



MUORP0028AQY

Platné číslo smlouvy 205/99

S M L O U V A

§ 1

Strany smlouvy

1.1. **Město Orlová**

se sídlem 735 14 Orlová - Lutyně
zastoupeno starostou panem ing. Bohumírem Bobákem
IČ: 00297577

dále jen jako **pronajímatel**
na straně jedné

a

1.2. **Česká spořitelna, a. s.**

se sídlem Praha 1, Na Příkopě 29, PSČ 113 98
IČ: 45244782

organizační složka: **Česká spořitelna, a. s.**
okresní pobočka v Karviné
K. Sliwky 8a/50
zastoupena ředitelem
panem JUDr. Petrem Papouškem

dále jen jako **nájemce**
na straně druhé

(strany uvedené v ust. § 1, odst. 1.1 a 1.2 této smlouvy dále též označovány společně jako **strany této smlouvy**).

§ 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., občanský zákoník, v platném znění, jakož i v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, na této:

nájemní smlouvě:

§ 3

Předmět a účel smlouvy

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

§ 4

Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové a jiné prostory nacházející se v objektu p. 796 v obci Orlová, katastrální území Horní Lutyně, který je ve výlučném vlastnictví pronajímatele. Jedná se o:

.1.	vstup klientů	o výměře	4,65 m2
.2.	zádveří		3,90
.3.	bankovní hala		208,00
.4.	EZS, ÚPS, TÚ, syst. admin.		8,30
.5.	bankomat		6,30
.6.	kanc. ved. pobočky		11,90
.7.	příruční spisovna		3,40
.8.	vstup zaměstnanců		2,30
.9.	chodba		6,50
.10.	místnost "A"		9,80
.11.	příruční spisovna		5,70
.12.	denní místnost		15,40
.13.	šatna		6,30
.14.	WC		1,40
.15.	umývárna		3,95
.16.	chodba		6,50
.17.	WC		1,35
.18.	umývárna		9,90
.19.	úklid		1,10
.20.	VZT		8,20
	celkem		324,85 m2,

dále jen předmět nájmu).

§ 5

Účel nájmu

.1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle ustanovení

- 5.2. Předmět nájmu bude nájemcem užíván výlučně pro účely bankovní činnosti nájemce.
- 5.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu dle ustanovení § 5.2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

§ 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.

§ 7

Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci do nájmu dnem účinnosti této smlouvy, to je dnem 1. ledna 1999. Předání a převzetí předmětu nájmu však odpadá, když nájemce již předmět nájmu dlouhodobě užívá.
- 7.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 7.3. Obsahem povinnosti pronajímatele dle ustanovení § 7.2. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek vody, odvodu použité vody, jakož i dodávek tepla. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny 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.

7.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozními hodinami nájemce jsou stanovené pokladní hodiny, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do prostor, užívaných nájemcem jako pracoviště banky, bez doprovodu odpovědného pracovníka nájemce jen v neodkladných případech havárií v těchto prostorách, ohrožujících bezpečnost ostatních částí objektu nebo bezprostředně svými následky hrozícímu poškození ostatních částí objektu, a to pouze v přítomnosti Policie ČR, hasičů nebo jiných oprávněných orgánů dle charakteru havárie nebo ohrožení. O takovém vstupu musí být vyhotoven zápis osobou, která do pronajatých prostor vstoupila, pokud tato skutečnost nebude obsahem vyšetřovacího spisu příslušného orgánu. Nájemce odpovídá v této souvislosti pouze za škody vzniklé zaviněním jeho zaměstnanců, nebo provozem nájemce. O skutečnosti havárie v pronajatých prostorách musí být ihned po jejím zjištění informovány tyto osoby nájemce: Libuše Ponczová, vedoucí pobočky (tel. 6318302), ing. Miroslav Martínek (6395124).

§ 8

Práva a povinnosti nájemce

8.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové a jiné prostory dle této smlouvy v rozsahu a k účelu sjednanému touto smlouvou, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.

8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle dále uvedených ustanovení této smlouvy.

8.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle dále uvedených ustanovení této smlouvy.

8.4. 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.

- 8.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nabyt rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
- 8.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí ve vlastnictví pronajímatele, nalézajících se v pronajatém prostoru, jakož i poškození objektu, v němž se nachází předmět nájmu, dojde-li k němu v souvislosti s podnikatelskou činností nájemce, a to i v důsledku činností třetích osob, případně porušením této smlouvy ze strany nájemce. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 8.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, provádět na vrub svých nákladů běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu a v předmětu nájmu zajistit na své náklady úklid. Za běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu se pro účely této smlouvy považují všechny činnosti a úkony nájemce provedené za účelem zabezpečení řádného a provozuschopného stavu předmětu nájmu, jejichž náklady v jednotlivém případě nepřesáhnou 20.000,-- Kč. Běžnou údržbou a opravami se dále rozumí vždy i malování a zasklívání oken a výkladců, a to bez ohledu na výši vynaložených nákladů.
- 8.8. Nájemce se nakonec zavazuje, že bude v zimním období na svůj náklad a nebezpečí zajišťovat bezpečnou schůdnost chodníků a přístupových cest k té části objektu čp. 796, v níž se nacházejí nebytové a jiné prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, a to v šíři nejméně 2,5 m od paty objektu.

