

Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů
(dále jen "smlouva")
mezi

Článek 1

Strany smlouvy

- 1.1. **Město Písek**, Velké náměstí 114, Písek, IČ 249998
Město Písek vzniklo jako právnická osoba na základě § 1 a § 2 zákona č. 367/1990 Sb. a to ke dni 23.11.1990 zastoupené starostou města JUDr. Lubošem Průšou
(dále jen „pronajímatel“)
na straně jedné
- a
- 1.2. **GE Capital Bank, a.s.**, Hyberská 18,111 21 Praha 1, IČ 25672720
zapsaná u MS v Praze, oddíl B, vložka 5403
zastoupená Jiřím Klumparem, místopředsedou představenstva a Tomášem Salomonem, členem představenstva
(dále jen „nájemce“)
na straně druhé

(strany sub 1.1. a 1.2. dále též označovány jako „strany této smlouvy nebo smluvní strany“).

Článek 2

- 2.1. Strany této smlouvy se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, jakož i především v souladu se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, na této

nájemní smlouvě

Článek 3

Předmět a účel této smlouvy

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

Článek 4

Předmět nájmu

- 4.1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o celkové výměře 161,3 m², které jsou podrobně specifikovány v příloze č.1 této smlouvy a jsou umístěny v 1.NP vlevo v budově číslo popisné 108, v ulici Karlova, obec Písek (dále jen "předmět nájmu"). Pronajímatel dále prohlašuje, že je jediným a výlučným vlastníkem výše uvedené nemovitosti (a to včetně pozemku, na kterém je nemovitost umístěna), což dokládá aktuálním výpisem LV, který je přílohou č. 2 této smlouvy. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s nemovitostí není ničím omezena.
- 4.2. Pronajímatel dále prohlašuje, že k předmětu nájmu je zajištěn přístup z veřejné komunikace.

Článek 5

Účel nájmu

- 5.1. Účelem nájmu strany této smlouvy rozumí, za jakým účelem bude předmět nájmu užíván.
- 5.2. Předmět nájmu bude nájemcem užíván k následujícím činnostem:
 - provozování obchodní a administrativní činnosti a bankovní činnosti a služeb, jakož i k ostatním činnostem dle předmětu podnikání nájemce zapsaného v obchodním rejstříku, živnostenských listech či jiných povoleních

Článek 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.

Článek 7

Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni 1.12.2002, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy.
- 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. Pronajímatel prohlašuje a odpovídá za to, že veškerá technická zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, odpovídají bezpečnostním a provozním předpisům a jejich chod odpovídá závazným právním a technickým normám. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními, požárními, hygienickými 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 po předchozím písemném upozornění učiněném min 2 dny předem vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem [spolu s nájemcem pověřenou osobou] v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i kontroly provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického (elektrické instalace), plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 9 hod. do 16 hod. jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to nezbytně vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost, která by měla za důsledek vznik škody. Při takovémto vstupu do pronajatých prostor je však pronajímatel a s ním vstupující osoba povinen chovat se tak aby nedošlo ke škodě na majetku nájemce a je povinen zajistit aby byly učiněny veškerá možná opatření zabraňující vzniku či způsobení škody za tímto účelem. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
- 7.5. Pronajímatel je povinen udržovat nebytové prostory v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.
- 7.6. Stavební úpravy a jiné podstatné změny je pronajímatel oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem nájemce.
- 7.7. Pronajímatel odpovídá nájemci za škody, jejichž právní původ by vyplýval z povahy objektu jako celku nebo z jeho provozu.

Článek 8

Práva a povinnosti nájemce

- 8.1. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhrady za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy.
- 8.2. 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 (mimo těch které jsou pronajímateli známy), 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.
- 8.3. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by v souvislosti s jeho činností rušila nebo mohla rušit noční klid, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních práv obyvatel nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře.
- 8.4. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu, které zavinił. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 8.5. Nájemce se zavazuje při své činnosti v předmětu nájmu a při své činnosti dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a řídit se jimi.
- 8.6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.
- 8.7. Nájemce je oprávněn zabezpečit pronajaté prostory bezpečnostním zařízením a zámky dle svojí potřeby a výběru odpovídající charakteru prováděné činnosti.
- 8.8. Pronajímatel dává výslovný souhlas k tomu, aby se ve výše uvedených prostorách v pracovní době nacházeli zaměstnanci třetí osoby zabezpečující ostrahu majetku a osob nájemce a jeho klientů jakož i vykonávali tuto činnost.
- 8.9. Nájemce se zavazuje po ukončení provozní doby řádně zamykat pronajaté nebytové prostory.
- 8.10. Nájemce se zavazuje při skončení nájmu odevzdat a pronajímatel převzít pronajaté prostory vyklizené, a to formou písemného zápisu, ve kterém bude uveden jejich stav, závady, vybavení, stavu elektroměru, plynoměru, vodoměru, počtu předaných klíčů, atd. Při předání bude přihlédnuto ke stupni běžného opotřebení v době užívání s tím, že v tomto stavu budou prostory předány.
- 8.11. Pokud by nájemce byl po dobu sjednaného nájmu omezen v rozsahu sjednaného užívání ze strany pronajímatele nebo z důvodu nesplnění jeho povinností, podle této smlouvy či zákona má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

Článek 9

Podnájem a postoupení

9.1. Podnájem, užívání jinými osobami

Nájemce je oprávněn podnajímat či jinak dát do užívání část či celý předmět nájmu jen s písemným a výslovným souhlasem pronajímatele.

