

40

Č.j.: NG/ 1331/2015

## SMLOUVA O UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

### Národní galerie v Praze,

se sídlem: Staroměstské nám. 12, 110 15 Praha 1,  
zastoupená doc. Dr. et Ing. Jiřím Fajtem, Ph.D., generálním ředitelem,  
bankovní spojení KB Praha 1, číslo účtu 8839011/0100,  
IČ: 00023281,  
DIČ: CZ00023281,  
(dále NG)

### Česká republika - Ministerstvo kultury,

se sídlem: Maltézské nám. 1, 118 01 Praha 1, Malá Strana,  
zastoupené Ing. Janem Řežábkem, ředitelem odboru vnitřní správy,  
bankovní spojení : ČNB Praha 1,  
č. ú.: 3424-001/710,  
IČ: 00023671,  
(dále MK)

### I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je užívání nebytového prostoru za podmínek dále stanovených.

### II. Vymezení předmětu užívání

1. NG je příspěvkovou organizací zřízenou zákonem č. 48/1949 Sb., o Národní galerii v Praze, která ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu, hospodářství s nemovitostí - domem č.p. 530 - Veletržní palác - v Praze 7, Dukelských hrdinů 47, jak je uvedeno na LV č. 257 vedeném v katastrálním území 32 Holešovice, obec 007 Praha, okres 3100 Praha.
2. Předmětem užívání je nebytový prostor pod uzavřením (kanceláře, skladovací prostor a příslušenství) v 2. suterénu, 1. patře, 2. patře, 3. patře a 5. patře Veletržního paláce. Užívaný prostor činí **celkem 359,87 m<sup>2</sup>**, barevně je znázorněn na půdorysných situačních plánech v **příloze č. 1** této smlouvy a dále je členěn takto:
  - a) 2. suterén: skladovací prostor, oddělená část místnosti č. 9B40 o výměře 18,46 m<sup>2</sup>;
  - b) 1. patro: kancelář č. m. 1030 o výměře 14,52 m<sup>2</sup>, kancelář č. m. 1031 o výměře 14,00 m<sup>2</sup>,

- kancelář č. m. 1032 o výměře 14,43 m<sup>2</sup>, vstupní hala č. m. 1033 o výměře 8,49 m<sup>2</sup>,  
předsíň č. m. 1034 o výměře 2,72 m<sup>2</sup>, WC č. m. 1035 o výměře 1,92 m<sup>2</sup>;
- c) 2. patro: kancelář č. m. 2030 o výměře 14,52 m<sup>2</sup>, kancelář č. m. 2031 o výměře 14,00 m<sup>2</sup>,  
kancelář č. m. 2032 o výměře 14,43 m<sup>2</sup>, vstupní hala č. m. 2033 o výměře 8,49 m<sup>2</sup>,  
předsíň č. m. 2034 o výměře 2,72 m<sup>2</sup>, WC č. m. 2035 o výměře 1,92 m<sup>2</sup>;
- d) 3. patro: kanceláře č. m. 3030 o výměře 14,52 m<sup>2</sup>, kancelář č. m. 3031 o výměře 14,00  
m<sup>2</sup>, kancelář č. m. 3032 o výměře 14,43 m<sup>2</sup>, vstupní hala č. m. 3033 o výměře 8,49 m<sup>2</sup>,  
předsíň č. m. 3034 o výměře 2,72 m<sup>2</sup>, WC č. m. 3035 o výměře 1,92 m<sup>2</sup>;
- e) 5. patro: kanceláře č. m. 5500 o výměře 21,50 m<sup>2</sup>, č. m. 5520 o výměře 13,97 m<sup>2</sup>, č. m.  
5600 o výměře 22,40 m<sup>2</sup>, č. m. 5610 o výměře 23,38 m<sup>2</sup>, č. m. 5620 o výměře 22,98 m<sup>2</sup>,  
č. m. 5630 o výměře 22,98 m<sup>2</sup>, č. m. 5640 o výměře 22,98 m<sup>2</sup>, 5650 o výměře 22,98 m<sup>2</sup>
- 3.
4. Nebytový prostor se MK poskytuje za účelem jeho kancelářského administrativního provozu.
5. NG prohlašuje, že prostor je způsobilý k účelu této smlouvy.
6. K užívání se předává prostor, zařízení, vybavení, klíče a příslušenství podle zápisu o předání  
a převzetí prostor. Tento zápis je **přílohou č. 2** jako nedílná součást smlouvy.

### III. Doba trvání smlouvy

Užívání uvedených nebytových prostor se sjednává na dobu určitou 5 let od 1.6.2015.

### IV. Ukončení smlouvy

1. Platnost této smlouvy je možné před uplynutím doby, na kterou je uzavřena, ukončit  
písemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí za podmínek níže stanovených.
2. Výpověď je tříměsíční, musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně.
3. NG může vypovědět uzavřenou smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě pouze z následujících  
důvodů :
- a/ MK užívá část nemovitosti v rozporu s ustanovením této smlouvy;
- b/ MK neuhradil NG náklady spojené s dočasným užíváním nebytových prostor sjednanou  
formou podle rozpočtových pravidel č. 218/2000 Sb.;
- c/ MK provádí stavební úpravy bez souhlasu NG;
- d/ poskytnutá část nemovitosti se stane nezpůsobilá ke smluvnímu užívání;
- e/ MK neplní povinnosti stanovené touto smlouvou;

4. MK může vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby z důvodů, kdy zjistí, že tyto prostory již dále nepotřebuje, případně může dodatkem upravit rozsah prostor pokud zjistí, že potřebuje pouze část pronajatých prostor
5. Vypoví-li MK tuto smlouvu z důvodů, které vzniknou vinou NG, má nárok na vrácení poměrné části vynaložených finančních prostředků (náklady na služby) poskytnutých v souladu s rozpočtovými pravidly č. 218/2000 Sb. Poměrná část je stanovena v návaznosti na dobu užívání poskytnutých nebytových prostor.
6. Dojde-li k výpovědi této smlouvy, je MK povinno odevzdat NG poskytnutou část nemovitosti řádně vyklizenou, ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení do 30 dnů od nabytí účinnosti výpovědi. Finanční vypořádání vzájemných závazků bude provedeno v souladu s citovanými rozpočtovými pravidly.

