

Smluvní strany:

**Město Rýmařov**

se sídlem: náměstí Míru 1, 795 01 Rýmařov  
IČ: 00296317

(dále jen "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

(dále jen nájemce)

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

**dodatek č. 3**

**ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich  
užíváním ze dne 23.5.1994, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25.1.1996 a dodatku č. 2 ze  
dne 1.11.1996**

I.

Smluvní strany uzavřely dne 23.5.1994 smlouvu o nájmu nebytových prostor, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25.1.1996 a dodatku č. 2 ze dne 1.11.1996, na základě které nájemce užívá nebytové prostory v přízemí budovy čp. 2 v kat. úz. a obci Rýmařov, ul. Sokolovská 25. (dále jen též „smlouva“).

Smluvní strany se dohodly na změně čl. I. - VIII. smlouvy.

II.

Tímto dodatkem se ruší ustanovení čl. I. - VIII. smlouvy a nahrazují se následujícím zněním:

**I. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, budovy č.p. 2 nacházející se na pozemku parc. č. 496 v ul. Sokolovská 25, Rýmařov, zapsané v katastru nemovitostí na LV 1051 vedeného Katastrálním úřadem



pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, katastrální pracoviště Bruntál pro kat. úz. a obec Rýmařov (dále jen "budova"). Pronajímatel, na základě usnesení Rady města Rýmařova číslo 818/23/04 ze dne 9.2.2004, touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v I. nadzemním podlaží budovy se samostatným vchodem o celkové výměře 286 m<sup>2</sup>, a to místnosti č. 10101 o výměře 6,9 m<sup>2</sup>, č. 10102 až 10111 o výměře 241 m<sup>2</sup>, č. 10112 o výměře 14,4 m<sup>2</sup>, č. 10113 o výměře 7,5 m<sup>2</sup>, č. 10114 o výměře 9,2 m<sup>2</sup> a č. 10115 o výměře 7 m<sup>2</sup> pro účel sjednaný, tj. jako prostory sloužící k bankovní činnosti nájemce, tedy k činnosti, ke které je nájemce oprávněn.

2. Pronajaté nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží budovy bude nájemce užívat jako bankovní halu, kanceláře a prostory k umístění peněžního automatu.
3. Přesné umístění pronajatých prostor, včetně únikové cesty, je vymezeno v plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

## II. Výše nájemného, úhrada a splatnost

1. Nájemce je povinen hradit za užívání nebytových prostor dle čl. I. odst.1. roční nájemné ve výši celkem 200 200,- Kč, t.j. čtvrtletně 50 050,- Kč. Nájemné bude hrazeno na základě smlouvy, ve stejných splátkách vždy do 10. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné hrazeno, a to na bankovní účet č. 4905771/0100, vedený u Komerční banky, a.s. variabilní symbol úhrady 31110.
2. Nájem bude dle § 30 odst.4 zákona č.588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozen od daně z přidané hodnoty.
3. Nájemné dohodnuté v bodě 1. tohoto článku má platnost na dobu určitou pouze do dne, ke kterému Rada města Rýmařova stanoví nové všeobecně platné sazby za pronájem nebytových prostor, resp. %-ní nárůst výše nájemného. Nájemce se zavazuje nové sazby nájemného formou výpočtového listu k této smlouvě na výzvu pronajímatele od data jejich platnosti přijmout a pronajímateli platit.

## III. Doba nájmu a ukončení smlouvy

1. Nájem je sjednáván na dobu neurčitou.
2. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu bez udání důvodu, výpovědní lhůta činí šest (6) měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## IV. Služby spojené s nájmem nebytových prostor

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit poskytování služeb spojených s užíváním nebytových prostor uvedených v čl. I., bod 1. v obvyklém množství a kvalitě. Jedná se o tyto služby:
  - a) dodávka vody,
  - b) dodávka tepla



Ostatní služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor si bude hradit nájemce sám, pokud se nedohodne se správcem nemovitostí města Rýmařova, kterým je Byterm Rýmařov, příspěvková organizace, jinak.

