

Číslo smlouvy uživatele:

Smlouva o užívání nebytových prostor

podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů

uzavřený mezi stranami:

Česká republika - Ministerstvo zemědělství

se sídlem Těšnov 65/17, 110 00 Praha 1 – Nové Město

zastoupené xxxxxxxxxxxx, pověřeným výkonem funkce ředitele odboru vnitřní správy

IČ: 00020478

DIČ: CZ00020478 (není plátcem DPH)

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**předávající**“)

a

Státní zemědělský intervenční fond

se sídlem Ve Smečkách 801/33, 110 00 Praha 1 – Nové Město

zastoupený xxxxxxxxxxxx, ředitelem Regionálního odboru SZIF Hradec Králové

IČ: 48133981

DIČ: CZ48133981

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxx

právní osoba, jejíž činnost se řídí zákonem o Státním zemědělském intervenčním fondu č. 256/2000 Sb., ve znění zákona č. 128/2003 Sb. a ve znění zákona č. 85/2004 Sb. a prováděcími právními předpisy ve formě nařízení vlády.

(dále jen „**uživatel**“)

Článek I.

- 1) Předávající prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem budovy uvedené v čl. II. a příslušnost hospodařit s tímto majetkem náleží podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvu zemědělství.
- 2) Touto smlouvou se po dohodě smluvních stran s účinností uvedenou níže ruší a nahrazuje smlouva č. 904-2012-131339 ze dne 26.11.2001 ve znění pozdějších dodatků, jejíž předmětem bylo užívání některých nebytových prostor uvedených v čl. II. uzavřenou mezi předávajícím a uživatelem.

Článek II.

- 1) Předmětem plnění této smlouvy je užívání nebytových prostor v nemovitosti - budově nacházející se na adrese: Tyršova 59, 547 01 Náchod, která je ve prospěch předávajícího zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Náchod, na LV č. 4604, stojící na parcele č. 36, k.ú. Náchod. Dále v budově (garáže) nacházející se na adrese Raisova ul. bez č.p., 547 01 Náchod, která je ve prospěch předávajícího zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Náchod, na LV č. 5161, k.ú. Náchod (dále jen „**Budova**“).
- 2) Předávající předává uživateli do užívání následující nebytové prostory:

v **1.patře** : užívané jako kanceláře
místnost č. 117 o výměře 19,83 m²
ve **2.patře** : užívané jako kanceláře
místnost č. 201 o výměře 23,59 m²
místnost č. 202 o výměře 18,87 m²
místnost č. 203 o výměře 33,21 m²
místnost č. 217 o výměře 19,83 m².

Celková výměra užívaných kancelářských prostor činí 115,33 m²,

Dále nebytové prostory – garáže bez č.p. v budově v ulici Raisova :
garáž č. 2 o výměře 22,00 m²
garáž č. 5 o výměře 22,00 m².

Celková výměra užívaných garáží činí 44 m²,

Celkem 159,33 m² (dále jen „nebytové prostory“).

- 3) Nebytové prostory se předávají do užívání za účelem jejich využití jako prostory kancelářské, garáže za účelem parkování služebních vozidel, ostatní prostory dle popisu v čl. II. bodu 2) této smlouvy.
Umístění nebytových prostor je vyznačeno v půdorysném plánu budovy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
- 4) Uživatel se zavazuje, že nebude předávané prostory užívat k jiným účelům, než ke kterým jsou dle této smlouvy určeny. Porušení tohoto závazku zakládá právo předávajícího odstoupit od této smlouvy.
- 5) Strany konstatují, že výše uvedené prostory jsou způsobilé k řádnému užívání. Uživatel se detailně seznámil se stavem přejímaných prostor a v tomto stavu je přejímá do svého užívání.

Článek III.

