

Smlouva o užívání nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Olomoucký kraj

se sídlem Jeremenkova 1191/40a, 779 00 Olomouc,
který zastupuje Ing. Josef Suchánek, hejtman Olomouckého kraje,
IČO: 60609460, DIČ: CZ60609460
(dále jen také jako „Kraj“)

a

Charita Olomouc

se sídlem Wurmova 588/5, 779 00 Olomouc,
kterou zastupuje PhDr. Petr Prinz, ředitel
IČO: 44936427, DIČ: CZ44936427
(dále jen také jako „Charita“)

(společně též jako „smluvní strany“ nebo každá samostatně jako „smluvní strana“)

uzavírají tuto smlouvu o užívání nebytových prostor (dále jen „Smlouva“)

I.

Předmět a účel Smlouvy

Předmětem Smlouvy je zejména sjednání práv a povinností Charity při bezplatném užívání vypůjčené nemovité věci specifikované v čl. II. odst. 2.2. této Smlouvy za účelem pomoci občanům Olomouckého kraje, kteří jsou v nepříznivé sociální a životní situaci, způsobené zejména současnou mezinárodní situací, válečným konfliktem na Ukrajině a hospodářskou krizí s dopadem na světové ceny energií a tím i zvýšení životních nákladů zejména právě nízkopříjmových občanů Olomouckého kraje, v podobě lokální humanitární pomoci, zejména provozováním materiálního a potravinového skladu (tj. potravinové, nábytkové apod. „banky“), včetně zajištění a přípravy skladových prostor a následné logistiky.

II.

Prohlášení

- 2.1.** Kraj prohlašuje, že jako vypůjčitel uzavřel dne 31. 3. 2023 podle ustanovení § 2193 občanského zákoníku, a podle ustanovení § 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.“), s Českou republikou - Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „ÚZSVM“) jako půjčitelem smlouvu o výpůjčce nemovité věci č. UZSVM/OOL/1714/2023-OOLH (dále jen „smlouva o výpůjčce“), dle které má Kraj ve výpůjčce část majetku specifikovaného v odst. 2.2. na dobu od 1.4.2023 do 30.4.2024.
- 2.2.** Předmětem smlouvy o výpůjčce mezi Krajem a ÚZSVM je tento majetek:
Pozemek - parcela č. st. 144/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka, pam. rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území, jehož součástí je stavba: Olomouc, č. p. 803, jiná stavba, stavba stojí na pozemku p. č.: st. 144/1, věc nemovitá zapsaná na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území Olomouc-město, obec Olomouc, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Olomouc včetně součástí a příslušenství, které tvoří zejména:
- plynovodní síť (plynovod NTL),
 - dvě studny,
 - kanalizace, včetně 3 kanalizačních šachet,
 - septik,
 - lapač tuků,
 - zpevněné plochy nádvoří, opěrná zeď, betonový obrubník, žlab, 4 revizní zděné šachty a trvalé porosty,
 - opěrné zdi s kovovým kovaným plotem se zděnými sloupy a mostky (tzv. „anglický dvorek“) na části pozemku pozemkové parc. č. 87/15 (ul. Hanáckého pluku) a na části pozemku pozemkové parc. č. 116/109 (ul. Pekárni), v k.ú. Olomouc-město, které jsou ve vlastnictví statutárního města Olomouc,
 - podzemní větrací tunel na části pozemků pozemkových parc. č. 116/53 a parc. č. 116/46 (ul. 1. máje) v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, které jsou ve vlastnictví statutárního města Olomouc,
 - pamětní deska Bolyai Jánose,
 - elektronická zabezpečovací signalizace, datové rozvody a rozvaděče,
 - telekomunikační rozvody,
 - a další movité věci pevně spojené se stavbou.

Krajem vypůjčená nemovitá věc představuje část majetku shora uvedeného, vymezenou včetně umožněných přístupů z ulice Koželužská, Olomouc, v zákresu, který je nedílnou součástí této smlouvy, v 1 podzemním podlaží ve výměře 1.397 m² (což odpovídá poměru ve výši 7,21 % celkové užitné podlahové plochy majetku ve výši 19.363 m²), a vnitřní venkovní nádvoří ve výměře 3.398 m², a to včetně součástí a příslušenství, nacházejících se vždy v konkrétně vyznačeném prostoru zákresu vypůjčené nemovité věci v rozsahu nezbytném pro řádný chod vypůjčené nemovité věci (dále jen „vypůjčená nemovitá věc“).

- 2.3.** Kraj prohlašuje, že k vypůjčené nemovité věci specifikované v odst. 2.2. tohoto článku Smlouvy má práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy o výpůjčce.

