). Jedná se o tyto nebytové prostory (dále jen též „nebytové prostory“):

Přízemí	Klientské prostory	181,6 m <sup>2</sup>
Přízemí	Zázemí pobočky	58,4 m <sup>2</sup>
<b>Přízemí</b>	Zádveří	5,61 m <sup>2</sup>
<b>Celkem podlahová plocha využívaná KB, a.s.</b>		<b>245,61 m<sup>2</sup></b>

3. Nebytové prostory jsou přenechány do nájmu pro účel sjednaný, tj. jako prostory sloužící k veškerým činnostem, které může nájemce jako banka vykonávat v souladu se zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách v platném znění. Přesné umístění pronajatých nebytových prostor je vymezeno v plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
4. Pronajímatel touto smlouvou dále pronajímá nájemci, za podmínek v této smlouvě uvedených tři parkovací místa nacházející se na přilehlém venkovním parkovišti situovaném na pozemku parc.č. 1323/5 o výměře 3356 m<sup>2</sup>, ostatní plocha. Nájemce je oprávněn určená parkovací místa na vlastní náklady označit tabulí s nápisem „Vyhrazeno pro KB, a.s. a její klienty“. Přesné

umístění pronajatých parkovacích míst je vymezeno v plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č.2.

5. Nebytové prostory a parkovací místa jsou dále označovány též jako „předmět nájmu.“

## II.

### Nájemné, úhrady služeb a platební podmínky

1. Nájemce je povinen platit za užívání nebytových prostor uvedených v článku I. odst. 2 smlouvy nájemné ve výši 1 500,-- Kč za m<sup>2</sup> pronajaté plochy ročně, tj. 360 000,-- Kč ročně. Nájemné bude placeno nájemcem ve čtyřech stejných čtvrtletních částkách ve výši 90 000,-- Kč, a to nejpozději do 15. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí bezhotovostním převodem či složením hotovosti na účet pronajímatele č. 19-221241/0100 vedený u Komerční banky, a. s., var. symbol 9903001344. Nájemné nepodléhá DPH.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání parkovacích míst vymezených v čl. I.4. této smlouvy nájemné ve výši 18 000, --Kč ročně, a to ve čtvrtletních splátkách po 4 500,-Kč na bankovní spojení uvedené v čl. II. odst. 1.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné plnění služeb spojených s užíváním nebytových prostor v rozsahu :

- dodávky tepla
- vodné a stočné.

Úhrada za dodávky jednotlivých druhů služeb je stanovena takto :

- záloha na dodávku tepla a teplé užitkové vody ve výši 300 000,-- Kč ročně, tj. 75 000,-- Kč čtvrtletně
- záloha na vodné a stočné ve výši 60 000,-- Kč ročně, tj. 15 000,-Kč čtvrtletně.

Služby budou placeny nájemcem zálohově vždy čtvrtletně k 15. dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Úhrada za služby bude hrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 221241/0100 vedený u Komerční banky, a. s., var. symbol 151.

Skutečnou výši úhrady za služby zúčtuje pronajímatel se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby nejpozději do 30. 4. roku následujícího. Přepjatky a nedoplatky za služby vyplývající ze zúčtování úhrad za služby jsou splatné do desátého dne měsíce následujícího po měsíci, kdy pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o skutečné výši úhrady za služby.

Pokud nebudou zřízeny samostatné měřiče spotřeby jednotlivých médií, bude prováděno vyúčtování spotřeby na základě technického výpočtu podle poměru podlahové plochy pronajatých nebytových prostor k podlahové ploše nebytových prostor v celém objektu.

2. Odběr el. energie v nebytových prostorách bude upraven samostatnou smlouvou uzavřenou mezi nájemcem a Jihočeskou energetikou, a.s., a bude měřen prostřednictvím vlastního elektroměru.
4. Odvoz pevného odpadu si nájemce zajistí vlastními prostředky a na své náklady v souladu s platnou právní úpravou a vyhláškou městského úřadu o plnění povinností právnické osoby v oblasti nakládání pevným komunálním odpadem. Rovněž tak úklid pronajímaných prostor si nájemce zajistí na své náklady.
5. Smluvní strany se dohodly, že pravidelně počínaje 1. ledna 2006 bude mít pronajímatel právo každoročně jednostranně upravit - valorizovat výši nájemného za nebytové prostory a část pozemku na základě indexu nárůstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým

úřadem za předchozí kalendářní rok. Novou výši nájemného a výši záloh na služby oznámí pronajímatel nájemci do 30. 4. příslušného kalendářního roku písemným oznámením doručeným nájemci, přičemž nájemce je povinen nedoplatek za období od 1.1. kalendářního roku uhradit spolu s první následující platbou nájemného za předmět nájmu.