- 1) Předávající se zavazuje přenechat nebytové prostory uživateli tak, aby je mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byla předána a zajistit uživateli nerušené užívání po sjednanou dobu.
- 2) Uživatel se zavazuje, že bude nebytové prostory užívat pro vlastní potřebu odpovídajícím způsobem, a to výlučně k naplňování své činnosti vyplývající ze zákona o Státním zemědělském intervenčním fondu č. 256/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

- 3) Uživatel se zavazuje, že nebude předávané prostory užívat k jiným účelům, než ke kterým jsou dle této smlouvy určeny. Porušení tohoto závazku zakládá právo předávajícího odstoupit od této smlouvy.
- 4) Uživatel je oprávněn umístit v nebytových prostorách své sídlo zapisované do obchodního rejstříku pouze na základě písemného souhlasu předávajícího.

Článek IV.

- 1) Nebytové prostory se předávají uživateli do užívání na dobu **neurčitou** bez časového omezení za podmínek stanovených v § 14 odst. 4 vyhl. č. 62/2001 Sb.
- 2) Uživací vztah založený touto smlouvou je možné ukončit uplynutím doby, na kterou byla sjednána, písemnou dohodou nebo výpovědí předávajícího nebo uživatele.
- 3) Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Předávající může vypovědět užívání nebytových prostor v případě, že nebytový prostor bude Ministerstvo zemědělství potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo předmětu činnosti.
- 5) Předávající může odstoupit od smlouvy také v případě, že uživatel neplní řádně své povinnosti.
- 6) Pro označení dalších výpovědních důvodů a podmínek výpovědi se použijí odpovídající ustanovení Oddílu 3 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 7) Po skončení užívání je uživatel povinen nebytový prostor vrátit ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám ošetřeným ve smlouvě nebo písemném souhlasu předávajícího. Odevzdáním se rozumí předání vyklizených nebytových prostor. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí předaných prostor a soupis případných škod způsobených na předávaných prostorách uživatelem.
- 8) Předávající má právo na náhradu ve výši ujednaných nákladů, neodevzdá-li uživatel předávajícímu v den skončení užívání věc až do dne, kdy uživatel předávajícímu nebytové prostory skutečně odevzdá.

Článek V.

- 1) Užívání nebytových prostor strany sjednávají v souladu s § 16 odst. 1 vyhlášky č. 62/2001 Sb., jako **bezúplatné**.
- 2) Uživatel bude předávajícímu hradit náklady za **služby** poskytované uživateli v souvislosti s užíváním uvedených nebytových prostor – platby za spotřebu tepla, vodné a stočné, srážkovou vodu, elektrickou energii, odvoz odpadu, úklid společných prostor, hygienické potřeby, revize a další služby spojené s užíváním a jsou-li předávajícím zajišťovány (dále jen „Služby“). Dodávku Služeb bude zajišťovat pro uživatele předávající a uživatel mu bude náklady s tím spojené hradit. Uživatel se bude podílet na úhradě nákladů za vytápění v poměru plochy užívaných prostor a celkové podlahové vytápěné plochy budovy. Úklid společných prostor v poměru užívaných prostor a celkové podlahové

plochy uklízených společných prostor budovy. Podíl uživatele na platbách za vodné, stočné, srážkovou vodu, elektrickou energii, za likvidaci domovního odpadu, hygienické potřeby, bude stanoven dle počtu pracovníků.

- 3) Náklady za **služby** poskytované uživateli v souvislosti s užíváním, budou prováděny **čtvrtletně** (v případě potřeby průběžně) na základě faktury vystavené předávajícím s náležitostmi účetního dokladu dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve výši, která bude odpovídat skutečným nákladům z faktur od dodavatelů, s lhůtou splatnosti 21 dnů ode dne jejího doručení uživateli. Výše uvedené služby jsou neoddelitelnou součástí užívání nebytových prostor v budově a nelze je vyčlenit. Služby budou **splatné** na účet předávajícího vedený u xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- 4) Komunální odpad vznikající na pracovišti je odpadem vznikajícím z činnosti užívání. Původcem tohoto odpadu, vznikajícího v prostorách užívaných uživatelem, je předávající.
- 5) V případě prodlení s platbou za služby uhradí uživatel předávajícímu kromě dlužné částky i úrok z prodlení ve výši úroku z prodlení stanoveného nařízením vlády.