- 2.4.** Kraj dále prohlašuje, že níže uvedená práva a povinnosti uvedené v čl. III. této Smlouvy, které mu náleží dle smlouvy o výpůjčce, je oprávněn dále převést na Charitu v rozsahu čl. III. a za účelem uvedeným v čl. I. této Smlouvy.
- 2.5.** Charita prohlašuje, že je jí stav vypůjčené nemovité věci specifikované v odst. 2.2. znám, neboť si prostory prohlédla před uzavřením této Smlouvy, a potvrzuje, že je vše ve stavu způsobilém k řádnému užívání pro účel sjednaný v čl. I. této Smlouvy, byť vypůjčená nemovitá věc má stavební a technické vady (stará okna, staré sociální zázemí, staré vybavení, staré elektrické a vodovodní rozvody, vše na hranici udržitelnosti) a že je s tímto stavem seznámena, jakož je seznámena i se stavebními, technickými a zákonnými podmínkami, které je třeba při užívání vypůjčené nemovité věci zachovávat.
- 2.6.** Charita bere na vědomí, že část vypůjčené nemovité věci, uvedené v čl. II, odst. 2.2 této Smlouvy je zápisem o přenechání nebytových prostor k bezplatnému užívání č. ÚZSVM/OOL/1783/2023-OOLH užívána od 1. 4. 2023 Správou uprchlických zařízení pro činnosti Krajského asistenčního centra pomoci Ukrajině. Tato část se však fakticky ani právně předmětu dle této Smlouvy netýká, vyjma případné oboustranné součinnosti Kraje a Správy uprchlických zařízení, resp. ÚZSVM při zajišťování energií do vypůjčené nemovité věci, uvedené v čl. II odst. 2.2 této Smlouvy jako celku, zejména tepla s ohledem na to, že kotelny jsou umístěny v prostorách, které nejsou předmětem této Smlouvy ani smlouvy o výpůjčce.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 3.1.** Kraj přenechává vypůjčenou nemovitou věc vymezenou v čl. II. odst. 2.2. Charitě k dočasnému bezplatnému užívání. Charita toto právo přijímá a zavazuje se dodržovat práva a povinnosti touto Smlouvou dále stanovené.
- 3.2.** Charita je oprávněna a zároveň povinna:
- a) chránit a udržovat vypůjčenou nemovitou věc, jakož i venkovní prostory u příchoďů a příjezdů k pozemku a stavbě, kde se vypůjčená nemovitá věc nachází, s nejvyšší opatrností a s přihlédnutím k tomu, že vypůjčená nemovitá věc je součástí památkově chráněného objektu zapsaného v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod rejstř. č. USKP 13696/8-3693 a nachází se na území městské památkové rezervace Olomouc (rejstř. č. USKP 1031 - Olomouc) a v ochranném pásmu městské památkové rezervace (rejstř. č. USKP 3338) (nemovitá kulturní památka),
- b) nezasahovat do venkovní části vypůjčené nemovité věci, ani do venkovní části majetku uvedeného v čl. II. odst. 2.2 Smlouvy, trvalým připevňováním informačních poutačů, a nezakrývat pamětní cedule umístěné na fasádě majetku, přičemž je však přípustné umístění informačních poutačů tak, aby majetek nebyl poškozen a byl v souladu s podmínkami městské památkové rezervace (podmínky umístění informačních poutačů se statutárním městem Olomouc je Charita povinna zajistit si sama),
- c) kontrolovat a koordinovat pohyb všech fyzických i právnických osob ve vypůjčené nemovité věci, zajišťovat jejich ochranu a zdraví, přičemž nese odpovědnost za případné škody na majetku a zdraví těchto osob,

- d) zajistit na své vlastní náklady a odpovědnost ochranu vypůjčené nemovité věci před vniknutím neoprávněných třetích osob a před jejím poškozením, včetně zajištění zákazu vstupu neoprávněných osob uvnitř majetku uvedeného v čl. II. odst. 2.2. Smlouvy mimo rozsah vypůjčené nemovité věci.
- 3.3.** Při porušení povinností uvedených v tomto článku Smlouvy nese Charita odpovědnost za případnou škodu vzniklou na majetku třetích osob, na jejich zdraví a životu, a na vypůjčené nemovité věci, případně též na majetku uvedeném v čl. II. odst. 2.2. Smlouvy, pokud při užívání vypůjčené nemovité věci dojde k poškození.
- 3.4.** Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním vypůjčené nemovité věci, zejména dodávku elektrické energie k zajištění vnitřního osvětlení, vody včetně odvodu odpadních vod, odvodu srážkové vody, teplé užitkové vody a plynu k vytápění, bude zajišťovat Kraj na své náklady prostřednictvím ÚZSVM. Charita je z důvodu správnému určení poměru k úhradě nákladů za služby povinna informovat Kraj o změně počtu svých pracovníků užívajících prostory vypůjčené nemovité věci, když ve smlouvě o výpůjčce je uvedeno 10 osob.
- 3.5.** Úklid ve vypůjčené nemovité věci, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby si bude Charita provádět sama nebo zajišťovat prostřednictvím jiného subjektu vlastním nákladem a na svou odpovědnost.
- 3.6.** Charita je povinna umožnit Kraji nebo ÚZSVM, případně jejich dodavatelům, na jejich žádost vstup do vypůjčené nemovité věci, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
- 3.7.** Smluvní strany se dohodly, že Charita je povinna hradit veškeré náklady spojené s údržbou a opravami vypůjčené nemovité věci (zejména náklady na malování, drobné opravy, jako např. opravy osvětlení, opravy oken apod.), které bude nutné realizovat v souvislosti se zajištěním účelu dle čl. I. této Smlouvy, vždy však pouze po předchozím písemném souhlasu Kraje a v souladu s pokyny Kraje a s přihlédnutím k tomu, že vypůjčená nemovitá věc je součástí památkově chráněného objektu zapsaného v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod rejstř. č. USKP 13696/8-3693. Jakékoliv jiné stavební nebo technické úpravy než nezbytně nutné pro zajištění účelu této Smlouvy, jsou zakázané.
- 3.8.** Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy, odpovídá za vypůjčené nemovité věci Charita. Kraj nebo ÚZSVM jsou oprávněni kontrolovat dodržování platných předpisů. Pravidelné kontroly, prohlídky, údržbu, servis a revize spojené s provozem kotelen zajišťuje ÚZSVM. Náklady na pravidelné kontroly, prohlídky, údržbu, servis a revize spojené s provozem kotelen hradí v poměrné výši sjednané smlouvou o výpůjčce Kraj.
- 3.9.** Charita bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu Kraje nesmí vypůjčenou nemovitou věc přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
- 3.10.** Charita se dále zavazuje, že v rámci této Smlouvy nedojde z její strany k jakémukoliv komerčnímu či jinému ekonomickému využití vypůjčené nemovité věci, ani toto neumožní žádné třetí osobě; v opačném případě nese Charita odpovědnost za škodu, která by Kraji porušením této její povinnosti vznikla.

