



22115/C/2023-HMSU

Čj.: UZSVM/C/15169/2023-HMSU

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2,

za který právně jedná JUDr. Jana Korešová, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu
Územního pracoviště České Budějovice

na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění

IČO: 69797111

(dále jen „půjčitel“)

a

FOKUS České Budějovice, z.ú.

se sídlem Novohradská 1058/71, České Budějovice 6, 370 08 České Budějovice

ústav

za který právně jedná Mgr. Tomáš Trajer, DiS, ředitel

IČO: 270 23 583

zapsaný v rejstříku ústavů, vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl U, vložka 89,

(dále jen „vypůjčitel“)

uzavírají podle § 2193 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“), a 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.“), tuto

S M L O U V U

O V Ý P Ů J Č E N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R Ů

č. 172/23-UZSVM/C/8751/2012-Du

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

pozemek parc. č. 177, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,

součástí je stavba: České Budějovice 6, č.p. 117, adminis.,

stavba stojí na pozemku p.č.: 177,

zapsaný Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice na listu vlastnictví číslo 60000 pro kat. území České Budějovice 6.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích č. j. 25 C 75/2012-44 ze dne 7. 6. 2012 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 8Co 1976/2012 ze dne 18. 10. 2012, právní moc 6. 11. 2012, příslušný s majetkem uvedeným v odst. 1 tohoto článku hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

3. V budově shora se nacházejí nebytové prostory, specifikované níže:

- **Kancelář/pracovna číslo 3.1 A ve 4. NP**
- **Kancelář/pracovna číslo 3.2 A ve 4. NP**
- **Sklad číslo 3.1 B ve 4. NP**
- **Sklad číslo 3.2 B ve 4. NP**
- **Kancelář/pracovna číslo 3.3 ve 4. NP**

dále jen „vypůjčené nebytové prostory“.

Čl. II.

Půjčitel prohlašuje, že vypůjčené nebytové prostory dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. III.

1. Vypůjčené nebytové prostory přenechává půjčitel k bezplatnému užívání vypůjčitelu na dobu uvedenou v čl. V. této smlouvy pro účely, vyplývající z jeho činnosti dle výpisu z rejstříku ústavů, to je zejména poskytování sociálních a zdravotních služeb a programů lidem se zkušeností s duševním onemocněním, podpora osob ohrožených v oblasti duševního zdraví, obhajoba práv a prosazování zájmů osob se zkušeností s duševní nemocí, realizace destigmatizačních kampaní, vzdělávacích a kulturních akcí za účelem změny postoju laické i odborné veřejnosti k problematice duševního zdraví, aktivní podíl na regionálním systému péče o osoby se zkušeností s duševní nemocí, sdružování a správa prostředků, určených pro podporu lidí s duševním onemocněním, poskytování podpory osobám se zdravotním postižením, zejména s duševním onemocněním, v přístupu na trh práce, realizace projektů zaměřených na sportovní a pohybové aktivity a soutěže v rámci podpory duševního zdraví apod.
2. Vypůjčitel prohlašuje, že je mu stav vypůjčených nebytových prostorů dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání a že jej půjčitel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání vypůjčených nebytových prostorů zachovávat.

Čl. IV.

1. Vypůjčitel splňuje podmínky stanovené ve třetí větě § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. a vypůjčené nebytové prostory se zavazuje užívat pouze pro účely dle čl. II odst. 1 této smlouvy, vyplývající z jeho činnosti.
2. Vypůjčitel bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu půjčitele nesmí vypůjčené nebytové prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
3. Vypůjčitel má právo vypůjčené nebytové prostory vrátit předčasně za předpokladu, že půjčitel s předčasným vrácením souhlasí.

Čl. V.

Tato smlouva se sjednává na dobu od 1. 10. 2023 do 31. 12. 2030.

Čl. VI.

1. Smluvní strany se dohodly, že všechny služby spojené s užíváním nebytových prostor (dále jen „služby“), bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce bude pronajímateli náklady s tím spojené hradit.
2. Pronajímatel bude nájemci veškeré náklady související s užíváním nebytových prostor přeučtovávat po obdržení dodavatelské faktury. Na přeučtovanou částku vystaví pronajímatel fakturu s vyznačenou dobou splatnosti 21 dnů.
3. Vodné, stočné a odvoz komunálního odpadu bude pronajímatel přeučtovávat nájemci v poměru počtu osob pro vyúčtování služeb, elektrickou energii dle spotřeby, případně zabezpečení budovy podle počtu jednotlivých subjektů v budově umístěných, ostatní služby, revize a energie budou přeučtovávány v poměru podlahové plochy pronajatých prostor k podlahové ploše objektu související s danou službou.