Za poskytování služeb dle odst. 1., bod a) až b) tohoto článku se nájemce zavazuje hradit čtvrtletně zálohy na úhradu ceny služeb uvedených v bodě 1. tohoto článku v celkové výši 21 900,- Kč. Zálohy jsou splatné čtvrtletně vždy do desátého (10) dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které jsou zálohy hrazeny, a to na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s.. Smluvní strany výslovně prohlašují, že závazek nájemce hradit zálohy na úhradu ceny služeb podle této smlouvy je splněn okamžikem poukázání těchto záloh na výše uvedený účet.

2. Čtvrtletní zálohy na jednotlivé služby jsou stanoveny takto:

- a) dodávka vody 1 500,-Kč
- b) dodávka tepla 20 400,- Kč

celkem čtvrtletně 20 400,- Kč

celkem ročně 81 600,- Kč

21 900  
87 600

Služby uvedené v bodě 1. tohoto článku budou hrazeny dle platných právních předpisů.

Pronajímatel se zavazuje zajistit, že skutečná výše úhrady za služby podle bodu 2. tohoto článku bude zúčtována se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby na základě vyúčtování těchto služeb od příslušných dodavatelů nejpozději do 30.4. následujícího roku. Přeplatky za služby vyplývající ze zúčtování jsou splatné do tří (3) měsíců dne ode dne, kdy bude nájemci doručeno písemné oznámení o skutečné výši úhrady za služby. Nedoplatky za služby vyplývající ze zúčtování jsou splatné do tří (3) měsíců dne ode dne, kdy bude nájemci doručeno písemné oznámení o skutečné výši úhrady za služby. Pronajímatel se zavazuje zajistit, že na požádání nájemce bude nájemci prokázána správnost vyúčtování služeb příslušnými doklady. Námitky proti skutečné výši úhrady za služby musí nájemce uplatnit u pronajímatele písemně. Námitky musí být vypořádány nejpozději do dvou (2) měsíců od jejich podání. V případě, že se prokáže, že byla skutečná výše úhrady za služby nesprávně vyúčtována a nájemci tak vznikla pohledávka, zavazuje se pronajímatel zajistit, aby příslušný přeplatek byl ve lhůtě 15 dní od oznámení o této skutečnosti nájemci poukázán na účet nájemce. Pokud se tak nestane, nájemce je oprávněn započíst tuto svou pohledávku na jakoukoli pohledávku, a to i nesplatnou, podle této smlouvy, za pronajímatelem. Veškeré platby ve prospěch nájemce podle tohoto bodu smlouvy budou hrazeny na bankovní účet nájemce č. ú. 13070227/0100 vedený u Komerční banky, a.s.

V případě, že bude nájemce v prodlení s úhradou plateb podle tohoto článku smlouvy déle než pět (5) dnů, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., a to za každý den prodlení přesahující výše uvedenou lhůtu pět (5) dnů. V případě, že bude pronajímatel v prodlení s vrácením přeplatku za služby déle než pět (5) dnů, náleží nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb. z dlužné částky za každý den prodlení přesahující výše uvedenou lhůtu pět (5) dnů.

Výše zálohy na úhradu ceny služeb podle bodu 2. tohoto článku může být pronajímatelem jednostranně zvýšena podle skutečné spotřeby předchozího roku. Změna celkové zálohy bude nájemci oznámena písemně nejpozději do tří (3) měsíců po vyúčtování služeb formou výpočtového listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje novou výši zálohy přijmout a pronajímateli platit. Jakékoli zvýšení musí být nájemci na jeho žádost doloženo písemnými podklady, ze kterých vyplývá zvýšení cen za služby.

**V. Povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli smluvené ceny za nájem nebytových prostor a za poskytované služby stanovené touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou.
3. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou oprávněni užívat pronajaté nebytové prostory denně v době od 0,00 do 24,00 hod.
4. Nájemce je povinen zabezpečit v pronajatých prostorách plnění povinností na úseku požární ochrany v souladu s ustanovením § odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám na požádání přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem provedení bezpečnostních a protipožárních kontrol a revizí a zároveň jim poskytovat potřebnou součinnost a to po předchozím vyrozumění a předložení jmenného seznamu osob.
6. Nájemce je povinen umožnit vstup zástupcům kontrolních správních orgánů (např. OHES, Živnostenský odbor, apod.) a to po předchozím vyrozumění a předložení jmenného seznamu osob.
7. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět drobné opravy související s užíváním a nést náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, a to v rozsahu stanoveném obdobně pro nájemce bytů dle §§ 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. v souladu s § 5 zákona č. 116/1990 Sb, o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
8. 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.
9. Nájemce není oprávněn provádět bez souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební a jiné úpravy pronajatých nebytových prostor. Případné technické zhodnocení provedené se souhlasem pronajímatele odepisuje nájemce. Pronajímatel si o provedené technické zhodnocení nezvýší vstupní cenu majetku.
10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu.

