



# Smlouva o užívání nebytových prostor

## Smluvní strany:

### **Národní dům–Kulturní dům železničářů, s.r.o.**

IČ: 457 89 053, DIČ: CZ45789053,  
se sídlem nám. Míru 820/9, 120 53 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 13501,  
zastoupená [REDACTED]  
bankovní spojení: [REDACTED]  
/dále jen **NDV**/

**a**

### **Česká republika – Ministerstvo kultury**

IČ: 00023671  
se sídlem Maltézské náměstí 471/1, 118 01 Praha 1  
zastoupená [REDACTED]  
bankovní spojení: [REDACTED]  
/dále jen **ČR - MK**/

### **a vedlejší účastník:**

#### **Státní fond kultury České republiky**

IČ: 458 06 985  
se sídlem v Praze 1 – Malá Strana, Maltézské nám. 471/1, PSČ 118 00  
zastoupen [REDACTED]  
zapsán v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl A,  
vložka 6804  
/dále jen **vedlejší účastník**/

uzavírají tuto

### **Smlouvu o užívání nebytových prostor**

v objektu Národního domu na Vinohradech, č.p. 820, nám. Míru 9 v Praze 2  
/dále jen **smlouva**/



## I.

### Úvodní ustanovení

- 1.1 NDV, jakožto nájemce, a vedlejší účastník, jakožto pronajímatel, současně s touto smlouvou uzavřeli nájemní smlouvu (dále jen **nájemní smlouva**), na základě které nájemce užívá budovu č.p. 820, která je součástí pozemku p.č. 99, a pozemek p.č. 100/1, to vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha, část obce Vinohrady, na adrese nám. Míru 9/820, Praha 2 (dále jen **Národní dům**).
- 1.2 Smluvní strany a vedlejší účastník se dohodly, že NDV od 1. 7. 2019 umožní ČR – MK užívat část nebytových prostor, které se nachází v Národním domě, a v souvislosti s tím vedlejší účastník upraví v nájemní smlouvě výši nájemného.

## II.

### Předmět a účel užívání

- 2.1 NDV touto smlouvou přenechává ČR - MK k užívání nebytové prostory, které se nachází v zadním traktu budovy, v mezaninu, ve 2. NP a v 5.NP Národního domu, a to č. dv. 150-159, 110, 111, 259, 260, 507, 508, 510 a č. dv. 511, o celkové výměře 537,85 m<sup>2</sup> plochy (dále jen **nebytové prostory**). ČR - MK nebytové prostory přijímá k užívání za podmínek uvedených v této smlouvě a zavazuje se nebytové prostory užívat pouze k účelu uvedenému v této smlouvě a v souladu s právními předpisy.
- 2.2 Přesná specifikace nebytových prostor, včetně výměr, je uvedena v **příloze č. 1** této smlouvy.
- 2.3 NDV touto smlouvou dále přenechává ČR – MK k užívání dvě (2) parkovací místa, která se nachází na pozemku p.č. 100/1 v k.ú. Vinohrady, obec Praha, část obce Vinohrady (dále jen **parkovací místa**), která jsou vyznačena v příloze č. 1 této smlouvy.
- 2.4 ČR - MK, jakož i jeho zaměstnanci a další osoby s ním spolupracující, jsou oprávněni nebytové prostory užívat pro administrativní účely a parkovací místa pro parkování dvou osobních vozidel.
- 2.5 Pokud by ČR – MK projevila zájem o užívání dalších nebytových prostor, zavazuje se NDV vyvinout maximální možné úsilí a součinnost k tomu, aby jí vyhověl, přičemž se předpokládá, že podmínky takového užívání by byly sjednány obdobně, jako ohledně nebytových prostor a parkovacích míst, které ČR – MK užívá na základě této smlouvy.

