



4740/HNA/2020-HNAH

Čj.: UZSVM/HNA/4882/2020-HNAH

**Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,**  
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2,  
za kterou právně jedná Ivana Bednářová, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Náchod,  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění,  
IČO: 69797111,  
**(dále jen „půjčitel“)**

a

**Lexus z. ú.,**  
se sídlem: Sadová 2107, 288 02 Nymburk,  
který zastupuje **Bc. Eva Donátová**, ředitelka,  
zapsaný v rejstříku ústavů vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl U, vložka 402,  
IČO: 62695487,  
**(dále jen „vypůjčitel“)**

uzavírají podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), podle ustanovení § 2193 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) tuto

## **SMLOUVU O VÝPŮJČCE NEBYTOVÝCH PROSTOR č. j. UZSVM/HNA/4882/2020-HNAH**

### **Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

#### **Pozemek:**

- parcela číslo: p. č. st. 128; druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří; způsob ochrany: vnitř. lázeň. území, ložis. slatin a rašeliny, ochr. pásmo 1.st., pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.
- součástí pozemku je stavba: Náchod, č. p. 29, stavba pro administrativu,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území a obec Náchod, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Náchod.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě uzavřené Smlouvy o předání majetku státu a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. j.: ÚZSVM/HNA/134/2017-HNAH ze dne 25. 1. 2017 dle § 19b zákona č. 219/200 Sb. příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

### **Čl. II.**

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které byly Regionální dislokační komisí k užívání dle této smlouvy schváleny, a které půjčitel podle § 14 odst. 7 zákona

č. 219/2000 Sb. dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

2. Půjčitel se touto smlouvou zavazuje přenechat vypůjčitelu k dočasnému užívání následující nespolečné prostory v budově uvedené v Čl. I. odst. 1:

	místnost	název	podlaží	m <sup>2</sup>
1	č. 221	kancelář / pracovna	2. NP	11,34
2	č. 222	kancelář / pracovna	2. NP	10,90
				<b>22,24</b>

Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Shora uvedené prostory budou vypůjčitelem užívány za účelem jeho činnosti:  
**provozování registrované sociální služby - adiktologické poradny.**
4. Při užívání vypůjčených nespolečných prostor může vypůjčitel využívat i níže uvedené společné prostory v budově uvedené v Čl. I. odst. 1:

	místnost	název	podlaží	m <sup>2</sup>	podíl m <sup>2</sup>
2	č. 309	kuchyňka	3. NP	3,73	0,68
3	č. 310	sociál. zařízení	3. NP	2,85	0,52
				<b>6,58</b>	<b>1,20</b>

Podíl společných prostor je stanoven jako poměr součtu nespolečných prostor ku společně užívanému prostoru.

5. Vypůjčitel prohlašuje, že je mu stav vypůjčených společných i nespolečných prostor (dále jen „vypůjčené prostory“) dobře znám a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy, a že jej půjčitel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání vypůjčených prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
6. Vypůjčitel prohlašuje, že počet osob užívajících jím vypůjčené prostory v budově Krámská č. p. 29, Náchod je: **1**. Pokud se počet osob změní, vypůjčitel je povinen tuto změnu neprodleně oznámit půjčitelu.

### Čl. III.

Vypůjčitel splňuje podmínky stanovené v druhé větě § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., dle § 218 zákona č. 89/2012 Sb. a ve znění § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. se vypůjčené prostory zavazuje užívat pouze pro účely vyplývající z jeho činnosti.

### Čl. IV.

Výpůjčka se sjednává na dobu od **1. 1. 2021 do 31. 12. 2024**.

### Čl. V.

1. Obě strany se dohodly, že služby spojené s užíváním vypůjčených prostor (dále jen služby), zejména za dodávky elektřiny, studené vody, odvádění odpadních a srážkových vod, osvětlení, úklid společných prostor a tepla bude vypůjčitelu zajišťovat půjčitel a vypůjčitel bude náklady s tím spojené půjčitelu hradit v dohodnuté výši.