**VI. Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci poskytování služeb uvedených v čl. II. této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje dále zajistit zejména:
  - a) čištění a kontrolu komínů, kouřovodů a spotřebičů paliv,
  - b) údržbu a správný chod vzduchotechniky podle platných předpisů,
  - c) kontrolu, opravy a plnění hasících přístrojů umístěných ve společných prostorách, dále kontrolu funkčnosti a opravy požárního vodovodu,



4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podepsání této smlouvy je budovu, v níž se nacházejí předmětné nebytové prostory, řádně pojištěna, a zavazuje se toto pojištění po dobu trvání nájemního vztahu udržovat. Pronajímatel se zavazuje sjednat na celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a toto pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat.

#### **VII. Ostatní ujednání**

1. Správu předmětu nájmu vykonává pro pronajímatele BYTERM Rýmařov, příspěvková organizace se sídlem v Rýmařově, Palackého 11. Správce je oprávněn provádět vůči nájemci všechny úkony za pronajímatele s výjimkou aktů, vyhrazených statutárnímu zástupci Města Rýmařov.
2. Umístění jakékoliv reklamy nebo firemního štítu si nájemce zajistí na vlastní náklady pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud nájemce bude pro účely své bankovní činnosti provádět na své náklady stavební úpravy v pronajatých nebytových prostorech a/nebo v budově, předloží pronajímateli příslušnou projektovou dokumentaci k odsouhlasení provedení těchto stavebních úprav.
4. Smluvní strany sjednávají, že v období, kdy dojde k ukončení nájmu, pronajímatel uhradí nájemci předem odsouhlasené technické zhodnocení nemovitosti, které bude na základě dohody ponecháno, v ocenění, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování podle zákona o daních z příjmů v platném znění.
5. Povinnosti obou smluvních stran na úseku bezpečnosti a požární ochrany jsou uvedeny v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

#### **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Jakékoliv doplnění nebo změny této smlouvy je možno provést pouze na základě dohody smluvních stran, a to formou písemného dodatku k této smlouvě.
2. Vztahy touto smlouvou neupravené či nezminěné 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.

III.

**Tento dodatek nabývá účinnosti dnem 1. 3. 2004.**

**Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tento dodatek uzavřít a řádně plnit závazky v tomto dodatku 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,**



**KB**

**Dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor  
úhradě služeb spojených s jejich užíváním**

Tento dodatek je vyhotoven ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po 2 stejnopisech.

Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem přečetly, jsou seznámeny s veškerými ustanoveními a těmto ustanovením rozumí.

Město Rýmařov

V Rýmařově dne

Komerční banka, a.s

V Praze dne 27.2. 2004

.....  
Ing. Petr Klouda  
starosta města Rýmařova

.....  
Ing. Iva Slobodová, CSc.  
Head of Facility Management  
Support, Support Services