Článek VI.

- 1) Uživatel se zavazuje, že bude nebytové prostory užívat pro vlastní potřebu odpovídajícím způsobem a to výlučně k administrativní činnosti jako kanceláře.
- 2) Přenechání nebytových prostor uživatelem do užívání třetí osobě je vyloučeno (§14 odst. 4 vyhl. č. 62/2001 Sb.).
- 3) Všechny prostory i movité věci jsou uživateli předány v dobrém stavu a uživatel se je zavazuje udržovat spolu s jejich vybavením, předaným na základě inventurního seznamu, s péčí řádného hospodáře. Předávající neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Ostatní vady, které by bránily užívání věci, jsou pouze takové vady, které obě strany písemně stvrdily a připojily při odevzdání věci uživateli v samostatném dokumentu jako přílohu k této smlouvě.
- 4) Vady vzniklé v době užívání nebytových prostor, které má předávající odstranit, je mu uživatel povinen oznámit řádně a včas. Za řádné a včasné oznámení se považuje oznámení učiněné písemnou formou prokazatelně předané předávajícímu a učiněné bez zbytečného odkladu poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl. V opačném případě, ačkoliv by uživatel pro vady mohl nebytové prostory užívat jen s obtížemi, nemůže provést opravu sám a požadovat na předávajícímu náhradu účelně vynaložených nákladů.
- 5) Ukáže-li se během užívání potřeba provést nezbytnou opravu nebytových prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení užívání a tato oprava nebude trvat nepřiměřeně dlouhou dobu, musí ji uživatel strpět i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Strany se dohodly, že za dobu nepřiměřeně dlouhou se dle této smlouvy vzhledem k jeho trvání považuje doba přesahující jeden kalendářní měsíc.
- 6) Uživatel odpovídá předávajícímu za veškeré škody, které mu způsobí svou činností na poskytnutých nebytových prostorách. Pokud jakékoliv jednání, opomenutí nebo nedbalost uživatele či kteréhokoli z jeho zaměstnanců, pozvaných osob, zprostředkovatelů, zástupců a dodavatelů a jejich hostů a pozvaných osob, způsobí jakoukoliv škodu osobám, či na majetku předávajícího nese za takovou škodu odpovědnost v plné výši uživatel.
- 7) Ohrozí-li třetí osoba uživatele v jeho užívacím právu nebo způsobí-li uživateli porušením užívacího práva újmu, bude se ochrany domáhat uživatel sám.