Článek 10

Stavební a jiné úpravy

- 10.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru na základě výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak bude předložena v žádosti nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že takovýto souhlas nebude bezdůvodně odepřen.
- 10.2. Ve sporném případě se má za to, 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 a dalšího vedení.
- 10.3. Pronajímatel tímto vyjadřuje svůj souhlas s tím, že nájemce umístí na nebo v předmětu nájmu (a to i fasádách) svou reklamu, logo či informační zařízení (informační štít tabulky a podobně), v souladu se stavebním zákonem a příslušných vyhlášek.
- 10.4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení. Odchylna od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.
Smluvní strany sjednaly, že (i) pronajímatel souhlasí ve smyslu ustanovení § 667, odst. 1 Občanského zákoníku s tím, že nájemce je oprávněn provést technické zhodnocení předmětu nájmu na své náklady, hrazené nad rámec nájemného; (ii) pronajímatel souhlasí ve smyslu ustanovení § 26, odst. 3 a § 28, odst. 3 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů s tím, že veškeré takto provedené technické zhodnocení předmětu nájmu je oprávněn odepisovat nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu. V případě, že nájemní vztah bude ze strany pronajímatele ukončen dříve, než budou účetně odepsány všechny změny předmětu nájmu provedené nájemcem, zavazuje se pronajímatel zaplatit nájemci zůstatkovou hodnotu tohoto technického zhodnocení a to nejpozději do 30 dnů od skončení nájemního vztahu.

Článek 11

Nájemné úhrada za služby související s užíváním předmětu nájmu

- 11.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 1.000,- Kč/m²/rok tj. celkem 161.300,- Kč/rok. Smluvní strany se dohodly na úhradě nájemného bez DPH. Pokud bude nájemce více než jedno pololetí v prodlení s placením nájemného, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět.
- 11.2. Nájemné dle ustanovení čl. 11.1. je splatné pololetně, vždy k 15 dni prvního měsíce aktuálního pololetí, ve výši 80.650,- Kč
- 11.3. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u KB, na č. účtu 19-127-271/0100, VS 2132/0224 , KS 2718.
- 11.4. Nájemné za rok 2002 (od 1.12. – 31.12.2002) činí 13.442,- Kč je splatné k 15.12.2002.
- 11.5. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli poměrný podíl na službách spojených s nájmem nebytového prostoru, pokud si tento nehradí služby sám u jednotlivých dodavatelů médií. Platby za služby jsou splatné na základě faktury, a to ve čtyřech shodných čtvrtletně placených zálohách, a to 15. den druhého měsíce aktuálního čtvrtletí (dále jen "zálohy"). Zálohy na platby za služby musí být nájemci vyúčtovány nejpozději do 31.7. následujícího kalendářního roku, oproti skutečné spotřebě nájemce, vždy na základě řádné faktury zaslané pronajímatelem, splatnost takové faktury činí 30 dní. V případě zániku této smlouvy je pronajímatel povinen provést vyúčtování obdržných záloh na služby do 30 dnů od zániku této smlouvy.

Článek 12

Doba nájmu

- 12.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.12.2002 do 31.12.2005.

Článek 13

Ustanovení přechodná a závěrečná

- 13.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran. Tato smlouva je účinná ode dne 1.12.2002.
- 13.2. Tato smlouva se řídí Českým právním řádem. Všechny spory, vyplývající z této smlouvy, nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou strany řešit především vzájemnou dohodou.
- 13.3. Veškeré dodatky, přílohy a změny této nájemní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou stran této smlouvy.
- 13.4. Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy.
- 13.5. Smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích s platností originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom.
- 13.6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 13.7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetli a že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a nikoli za jednostranně nevýhodných podmínek. Současně prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům bez jakýchkoli omezení. Na znamení souhlasu s celým obsahem této smlouvy oprávnění zástupci stran této smlouvy smlouvu vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují.
- 13.8. Rozsah smlouvy souhlasí s usnesením rady města Písku ze dne 3.10.2002 a 17.10.2002

V Písku dne: 29.10.2002

V Praze dne: 12.11.2002.

.....
JUDr. Luboš Průša
starosta

.....
GE Capital Bank, a.s.
p. Jiří Klumpar, p. Tomáš Salomon