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



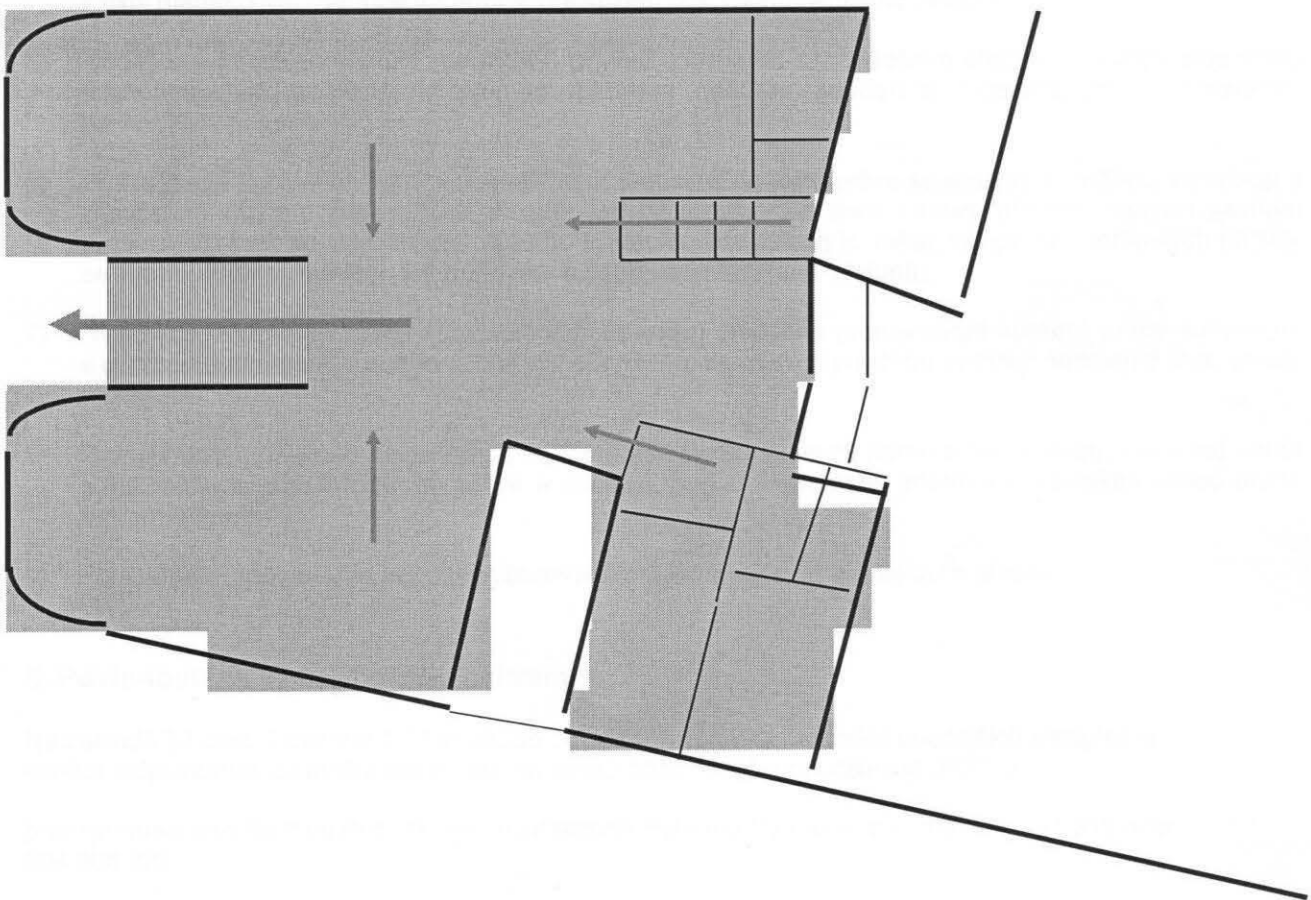


**Příloha č. 1 – situační plánek - vymezení společných a pronajatých prostor a únikové cesty**

**LEGENDA:**

společné prostory		pronajaté prostory		úniková cesta
nejsou				

**1. NP**



**Příloha č. 2 Povinnosti na úseku bezpečnosti a požární ochrany****I. Povinnosti na úseku bezpečnosti**

- 1) Pronajímatel je povinen zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které mají vztah k předmětu nájmu, zejména ke skutečnostem vztahujícím se k zabezpečení prostor předmětu nájmu, se kterými se při plnění práv a povinností vyplývajících ze smlouvy seznámí.
- 2) Pronajímatel souhlasí s vybudováním bezpečnostních systémů nájemce na jeho vlastní náklady, s připojením zabezpečení pronajatých prostor na SCO PČR nebo CBS a s tím související instalací přenosového zařízení. V této souvislosti souhlasí se vstupem pověřených třetích osob nájemce k provádění servisu, oprav a revizí těchto zařízení, časově bez omezení.
- 3) Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách bez souhlasu pronajímatele na svoje náklady instalovat potřebné prvky mechanického zabezpečení.
- 4) Pronajímatel nebude zasahovat do bezpečnostních systémů nájemce v pronajatých prostorách ani s nimi manipulovat. Nebude vyžadovat předložení dokumentace těchto systémů.
- 5) Pronajímatel bere na vědomí specifickou činnost související s prováděním přeprav hotovostí prodejního místa nájemce a bude respektovat režimová opatření související s bezpečným provozováním bankovních činností.
- 6) Pronajímatel je povinen hlásit v dostatečném předstihu veškeré práce související s údržbou, kontrolou a zkouškami zařízení zasahujících do pronajatých prostor. Za tímto účelem předloží nájemci seznam pracovníků, kteří se této činnosti účastní. Při těchto činnostech je zákaz vstupu do pronajatých prostor se zbraní, zákaz filmování, fotografování a používání mobilních telefonů.
- 7) Nájemce je povinen hlásit v dostatečném časovém předstihu pronajímateli veškeré práce související s údržbou a opravami v prostorách předmětu nájmu, které svojí povahou vyvolávají nadměrný hluk, otřesy a prašnost.
- 8) Pronajímatel i nájemce se zavazují, že v případě vzniku jakékoli mimořádné události, která má vztah k bezpečnosti, ochraně života, zdraví a majetku, budou neprodleně informovat kontaktní osobu druhé smluvní strany.
- 9) Pronajímatel souhlasí, že nebude vyžadovat ani vlastnit klíče od pronajatých prostor.

**II. Povinnosti na úseku požární ochrany:**

Na základě §2 odst. 2 zákona č.133/1985Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů je osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen „PO“) u

pronajímatele pan [redacted] nebo [redacted]