- 8) Po dobu užívání bude provádět běžnou údržbu nebytových prostor uživatel. Ostatní údržbu a zjištěné nezbytné opravy nebytových prostor bude provádět předávající. Uživatel se zavazuje udržovat předané nebytové prostory ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a za tímto účelem provádět běžnou údržbu nebytových prostor na vlastní náklady. Těmito pracemi se rozumí zejména malování, výměny žárovek a zářivek, opravy zámků na dveřích, opravy rozbitých oken a další práce obdobného charakteru dle obecných zvyklostí spojených s užíváním nebytových prostor. Předávající odpovídá za údržbu a opravy předávaných prostor (s výjimkou drobných oprav a běžné údržby předávaných prostor) s ohledem na běžné opotřebení, pokud škodu nezpůsobí uživatel, kdy v takovém případě bude oprava provedena na náklady uživatele. O způsobu drobných oprav a běžné údržby je uživatel povinen před jejich provedením prokazatelně informovat zástupce předávajícího (prostřednictvím místně příslušných pracovníků oddělení regionální správy budov) a tyto provádět způsobem obvyklým. Předávající je oprávněn určit způsob provedení drobných oprav a běžné údržby, případně po dohodě obou stran provedení drobných oprav a běžné údržby zajistit na náklady uživatele.
- 9) Úpravy nebytových prostor bude uživatel provádět pouze s písemným souhlasem předávajícího a na vlastní náklady. Uživatel nemá nárok po skončení užívání požadovat náhradu vynaložených nákladů za povolené provedené úpravy a zavazuje se uvést nebytové prostory do původního stavu (pokud nebylo s předávajícím dojednáno jinak). Úpravu věci provádí uživatel vždy na svůj náklad. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození nemovitosti, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci.
- 10) Proveďte-li uživatel úpravu bez souhlasu předávajícího, je povinen uvést věc do původního stavu, jakmile o to předávající požádá, nejpozději však při skončení užívání věci. Neuvede-li uživatel na žádost předávajícího věc do původního stavu, může předávající užívání vypovědět bez výpovědní doby.
- 11) Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a oprav, je uživatel povinen bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit předávajícímu tyto poruchy a umožnit jejich odstranění, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
- 12) Veškeré stavební a jiné úpravy nebytových prostor může uživatel provádět pouze po předchozím písemném souhlasu předávajícího a na vlastní náklady. Pokud nebylo písemně dohodnuto jinak, budou jakékoli úpravy, technická zhodnocení, doplňky a zařízení (společně "zhodnocení ") v předaných prostorách uživatelem odstraněny na jeho náklady před ukončením této smlouvy, pokud předávající nesvolí, aby určitá zhodnocení uživatele zůstala v předaných prostorách. Smluvní strany se dohodly, že úpravy předaných prostor provedené uživatelem se souhlasem předávajícího, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu zákona č.586/1992 Sb., zákon o daních z příjmu (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání smlouvy odepisovat uživatel. Předávající prohlašuje, že nemovitost, na které bylo provedeno technické zhodnocení, je zařazena do příslušné odpisové skupiny. V souladu s § 28 odstavcem 3 ZDP předávající nezvýší vstupní cenu nebytových prostor o hodnotu těchto úprav.

Článek VII.

- 1) Uživatel bere na vědomí, že budova, ve které se nacházejí nebytové prostory, nejsou pojištěny. Z tohoto důvodu neodpovídá předávající za škody na majetku uživatele, které nastanou v důsledku nezaviněných škodních událostí v pronajatých prostorách.
- 2) Uživatel se zavazuje na vlastní náklady řádně a dostatečně zabezpečit nebytové prostory před krádeží apod. a dodržovat bezpečnostní a provozní normy předávajícího.
- 3) Uživatel odpovídá předávajícímu za veškeré škody, které mu způsobí svou činností na předávaných prostorách.
- 4) Předávající je oprávněn vstupovat do prostor užívaných uživatelem za trvání tohoto vztahu jen po předchozím oznámení uživateli v přiměřené době. Tento vstup má však předávající vždy, hrozí-li vznik škody nebo nebezpečí z prodlení.
- 5) Uživatel se zavazuje zajistit u svých zaměstnanců dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřních předpisů předávajícího v oblasti ochrany a ostrahy majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, sjednaných provozních pravidel a spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku a zdraví. Předávající je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
- 6) Uživatel v předaných prostorách neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Budovy žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály.
- 7) Uživatel i předávající se zavazují k povinnosti mlčenlivosti a ochrany neveřejných informací získaných v souvislosti s užíváním nebytového prostoru.

Článek VIII.

- 1) Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a sjednává se s účinností **od 1.10.2014**.
- 2) Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci předávajícího a uživatele.
- 3) Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž předávající a uživatel obdrží po dvou stejnopisech.
- 4) Strany prohlašují, že se s touto smlouvou seznámily a na důkaz své svobodné a určité vůle ji níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.

V Praze dne

V Hradci Králové dne

.....
Ministerstvo zemědělství
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
pověřený výkonem funkce
ředitel odboru vnitřní správy

.....
Státní zemědělský intervenční fond
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ředitel Regionálního odboru SZIF
Hradec Králové

Přílohy:

č. 1 – půdorysný plán budovy