4. Počet osob pro vyúčtování služeb: **3**. Nájemce se zavazuje sdělit pronajímateli pro účely vyúčtování služeb každou změnu v počtu osob, a to v případech, kdy se změní počet osob na dobu přesahující 3 měsíce. Pokud nájemce neoznámí pronajímateli tuto skutečnost, bude to považováno za hrubé porušení povinnosti ze strany nájemce s důsledky, uvedenými v čl. VIII. odst. 7 této smlouvy.

Čl. VII.

1. Smluvní strany se dohodly, že vypůjčitel je povinen hradit veškeré náklady spojené s údržbou (zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod. v budově) i s opravami vypůjčených nebytových prostorů. Zařízení a předměty, které vypůjčitel v rámci údržby či oprav upevní ve zdech, podlaze, oknech, dveřích a stropu a které nebude možné odstranit bez snížení hodnoty nebo bez poškození vypůjčených nebytových prostorů, přecházejí jejich upevněním nebo vložením do vlastnictví půjčitele. Vypůjčitel nemá právo na vyrovnání, resp. poskytnutí finanční náhrady za takto upevněná zařízení a upevněné předměty.
2. Jakékoliv změny na vypůjčených nebytových prostorách, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení 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 vypůjčených nebytových prostorů. Po udělení takového písemného souhlasu pak vypůjčitel jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není vypůjčitel oprávněn změny na vypůjčených nebytových prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení vypůjčených nebytových prostorů.
3. Provede-li vypůjčitel změnu na vypůjčených nebytových prostorách bez písemného souhlasu půjčitele a neuvede-li na výzvu půjčitele vypůjčené nebytové prostory do původního stavu, může půjčitel výpůjčku vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po vypůjčiteli i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením vypůjčených nebytových prostorů do původního stavu.
4. V případě zničení nebo poškození vypůjčených nebytových prostorů není půjčitel povinen zajistit vypůjčiteli náhradní prostory.
5. Vypůjčitel je povinen umožnit půjčiteli na jeho žádost vstup do vypůjčených nebytových prostorů, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
6. 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 nebytových prostorách vypůjčitel. Půjčitel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů ve vypůjčených nebytových prostorách.
7. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží vypůjčitel u půjčitele při převzetí vypůjčených nemovitých věcí na počátku výpůjčky náhradní klíče od vypůjčených nebytových prostorů, které před uložením zapečetí v obálce. 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.

Čl. VIII.

1. Uživací vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Uživací vztah je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Uživací vztah založený touto smlouvou dále zanikne před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud půjčitel převede vlastnické právo k nemovité věci, ve které se vypůjčené nemovité věci nacházejí, třetí osobě a to ke dni povolení vkladu práva vlastnického této osobě.

4. 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.
5. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., je půjčitel oprávněn výpůjčku ukončit okamžitě. Okamžité ukončení výpůjčky je účinné dnem doručení oznámení vypůjčitelí.
6. Půjčitel má právo výpůjčku vypovědět v případě hrubého porušení povinností ze strany vypůjčitele. Výpovědní doba činí měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Za hrubé porušení povinností se považuje i přenechání vypůjčených nebytových prostorů k užívání třetí osobě vypůjčitelem bez písemného souhlasu půjčitele.
7. Užívá-li vypůjčitel vypůjčené nebytové prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození vypůjčených nebytových prostorů, popř. užívá-li vypůjčitel vypůjčené nebytové prostory k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho půjčitel, aby vypůjčené nebytové prostory užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Současně poskytne vypůjčitelí 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 nebytových prostorů, má půjčitel právo výpůjčku vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

Čl. IX.

1. Nejpozději v den skončení výpůjčky, v případě odstoupení od smlouvy nejpozději do 15 dnů po doručení písemného oznámení o odstoupení, předá vypůjčitel půjčitelí vypůjčené nebytové prostory řádně vyklizené. Vypůjčitel je povinen předat vypůjčené nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k ustanovením čl. VII. této smlouvy. O faktickém předání a převzetí vypůjčených nebytových prostorů bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.
2. Vypůjčitel odstraní ve vypůjčených nebytových prostorách změny, které provedl bez souhlasu půjčitele, ledaže půjčitel vypůjčitelí písemně sdělí, že odstranění změn nežádá; vypůjčitel nemá právo na vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota vypůjčených nebytových prostorů zvýšila. Půjčitel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty vypůjčených nebytových prostorů, které bylo způsobeno změnami provedenými vypůjčitelem bez souhlasu půjčitele.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření smlouvy a ujednávají si, že výpůjčka bez ohledu na aktivitu půjčitele končí ke sjednanému datu 31. 12. 2028, a případně další užívání vypůjčených nebytových prostorů vypůjčitelem nebude pokládáno za opětovné uzavření smlouvy.