IV. Další ustanovení.

- 4.1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou. Uživací vztah založený touto Smlouvou zaniká nejpozději dnem, kterým skončí výpůjčka Kraji ze smlouvy o výpůjčce č. UZSVM/OOL/1714/2023-OOLH dle čl. II. odst. 2.1. Smlouvy.
- 4.2. Uživací vztah je možné ukončit dohodou smluvních stran. Charita má právo vypůjčenou nemovitou věc vrátit Kraji předčasně za předpokladu, že Kraj s předčasným vrácením souhlasí.
- 4.3. Uživací vztah 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 pro výpůjčku stavby podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., je Kraj oprávněn tuto Smlouvu ukončit okamžitě. Okamžité ukončení uživatelského vztahu založeného touto Smlouvou je účinné dnem doručení oznámení Charitě.
- 4.4. Kraj má právo Smlouvu vypovědět v případě hrubého porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy ze strany Charity. Výpovědní doba činí v tomto případě jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Charitě. Za hrubé porušení povinností se považuje přenechání vypůjčené nemovité věci k užívání třetí osobě Charitou bez předchozího písemného souhlasu Kraje dle čl. III. odst. 3.9. této Smlouvy nebo užívání vypůjčené nemovité věci v rozporu se čl. III. odst. 3.10. této Smlouvy.
- 4.5. Užívá-li Charita vypůjčenou nemovitou věc takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození, popř. užívá-li Charita vypůjčenou nemovitou věc k jinému než sjednanému účelu, vyzve ji Kraj, aby vypůjčenou nemovitou věc užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Současně poskytne Charitě přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní ji na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li Charita této výzvy, má Kraj právo Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení vypůjčené nemovité věci, má Kraj právo Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
- 4.6. Nejpozději v den skončení uživatelského vztahu na základě této Smlouvy, a v případě okamžitého ukončení tohoto smluvního vztahu nejpozději do 15 dnů po doručení písemného oznámení o okamžitém ukončení smluvního vztahu, předá Charita Kraji vypůjčenou nemovitou věc řádně vyklizenou. Charita je povinna předat vypůjčenou nemovitou věc ve stavu, v jakém ji převzala, s přihlédnutím k běžnému opotřebování v rámci výkonu účelu této Smlouvy. O faktickém předání a převzetí vypůjčené nemovité věci bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude popsán její stav.
- 4.7. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení automatického opětovného uzavření Smlouvy a ujednávají si, že uživatelský vztah vzniknuvší na základě této Smlouvy bez ohledu na aktivitu smluvních stran končí v termínu uvedeném v čl. IV. odst. 4.1. této Smlouvy a případné další užívání vypůjčené nemovité věci Charitou nebude pokládáno za opětovné uzavření této Smlouvy.

V. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a 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. Na dobu před účinností této Smlouvy se hledí jako na vztah touto Smlouvou upravený.

- 5.2. Kraj zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření Smlouvy.
- 5.3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku uzavření této Smlouvy.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem.
- 5.5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků Smlouvy.
- 5.6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 5.7. Tato Smlouva byla projednána Radou Olomouckého kraje a schválena jejím usnesením č. UR/78/48/2023 ze dne 27. 3. 2023.
- 5.8. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- 5.9. Tato Smlouva je uzavřena v elektronické podobě, tj. elektronicky podepsána oprávněnými zástupci smluvních stran s doručením návrhu Smlouvy a jeho akceptace prostřednictvím datových schránek smluvních stran.

Přílohy: Příloha č. 1 - Zákres

Příloha č. 1

Zákres majetku s vyznačením vypůjčené nemovité věci a povoleného vstupu do ní