podnájmu jinému, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

§ 10 Stavební a jiné úpravy

- 10.1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu dle této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru. Součástí případného souhlasu je i podrobná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
- 10.2. Ve sporném případě se má zato, 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, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
- 10.3. Nájemce je oprávněn umístit na té části objektu čp. 796, v níž se nachází předmět nájmu, resp. na vstupních dveřích informační tabuli o své firmě či provozu. K umístění jiných raklam či informací o vlastním provozu nájemce je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.
- 10.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém se nacházel ke dni podpisu této smlouvy při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Případné škody na předmětu nájmu, ev. opotřebení nad rámec běžného, je nájemce povinen pronajímateli v plné výši nahradit. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná jen dohodou stran této smlouvy.

Nájemné a cena služeb souvisejících s nájmem

§ 11 Nájemné

- 11.1. V souladu s ustanovením § 8.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

- 11.2. Nájemné se vypočítá částkou nájemného na jeden metr čtvereční pronajímané plochy, násobený celkovou pronajímanou plochou.
- 11.3. Nájemné sjednané dohodou stran této smlouvy činí 1.300,-- Kč (slovy: Jedentisíctřístakorun českých) za jeden metr čtvereční pronajímané plochy a rok, tedy celkem částku (po zaokrouhlení) 422.304,-- Kč (slovy: Čtyřistadvacet dvatisíctřistačtyřikorun české) ročně za celý předmět nájmu dle této smlouvy, to je 35.192,-- Kč (slovy: Třicetpěttisícstodevadesátdvěkorun české) měsíčně. Pronajímatel není plátcem DPH.
- 11.4. Nájemné dle ustanovení § 11.3. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli měsíčně předem a je splatné najednou, příkazem k úhradě na účet pronajímatele uvedený v následujícím odstavci této smlouvy, a to ve lhůtě splatnosti do posledního dne předchozího kalendářního měsíce. Nájemné za měsíce leden až duben 1999 je splatné současně s nájmem za měsíc květen 1999.
- 11.5. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s., okresní pobočka Karviná, č. účtu 19-0560055-798/0800.
- 11.6. Nájemné je zaplaceno dnem jeho připsání na účet pronajímatele.
- 11.7. Nájemné dle tohoto ustanovení této nájemní smlouvy zahrnuje i nájemné za technické vybavení ve vlastnictví pronajímatele, které je umístěno v předmětu nájmu, jakož i nájemné za část pozemku, na kterém je postaven objekt čp. 796.

§ 12

Změny výše nájemného

- 12.1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že sjednané nájemné dle této smlouvy (bod 11.3.) se bude pro každý další kalendářní rok platnosti této smlouvy, vždy s účinností od 01. ledna běžného roku, počínaje od 01. ledna 2000, automaticky zvyšovat, a to vždy o úředně stanovenou míru inflace za předchozí kalendářní rok.
- 12.2. Úprava výše nájemného dle předchozího bodu této smlouvy proběhne vždy tak, že pronajímatel bez zbytečného odkladu

poté, co bude úředně stanovena míra inflace za předchozí kalendářní rok, vypočte novou výši nájemného za 1 m² pronajímané plochy a za celý předmět nájmu a rok, jakož i novou výši měsíční splátky nájemného (bod 11.3.) a tyto částky sdělí nájemci.

- 12.3. Částka zjištěná postupem dle předchozích ustanovení této smlouvy je novým nájemným pro běžný kalendářní rok, které je nájemce povinen pronajímateli platit od nejbližší pravidelné splátky nájemného.
- 12.4. Dlužné nájemné, na které vznikne pronajímateli právo v případě, že míra inflace za předchozí kalendářní rok bude známa až po zaplacení jedné nebo několika splátek nájemného za běžný rok, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli současně s nejbližší řádnou splátkou nájemného.

§ 13

Cena služeb souvisejících s nájmem

- 13.1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli cenu služeb souvisejících s nájmem, a to především za dodávky tepla, vody a stočné, a to dle skutečné spotřeby.
- 13.2. Cena služeb bude hrazena zálohově měsíčně předem, vždy současně s nájemným dle ust. § 11.4. této smlouvy.
- 13.3. Záloha za dodávky tepla činí 6.900,-- Kč (šesttisícdevět setkorun českých) měsíčně za měsíce říjen až duben a 3.400,-- Kč (Třítisícečtyřista korun českých) měsíčně za měsíce květen až září. Vyúčtování záloh provádí pronajímatel na základě ročního vyúčtování poskytovatele této služby (SMO, m. a. s., Orlová) ve lhůtě jednoho měsíce ode dne obdržení ročního vyúčtování, a to v poměru vytápěných ploch.
- 13.4. Záloha za vodné a stočné činí 1.500,-- Kč (Jedentisícpět setkorun českých) měsíčně a vyúčtování záloh provádí pronajímatel na základě vyúčtování poskytovatele této služby (SmVak, oblastní závod Karviná) ve lhůtě jednoho měsíce ode dne obdržení vyúčtování, a to dle stavu poměrového vodoměru. V případě poruchy vodoměru bude vyúčtování provedeno na základě průměrné měsíční spotřeby. Odečty poměrového vodoměru budou pronajímatelem prováděny vždy k prvnímu dni následujícího měsíce za předchozí kalendářní měsíc a nájemce se v této