## III.

### Doba trvání smlouvy a její zánik

- 3.1 Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou, a to od 1. 7. 2019 do 30. 6. 2024.**

Pokud NDV nejpozději 1 rok před koncem nájemní smlouvy požádá vedlejšího

účastníka o prodloužení doby nájmu, bude ČR – MK a NDV rovněž jednat o prodloužení této smlouvy. O případném prodloužení této smlouvy uzavřou smluvní strany písemný dodatek k této smlouvě, v němž sjednají i finanční kompenzaci za užívání nebytových prostor a parkovacích míst pro další období, jakož i další podmínky užívání.

3.2 Tato smlouva zaniká:

- a) uplynutím doby, na kterou byla sjednána,
- b) společně s nájmem sjednaným na základě nájemní smlouvy uzavřené s vedlejším účastníkem,
- c) písemnou dohodou smluvních stran,
- d) výpovědí.

3.3 ČR - MK je oprávněn tuto smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby bez výpovědní doby:

- a) přestanou-li být nebytové prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, a NDV nezajistí ČR - MK odpovídající náhradní prostor, nebo
- b) porušuje-li NDV hrubě své povinnosti vůči ČR - MK, zejména tím, že mu neumožní nerušené užívání nebytových prostor.

3.4 ČR - MK je oprávněn tuto smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby s výpovědní dobou šest (6) měsíců, která počne běžet od prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla NDV doručena písemná výpověď.

3.5 NDV je oprávněn tuto smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby bez výpovědní doby:

- a) ČR - MK nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- b) ČR – MK při užívání nebytových prostor a/nebo parkovacích míst porušuje obecně závazné právní předpisy a/nebo tuto smlouvu např. tím, že nebytové prostory a/nebo parkovací místa užívá bez souhlasu pronajímatele zcela nebo zčásti k jinému účelu, než sjednanému;
- c) má-li být Národní dům, v němž se nebytové prostory nachází, odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání nebytových prostor, a NDV to při uzavření smlouvy nemusel, ani nemohl předvídat.

3.6 Po skončení této smlouvy je ČR - MK povinna předat nebytové prostory a parkovací místa zpět do užívání NDV nejpozději ke dni skončení této smlouvy, a to ve stavu v jakém jej ČR - MK převzala (tj. včetně veškerého vybavení uvedeného v předávacím protokolu ze dne 1. 9. 2016) s přihlédnutím k běžnému opotřebení, včetně všech klíčů, které NDV předal ČR - MK. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor, jejichž

potřeba vznikla do doby skončení této smlouvy, zajistí ČR - MK nejpozději ke dni skončení této smlouvy. Pokud tak ČR - MK neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu NDV na náklady ČR - MK.

#### **IV.**

#### **Kompensace za užívání nebytových prostor a parkovacích míst, služby**

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že ČR – MK nebude NDV hradit úplatu za užívání nebytových prostor a parkovacích míst, neboť ze strany vedlejšího účastníka je NDV poskytnuta finanční kompenzace ve formě snížení nájemného, které NDV hradí vedlejšímu účastníkovi na základě nájemní smlouvy (viz ustanovení 1.2 této smlouvy).
- 4.2 Poskytování služeb a jejich úhrada bude upraveno ve zvláštní smlouvě o dodávkách služeb uzavřené mezi NDV a ČR – MK.

#### **V.**

#### **Způsobilost a technický stav nebytových prostor**

- 5.1 Smluvní strany konstatují, že ČR – MK užívá nebytové prostory již od 1. 9. 2016 na základě smlouvy o užívání nebytových prostor ze dne 1. 9. 2016 a parkovací místa na základě jejích dodatků č. 1 ze dne 31. 10. 2016 a č. 2 ze dne 1. 9. 2017. ČR – MK bude nebytové prostory a parkovací místa užívat až do 30. 6. 2019, takže užívání nebytových prostor a parkovacích míst bude na jejich dosavadní užívání bezprostředně navazovat. Proto nebude NDV nebytové prostory a parkovací místa ČR – MK formálně předávat. Nebytové prostory a parkovací místa se považují za předané k užívání podle této smlouvy dnem 1. 7. 2019.
- 5.2 NDV se zavazuje umístit na své náklady označení ČR - MK na informační tabuli v přízemí ve vestibulu Národního domu a souhlasí i s označením ČR - MK na vstupních dveřích do jednotlivých nebytových prostor, přičemž toto označení bude ve shodném nebo podobném provedení s informačním systémem NDV. Označení ČR - MK na vstupních dveřích do jednotlivých nebytových prostor si zajišťuje ČR - MK na své vlastní náklady.
- 5.3 ČR - MK prohlašuje, že byl se stavem nebytových prostor předem seznámen, a že nebytové prostory a parkovací místa za podmínek uvedených v této smlouvě do svého užívání přijímá.