2. Úklid užívaných prostor, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, papíru, plastů, skla si vypůjčitel bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Ostrahu objektu půjčitel nezajišťuje.
4. Vytápění bude vypůjčitel zajišťovat půjčitel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem tepla. Spotřeba tepla bude rozúčtována prostřednictvím pracovníků půjčitele, a to dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a dle Metodického pokynu č. 3/2016 postup při rozúčtování nákladů na služby a média.
5. Dodávku studené vody a odvádění odpadních vod bude vypůjčitel zajišťovat půjčitel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby a vypůjčitel bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: 
$$V = \left( \frac{N}{O} \times P \right)$$

**kde:**

*V* přeúčtovaná výše nákladů za vodné, stočné a odvod odpadních vod v Kč,  
*N* celkové náklady za vodné, stočné a odvádění odpadních vod za zúčtovací období v Kč,  
*O* celkový průměrný počet zaměstnanců (osob) v zúčtovací jednotce,  
*P* průměrný počet zaměstnanců (osob) ve vypůjčitelem užívaných nebytových prostorách za zúčtovací období.

6. Odvedení srážkové vody bude vypůjčitel zajišťovat půjčitel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby a vypůjčitel bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: 
$$S = \frac{N}{C} \times v$$

**kde:**

*S* přeúčtovaná výše nákladů za srážkovou vodu v Kč,  
*N* celkové náklady za srážkovou vodu za zúčtovací období v Kč,  
*C* celková výměra společně i nespolečně užívaných ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m<sup>2</sup>,  
*v* výměra vypůjčitelem užívaných nebytových prostor v m<sup>2</sup>.

7. Elektrickou energii bude vypůjčitel zajišťovat půjčitel prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby a vypůjčitel bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: 
$$E = \frac{N}{C} \times v$$

**kde:**

*E* přeúčtovaná výše nákladů na elektřinu v Kč,  
*N* celkové náklady za odebranou elektřinu za zúčtovací období v Kč,  
*C* celková výměra společně i nespolečně užívaných ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m<sup>2</sup>,  
*v* výměra vypůjčitelem užívaných nebytových prostor v m<sup>2</sup>.

8. Úklid společných prostor bude vypůjčitel zajišťovat půjčitel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby a vypůjčitel bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: 
$$Ú = \frac{N}{C} \times v$$

**kde:**

- Ú přeúčtovaná výše nákladů za pravidelný úklid společně užívaných prostor v Kč,  
N celkové náklady za pravidelné úklidové práce připadající na společně užívané prostory za zúčtovací období v Kč,  
C celková výměra společně i nespolečně užívaných ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m<sup>2</sup>,  
v výměra vypůjčitelem užívaných nebytových prostor v m<sup>2</sup>.

9. Zúčtovací období za služby uvedené v odst. 4. - 8. je stanoveno dle zúčtovacího období dodavatele služby a to měsíc, čtvrtletí nebo rok.
10. Přeúčtování (faktury) za služby uvedené v odst. 4. - 8. budou půjčitelem vystavovány měsíčně/čtvrtletně/ročně na základě vyúčtování služeb dodavateli těchto služeb, a to nejpozději do 45 kalendářních dnů po skončení měsíce/čtvrtletí/roku, za které náleží. Přílohou faktury za výše uvedené služby budou kopie faktur od dodavatelů za toto období a faktura bude splatná do 21 dnů od jejího vystavení.
11. Služby, které zajišťuje půjčitel dle odst. 4. - 8., jsou splatné bezhotovostně, ve výši, na účet a s variabilním symbolem uvedeným ve vyúčtování (faktuře) za příslušné období.
12. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

#### Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na vypůjčených prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace vypůjčených prostor má vypůjčitel právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu půjčitele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení výpůjčky odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení vypůjčeného prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak vypůjčitel jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není vypůjčitel oprávněn změny na vypůjčených prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení vypůjčených prostor.
2. Provede-li vypůjčitel změny na vypůjčených prostorách bez písemného souhlasu půjčitele a neuvede-li vypůjčené prostory na výzvu půjčitele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností vypůjčitele vyplývající z této smlouvy a půjčitel může výpůjčku vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po vypůjčiteli i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

#### Čl. VII.

1. Půjčitel je povinen umožnit vypůjčiteli užívat vypůjčené prostory k ujednanému účelu.
2. Půjčitel je povinen vypůjčené prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Půjčitel je povinen zajistit vypůjčiteli nerušené užívání vypůjčených prostor po dobu trvání výpůjčky.
4. Vypůjčené prostory je vypůjčitel povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Vypůjčené prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Vypůjčitel nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.