souvislosti zavazuje, že umožní pověřenému zaměstnanci pronajímatele přístup do předmětu nájmu za účelem provedení odečtu.

- 13.5. Nedojde-li k jiné dohodě, je nájemce povinen uhradit vyúčtované částky ve lhůtě splatnosti do 15 (patnácti) dnů ode dne obdržení vyúčtování, a to příkazem k úhradě na účet pronajímatele uvedený v ustanovení § 11.5. této smlouvy. Případný přeplatek záloh je pronajímatel povinen v téže lhůtě vrátit nájemci.
- 13.6. Spotřebovanou elektrickou energii, telekomunikační poplatky a úhrady za odvoz a likvidaci odpadu platí nájemce přímo poskytovatelům těchto služeb.
- 13.7. Záloha dle ustanovení § 12.3. a § 12.4. této smlouvy za měsíce leden až duben 1999 je splatná současně se zálohou na měsíc květen 1999.
- 13.8. Pro placení záloh za služby poskytované v souvislosti s nájmem a jejich vyúčtování platí ustanovení § 11.6. této smlouvy obdobně.

§ 14 Trvání smlouvy

- 14.1. Tato smlouva se sjednává s účinností od 01. ledna 1999 na dobu určitou 15 (patnácti) let. *DO 31.12.2013 + prodloužení do 31.12.2018*
- 14.2. V případě, že tato smlouva zanikne uplynutím sjednané doby nájmu (bod 13.1.) a z důvodů na straně pronajímatele nebude její platnost dále prodloužena, uhradí pronajímatel nájemci zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu provedeného nájemcem se souhlasem pronajímatele, a to ve stavu ke dni zániku této smlouvy. *dodatkově č. 12 ze dne 23/6/2008*
- 14.3. V průběhu sjednané doby nájmu jsou pronajímatel a nájemce oprávněni tuto smlouvu vypovědět jen z důvodů a za podmínek uvedených v zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, případně předpisu jej nahrazujícím.

§ 15 Pojištění

na škody způsobené poškozením budovy, v níž se nachází předmět nájmu, živelními událostmi. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na majetku nájemce nebo vnesených věcech klientů nájemce, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

§ 16 Majetkové sankce

- 16.1. V případě prodlení s placením nájemného, záloh na služby poskytované v souvislosti s nájmem a vyúčtování těchto služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby ČNB (p.a.) platné prvního dne prodlení.
- 16.2. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu po skončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,-- Kč (Dvatisícekorun českých) za každý den prodlení.
- 16.3. Majetkové sankce jsou splatné příkazem k úhradě na účet pronajímatele uvedený v ustanovení § 11.5. této smlouvy, a to ve lhůtě splatnosti do 15 (Patnácti) dnů ode dne doručení jejich vyúčtování.

§ 17 Ustanovení přechodná

- 17.1. Dnem účinnosti této smlouvy zaniká nájemní smlouva uzavřená mezi týmiž účastníky dne 30. června 1993.
- 17.2. Ve věcech týkajících se nebo vyplývajících z této smlouvy se pronajímateli doručuje na adresu Městského úřadu v Orlové, nájemci na adresu organizační složky.
- 17.3. V případě, že některá ze stran této smlouvy nepřevzme doručovanou písemnost od pošty, platí nevyvratitelná domněnka, že písemnost byla doručena uplynutím posledního dne úložní doby.

§ 18 Ustanovení závěrečná

- 18.1. Tato smlouva vzniká jen dohodou o celém jejím obsahu

číslovanými dodatky, které musí mít písemnou formu. Na ústní ujednání se nebere zřetel.

18.2. Pro práva, závazky a právní vztahy v této smlouvě zvláště neupravené platí obecně závazné právní předpisy.

18.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným nebo účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného nebo neúčinného.

18.4. Tato nájemní smlouva byla schválena městskou radou pronajímatele

18.5. Oprávnění zástupci stran této smlouvy shodně konstatují a podpisem této smlouvy potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, přičemž autentičnost této smlouvy potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

18.6. Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran této smlouvy obdrží po jednom z nich. Obě vyhotovení této smlouvy mají stejnou platnost.

V Orlové dne 21.4.1999

za pronajímatele:

za nájemce:


ing. Bohumír B O B Á K

JUDr. Petr P A P O U Š E K