## VI.

### Podmínky spojené s provozem

- 6.1 ČR - MK si zabezpečí vlastním nákladem odpovídající zajištění nebytových prostor, včetně movitých věcí, a dále revizi el. spotřebičů, a to po celou dobu trvání této smlouvy.
- 6.2 ČR - MK je povinna dodržovat zavedené zvyklosti v Národním domě vymezené v Provozním řádu budovy, který tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy a na vlastní odpovědnost zajišťuje dodržování platných bezpečnostních a protipožárních předpisů, ale i vnitřních opatřeních souvisejících s provozem Národního domu. Technické náležitosti, požární vybavení včetně instalace hasicích přístrojů zajišťuje NDV.
- 6.3 ČR - MK prohlašuje, že byla seznámena s provozními podmínkami NDV určenými k užívání parkovacích míst, která tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy a její nedílnou součástí, a zavazuje se tyto podmínky dodržovat po celou dobu platnosti této smlouvy.
- 6.4 Ve sporných otázkách provozní povahy, ale i v případech havarijního stavu, je ČR - MK povinna se neprodleně kontaktovat s odpovědným zástupcem odboru provozu a technických služeb na tel. č.: [REDAKCE] nebo místní linka č. 226, 217, 218.
- 6.5 Při dodržování závazných postupů a pravidel ze strany ČR - MK, souhlasí NDV s tím, aby ČR - MK užívala nebytové prostory v době od 6:00 – 22:00 hod. včetně sobot, nedělí a svátků, i mimo běžnou provozní dobu NDV.

## VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1 NDV se zavazuje zajistit pro ČR - MK nerušené užívání nebytových prostor a parkování pro dvě (2) osobní vozidla.
- 7.2 ČR - MK je oprávněna a zároveň povinna užívat nebytové prostory a parkovací místa v rozsahu a za účelem sjednaným v této smlouvě, přitom veškeré investice spojené se zařízením nebytových prostor provádí ČR - MK na vlastní náklady.
- 7.3 NDV si vyhrazuje právo přerušit užívání parkovacích míst o nezbytně nutnou dobu, která bude vyžádána provozními potřebami NDV. O tomto přerušení se NDV zavazuje informovat ČR - MK v dostatečném předstihu, nejméně však 48 hodin předem.
- 7.4 ČR - MK provádí vlastním nákladem i běžnou údržbu nebytových prostor, jako např. drobné opravy zařizovacích předmětů, malování místností, apod.
- 7.5 Jakékoliv stavební a interiérové úpravy je ČR - MK povinna provádět výhradně po předchozí dohodě s NDV a v souladu s přísl. právními předpisy (stavební zákon a předpisy související).
- 7.6 ČR - MK je povinna bez zbytečného odkladu oznámit NDV nebezpečí

havarijního stavu elektroinstalace, plynu, vody a umožnit NDV provedení těchto oprav. Dále je povinna mu umožnit vstup do nebytových prostor v záležitostech souvisejících s technickým stavem Národního domu včetně nebytových prostor.

- 7.7 ČR - MK souhlasí s tím, že uloží jeden svazek klíčů od nebytových prostor spolu se seznamem kontaktních osob pro případy mimořádné povahy do recepce v přízemí Národního domu.