Čl. X.

1. Nepředá-li vypůjčitel při skončení výpůjčky vypůjčené nebytové prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí půjčitelí za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10,- Kč za každý den prodlení. Právo půjčitele na náhradu škody způsobené porušením povinností vypůjčitele tím není dotčeno.
2. Za porušení kterékoliv z povinností vypůjčitele uvedených v čl. IV. nebo v čl. VII. této smlouvy je vypůjčitel povinen zaplatit půjčitelí smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý případ porušení povinností. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud vypůjčitel v přiměřené lhůtě určené půjčitelem nezajistí nápravu.
3. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku půjčitele na náhradu škody způsobené porušením povinností vypůjčitele, § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.

4. Smluvní sankce dle této smlouvy jsou splatné ve lhůtě 15 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejich úhradě odeslané vypůjčiteli na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
5. V případě, že nebude doporučená zásilka řádně odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb na uvedenou adresu převzata adresátem do 3 dnů poté, co byla po neúspěšném pokusu o doručení uložena u doručovatele, který adresáta o pokusu o doručení obvyklým způsobem vyrozuměl, bude pro účely této smlouvy považována za doručenou. Za doručenou se zásilka považuje rovněž v případě, že ji adresát odmítne převzít nebo pokud by její doručení jinak zmařil.

Čl. XI.

1. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Tato 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 (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.“).
3. Půjčitel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Půjčitel předá vypůjčiteli doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
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. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese vypůjčitel.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Půjčitel obdrží 2 stejnopisy, vypůjčitel 1 stejnopis.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je
 - Výpočet celkových prostor pro přeúčtování
11. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Č. Budějovicích dne

V Č. Budějovicích dne

.....
JUDr. Jana Korešová
ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu
Územní pracoviště České Budějovice
ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH

.....
Mgr. Tomáš Trajer, DiS.
ředitel ústavu
FOKUS České Budějovice, z.ú.

Nespolečné prostory

	nájemce		typ			m ²	% spol. pro 4.NP	% spol. pro 3.,4.NP	% spol. pro 2.,3.,4.NP	% spol. pro všechny
3.1A	FOKUS ČB	nespolečný prostor	pracoviště	kancelář / pracovna	4 np	14,1	9,14	3,66	2,28	1,21
3.2A	FOKUS ČB	nespolečný prostor	pracoviště	kancelář / pracovna	4 np	17,33	11,23	4,5	2,81	1,50
3.1B	FOKUS ČB	nespolečný prostor	ostatní prostor	sklad	4 np	2,4	1,56	0,62	0,39	0,21
3.2B	FOKUS ČB	nespolečný prostor	ostatní prostor	sklad	4 np	3,63	2,35	0,94	0,59	0,32
3.3.	FOKUS ČB	nespolečný prostor	pracoviště	kancelář / pracovna	4 np	17,27	11,19	4,48	2,8	1,49
						54,73	35,47	14,2	8,87	4,72

Společné prostory

0.4A	chodba	5,96	užívají všichni
0,3	vstupní hala	37,94	
celkem		43,9	

1.16C	chodba	11,49	užívají 2.,3.,4. NP
1.0 SCH	schodiště 1P	9,85	
Celkem		21,34	

2.0 SCH	schodiště 2P	10,71	užívají 3.,4. NP
2.20B	chodba	8,31	
Celkem		19,02	

3.13B	chodba	3,95	užívá jen 4.NP
3.13A	chodba	9,86	
3,12	WC ženy	1,35	
3,11	WC muži - umývárna	1,33	
3.10	WC muži	1,06	
3,9	WC muži	1,34	
3.0 SCH	schodiště 3P	11,89	
Celkem		30,78	

Společné prostory

%	m ²	celkem m ²
4,72	43,9	2,09
8,87	21,34	1,89
14,20	19,02	2,70
35,47	30,78	10,92
celkem		17,60

Celkem užívá 17.60 m² společných prostor

Nespolečné prostory celkem 54.73 m²

Pro CRAB: kancelářská plocha 48.70 m²/ostatní plocha 23.63 m², celkem pro přeúčtování 72.33 m²