5. Vypůjčitel je povinen oznámit půjčiteli poškození, popř. vadu vypůjčeného prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit), a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Půjčitel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly, a které nebrání užívání věci.
7. Vypůjčitel bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu půjčitele nesmí k vypůjčeným prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li vypůjčitel třetí osobě podnájem bez souhlasu půjčitele, jedná se o hrubé porušení vypůjčitelových povinností, způsobujících půjčiteli vážnou újmu a půjčitel má právo výpůjčku vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Vypůjčitel je povinen umožnit půjčiteli po jeho předchozím oznámení vstup do vypůjčených prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá ve vypůjčených prostorách vypůjčitel. Půjčitel je oprávněn dodržování platných předpisů ve vypůjčených prostorách kontrolovat.
10. Vypůjčitel je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou vypůjčených prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození vypůjčených prostor, které sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží vypůjčitel u půjčitele při převzetí vypůjčených prostor na počátku výpůjčky náhradní klíče od vypůjčených prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). Vypůjčitel je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. O případném použití náhradních klíčů je půjčitel povinen vypůjčitele informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
12. Vypůjčitel je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází vypůjčené prostory.
13. Půjčitel umožní přístup do vypůjčených prostor klientům i návštěvám vypůjčitele.

## **Čl. VIII.**

1. Výpůjčka založená touto smlouvou zaniká uplynutím doby, na kterou byla sjednána.
2. Výpůjčku je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Výpůjčku lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je půjčitel oprávněn výpůjčku ukončit okamžitě. Okamžité ukončení výpůjčky je účinné dnem doručení oznámení vypůjčiteli.
4. Strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání výpůjčky podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že výpůjčku bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění vypůjčených prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání vypůjčitele ve vypůjčených prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání výpůjčky.

5. Užívá-li vypůjčitel vypůjčené prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí jejich poškození, popř. užívá-li vypůjčitel vypůjčené prostory k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho půjčitel, aby vypůjčené prostory užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Současně poskytne vypůjčiteli přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li vypůjčitel této výzvy, má půjčitel právo výpůjčku vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení vypůjčených prostor, má půjčitel právo výpůjčku vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění. Okamžité ukončení výpůjčky je účinné dnem doručení oznámení vypůjčiteli.
6. Půjčitel má právo výpůjčku vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází vypůjčený prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a půjčitel to před uzavřením smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Půjčitel může výpůjčku ukončit výpovědí také tehdy, pokud vypůjčitel hrubě porušuje své povinnosti vůči půjčiteli vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením služeb spojených s užíváním vypůjčených prostor.
8. Umístí-li vypůjčitel informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu půjčitele a neuvede na žádost půjčitele věc do původního stavu, může půjčitel výpůjčku vypovědět.
9. V případech uvedených v odst. 6 - 8 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

#### Čl. IX.

Nejpozději v den skončení výpůjčky, v případě okamžitého ukončení výpůjčky (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení výpůjčky (resp. výpovědi), předá vypůjčitel půjčiteli vypůjčené prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením.

O faktickém předání a převzetí vypůjčených prostor bude stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

#### Čl. X.

1. Neuhradí-li vypůjčitel včas splatné platby za služby, je půjčitel oprávněn požadovat po vypůjčiteli úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo půjčitele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li vypůjčitel při skončení výpůjčky vypůjčené prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí půjčiteli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení s vyklizením prostor.
3. Za porušení povinnosti vypůjčitele, uvedené v Čl. VI. odst. 1, nebo dle Čl. VII. odst. 7 této smlouvy, je povinen zaplatit půjčiteli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud vypůjčitel v přiměřené lhůtě určené půjčitelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo půjčitele výpůjčku vypovědět dle Čl. VI. odst. 2 nebo Čl. VII. odst. 7 této smlouvy.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku půjčitele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti vypůjčitele, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Smluvní sankce dle této smlouvy jsou splatné do 15 kalendářních dní od písemné výzvy odeslané druhé straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.

## Čl. XI.

1. Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
9. Není-li dohodnuto písemně jinak, musí být jakékoli oznámení dle této smlouvy doručeno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:
  - a) osobně,
  - b) doporučeným dopisem,
  - c) kurýrní službou,
  - d) elektronickou poštou.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Náchodě dne: 21.12.2020

V Náchodě dne: 17.12.2020

**Česká republika - Úřad pro zastupování  
státu ve věcech majetkových**

**Laxus z. ú.**

---

Ivana Bednářová  
ředitelka odboru Odloučené pracoviště  
Náchod

---

Bc. Eva Donátová  
ředitelka

Půdorysný pláněk:

2.NADZEMNÍ PODLAŽÍ