- nájemce Ing. Vojtěch Kohoutek, ředitel Regionální pobočky KB Opava a kontaktní osobou Ing. Jan Kunický, vedoucí pro podporu telefon: v pracovní době: 553 682 436 v mimopracovní době: [redacted]





kontaktní osobou p. Martin Henč, ředitel pobočky Rýmařov  
telefon: v pracovní době: 554 212 112  
v mimopracovní době mobil: 703 919 001

#### 1. Pronajímatel zejména:

- předá oproti podpisu příslušnou dokumentaci PO a další pokyny a informace potřebné k plnění povinností na úseku PO, včetně požadavků vyplývajících z instalace požárně bezpečnostních zařízení objektu,
- provede příslušné činnosti k zajištění provozuschopnosti pronajatých prostor a zařízení (údržba, kontrola a zkoušky) za účelem zajištění požární bezpečnosti, o čemž bude v časovém předstihu informovat nájemce,
- uhradí veškerou škodu způsobenou požárem nájemci, jeho zaměstnancům nebo klientům v pronajatých a vymezených společných prostorách, na majetku nájemce, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností pronajímatele. Obdobným způsobem se postupuje při uložení sankce orgánem státního požárního dozoru,
- nevybavuje pronajaté prostory přenosnými hasicími přístroji se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti nájemcem.

#### 2. Nájemce zejména

- zaručuje provozování činnosti v pronajatých prostorách v souladu s kolaudačním rozhodnutím a předmětem podnikání a prohlašuje, že jím provozované činnosti jsou začleněny do kategorie činností bez zvýšeného požárního nebezpečí podle § 4 citovaného zákona o PO,
- zabezpečí plnění povinností na úseku PO v souladu s platnými předpisy a předanou dokumentací pronajímatele u svých zaměstnanců a přiměřeně u svých klientů,
- vybaví pronajaté prostory vlastními věcnými prostředky požární ochrany (přenosnými hasicími přístroji) v potřebném množství a druhu podle ustanovení § 2 odst. 5 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci,
- oznámí neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v pronajatých prostorách a škodu jím způsobenou,
- uhradí veškerou škodu způsobenou pronajímateli, jeho zaměstnancům popřípadě klientům v objektu nebo na majetku pronajímatele, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce,
- neodkladně plní pokyny související se vznikem požáru nebo jiné mimořádné události v objektu týkající se ochrany života a zdraví všech osob zdržujících se v objektu, např. pokyny k evakuaci,
- projedná předem s pronajímatelem změny charakteru nebo podmínek anebo rozsahu provozované činnosti v pronajatých prostorách a na základě jeho písemného souhlasu dále s příslušným správním orgánem,
- provede práce, které mohou vést ke vzniku požáru pouze na základě písemného vyjádření pronajímatele,
- umožní po dohodě s pronajímatelem zpřístupnění pronajatých prostor a zařízení za účelem provedení údržby, kontrol a zkoušek k zajištění požární bezpečnosti,