### **III.**

#### **Doba nájmu a ukončení smlouvy**

1. Nájemní vztah je uzavírán na dobu určitou s účinností ode dne následujícího po dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, kterým bude povoleno užívání stavebně upravených nebytových prostor pro provozování bankovních služeb, a to na dobu 5 let. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany ke dni vzniku nájmu předávací protokol, který se jako příloha č. 3 stane nedílnou součástí této smlouvy.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu mohou pronajímatel a nájemce vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění nebo z jiných důvodů kogentně stanovených platnými právními předpisy. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Smluvní strany sjednávají, že tato smlouva může být ukončena i písemnou dohodou obou smluvních stran.

### **IV.**

#### **Povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli smluvené nájemné za předmět nájmu včetně úhrad za služby spojené s užíváním nebytových prostor.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním nebytových prostor a náklady na opravy nebytových prostor v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, v souladu s § 687 občanského zákoníku a § 5 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, nejvýše však do částky 5.000,-- Kč za jednu opravu.
4. Povinností nájemce je oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která vznikla porušením této povinnosti.
5. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební a jiné úpravy nebytových prostor.
6. Nájemce se zavazuje umožnit vstup zástupcům kontrolních správních orgánů (např. OHES, živnostenský odbor apod.).
7. Nájemce se zavazuje pojistit svůj movitý majetek umístěný v nebytových prostorách proti všem rizikům, která by mohla tento majetek ohrozit, zejména proti škodám způsobeným živelnou pohromou, požárem, zásahem třetích osob a proti škodám vyplývajícím z odpovědnosti nájemce za škody způsobené svou činností pronajímateli. Neučiní-li tak, bere na sebe veškerá rizika vyplývající z odpovědnosti nájemce za provoz, pokud neprokáže, že případná škoda vznikla zanedbáním péče o budovu ze strany pronajímatele.

8. Nájemce je oprávněn umístit po dobu trvání nájmu na budovu své logo s označením svého prodejního místa s tím, že rozsah a použití loga bude vycházet z manuálu KB o užití log a jeho velikost a umístění podléhá schválení pronajímatele.

## **V.**

### **Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci v takovém stavu, aby nájemce mohl předmět nájmu řádně užívat k sjednanému účelu po dobu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit:
  - a) udržování budovy a společných prostor v dobrém stavu způsobitelném řádnému užívání,
  - b) udržování základního pojištění budovy proti živelným pohromám,
  - c) opravy a údržbářské práce nad rámec specifikovaný v odst. 3 čl. IV této smlouvy,
  - d) poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uvedených v odst. II této smlouvy.

## **VI.**

### **Ostatní ujednání**

1. Nedohodnou-li se jinak, smluvní strany sjednávají, že při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést nebytové prostory na své náklady do stavebního stavu, v jakém se nacházejí ke dni účinnosti této smlouvy s přihlédnutím k době používání a z toho plynoucího obvyklého opotřebení.
2. Smluvní strany sjednávají, že technické zhodnocení předmětu nájmu provedené nájemcem nebude zvyšovat vstupní cenu nemovitosti ve vlastnictví pronajímatele a k odepisování tohoto technického zhodnocení bude v souladu s platnými právními předpisy oprávněn nájemce.
3. Povinnosti smluvních stran na úseku bezpečnosti a požární ochrany jsou uvedeny v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Jakékoliv doplnění nebo změny této smlouvy je možno provést pouze na základě dohody smluvních stran, a to formou písemného dodatku ke smlouvě.
2. Vztahy touto smlouvou neupravené či nezmíněné, se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v této smlouvě obsažené, neboť splnil veškeré povinnosti uložené mu platnými právními předpisy, a to zejména zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a zák. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, pakliže tyto předpisy splnění takových zvláštních povinností v tomto případě vyžadují.
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 takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního závazku.

5. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
6. Nájem nebytových prostor byl schválen usnesením RM č. 516/30/2004, záměr obce pronajmout nebytové prostory byl oznámen na úřední desce od 8.7.2004 do 23.7.2004, č. usn. 396/23/2004.
7. Nájem parkovacích míst byl schválen usnesením RM č. 496/29/2004, záměr obce pronajmout parkovací místa byl oznámen na úřední desce od 30.7.2004 do 14.8.2004, č. usn. 437/26/2004.

**Město Český Krumlov**

**Komerční banka, a.s.**

V Českém Krumlově dne 18.10.2004

V Praze dne 27.10.2004

.....  
**JUDr. František Mikeš**  
starosta

.....  
**Ing. David Bužga**  
Head of Support, Support Services

.....  
**Ing. Iva Slobodová**  
Head of Facility Management