## VIII.

### Odpovědnost za škody

- 8.1 NDV neručí ČR - MK za škody způsobené na jejím majetku, nevzniknou-li vinou NDV. Je proto ve vlastním zájmu ČR - MK uzavřít odpovídající pojistku pro případ odcizení nebo poškození jejího majetku zaviněním třetí osoby nebo živelnou událostí. ČR - MK si ve vlastním zájmu zajistí řádné uzamykání oken a dveří a odpovídající zabezpečení nebytových prostor proti vloupání na vlastní náklady.
- 8.2 ČR – MK odpovídá NDV za to, že ČR – MK resp. jeho zaměstnanci či spolupracující osoby, budou parkovací místa užívat způsobem vylučujícím jakékoliv ohrožení zdraví či majetku třetích osob.

## IX.

### Závěrečná ujednání

- 9.1 Smlouva se uzavírá s rozvazovací podmínkou – pokud nebudou zajištěny dodávky energií a služeb, bude tato smlouva ukončena.
- 9.2 Změny či doplňky této smlouvy jsou platné, pokud k jejich přijetí dojde po vzájemné dohodě stran formou písemných dodatků v číselné řadě.
- 9.3 Po celou dobu platnosti této smlouvy souhlasí strany se zachováním **mlčenlivosti** v záležitostech týkajících se jejich práv a povinností podle této smlouvy, stejně tak i o dalších skutečnostech, které se dozvěděly, ať již přímo nebo nepřímo v souvislosti s touto smlouvou, a které vzhledem k povaze věci lze považovat za okolnosti nebo informace důvěrné povahy, jež jsou nebo se mohou stát předmětem obchodního tajemství jedné či druhé smluvní strany, pokud v záležitosti s jejich nakládáním nebude v souladu s obecně platnými právními předpisy uloženo jedné či druhé straně jinak.
- 9.4 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami.
- 9.5 Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž každá strana této smlouvy a vedlejší účastník obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 9.6 Nedílnou součástí této smlouvy tvoří:
- Příloha č. 1 Specifikace nebytových prostor a parkovacích míst.

Příloha č. 2 Provozní řád budovy.  
Příloha č. 3 Zásady užívání parkoviště.

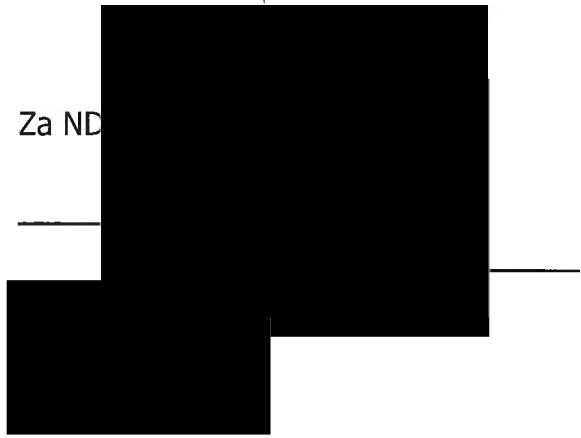
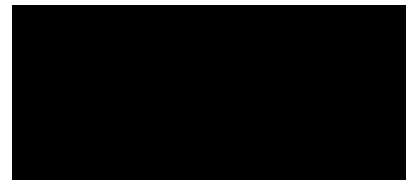
9.7 Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy, a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 11/6/2019

V Praze dne 11-06-2019

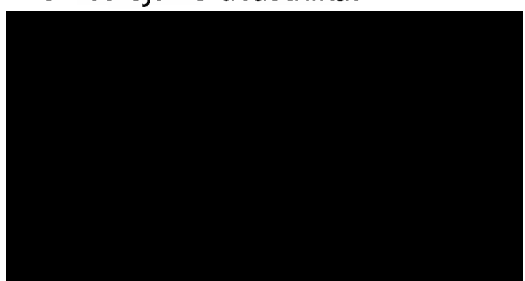
Za ND

Za ČR – MK:

A large black rectangular redaction box covers the signature area for ND. A horizontal line is drawn across the middle of the redacted area.A large black rectangular redaction box covers the signature area for ČR – MK.

V Praze dne 17.6.2019

Za vedlejšího účastníka:

A large black rectangular redaction box covers the signature area for the secondary participant.