## V. Odstoupení od smlouvy

NG je oprávněna odstoupit od smlouvy v případě, že MK užívá poskytnutý prostor v rozporu s touto smlouvou (závažné porušení ustanovení odd. IV. odst. 3, odd. VI, odst. 10).

## VI. Práva a povinnosti uživatele nebytových prostor (MK)

MK prohlašuje, že je mu stav předmětu užívání dobře znám a přebírá jej ve stavu, ve kterém se nachází ke dni platnosti této smlouvy. NG předá MK (po jednom výtisku) provozní řád objektu požární poplachovou směrnicí a požární evakuační plán, které jsou součástí **přílohy č. 3** této smlouvy.

1. MK se zavazuje, že po ukončení platnosti této smlouvy vrátí předmět užívání NG v původním stavu v jakém jej převzalo, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. MK je oprávněno užívat nebytový prostor v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě.
3. MK bude udržovat poskytnuté prostory v čistotě a pořádku, řádně používat služeb, souvisejících s užíváním těchto prostor, dodržovat předpisy BOZ, odpovídá za škody vzniklé porušením povinností vyplývajících z předaných norem (viz výše). Dohoda o společném zabezpečování některých úkolů na úseku požární ochrany objektu je **přílohou č. 3**, která je nedílnou součástí této smlouvy. V celém objektu platí zákaz kouření. Zdvojený fasádní plášť je osazen čidly EZS a je zakázáno otevírat okna kanceláří do tohoto pláště v případě prostor v 1., 2. a 3. patře.
4. MK bude provádět prostřednictvím smluvních partnerů NG činných ve Veletržním paláci a na své náklady běžné opravy a obvyklou údržbu pronajatých prostor, související s jejich užíváním (na základě písemné objednávky).

5. MK může v pronajatých prostorách provádět úpravy pouze s předchozím souhlasem NG.
6. MK je povinno bez zbytečného odkladu oznámit NG závady a potřebu oprav, které brání řádnému užívání a které má odstranit NG. Jinak odpovídá za škody vzniklé nesplněním oznamovací povinnosti a je povinno je odstranit uvedením do původního stavu. MK se zavazuje umožnit přístup pověřeným zaměstnancům NG do poskytnutého nebytového prostoru za účelem kontrol a umožnit mu provádění oprav a údržby.
7. MK je oprávněno užívat přístupovou cestu v provozní době vstupem a vratnicí A, výtahem A do 5. patra, dále pro ostatní prostory mimo 5. patro průchodem v 5. patře do schodiště B a schodištěm B do skladovacích prostor v 2. suterénu a kanceláří v 1., 2. a 3. patře. Při vstupu do objektu je zaměstnanec MK povinen prokázat se povolenkou ke vstupu, kterou vydá na základě písemné žádosti hospodářská správa.
8. MK se zavazuje dodržovat v okolí nebytového prostoru a celého objektu pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
9. MK není oprávněno poskytnout nebytové prostory dalšímu uživateli.
10. MK není oprávněno zasahovat do klíčového systému objektu.
11. MK je oprávněno po dohodě s NG umístit na vhodném místě (místech) vnější orientační poutač či tabuli. MK odpovídá za dodržení platných obecních předpisů (např. OÚ) a předpisů upravujících používání firemních poutačů. Pro vnitřní informační systém souhlasí NG s mobilními nosiči systému nebo samolepícím označením na skleněných plochách.
12. MK hradí veškeré škody, vzniklé v souvislosti s užíváním nebytového prostoru podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v objektu či nebytovém prostoru s jeho vědomím nebo souhlasem (uvedením do původního stavu).
13. Při ukončení smluvního vztahu je MK povinno předané prostory vyklidit, uklizené a s kompletním příslušenstvím předat NG včetně převzatých klíčů a ve stavu odpovídajícím jejich obvyklému opotřebení ke konci sjednané doby užívání.
14. MK je oprávněno užívat auditorium ve Veletržním paláci ke konání vlastních akcí (zejména porady a obdobná jednání). Pevný termín MK sjedná minimálně 1 měsíc předem s odpovědným pracovníkem objektu ve volném termínu v souladu s programem ostatních akcí v auditoriu.

## **VII. Práva a povinnosti NG**

1. NG předá MK uvedený nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej bude udržovat a zabezpečovat plnění činností a služeb, s jejichž poskytováním je spojeno užívání prostor, včetně užívání společných prostor navazujících na poskytnuté prostory.

2. MK má právo uložení sady klíčů od užívaného prostoru u správy budovy (v operačním středisku ostrahy) Veletržního paláce v zapečetěném obalu pro případ havarijní situace.
3. NG poskytne MK k dispozici telefonní spojení ( s případným připojením na 4 přímé a ostatní pobočkové linky) do jím užívaného prostoru v rozsahu stávající kabeláže a souhlasí s tím, že MK bude mít v souladu s platnými předpisy připojeno mimo běžné telefonní přístroje i další komunikační zařízení. Obsluhu, údržbu a opravy rozvodů zajišťuje NG.
4. Úklid prostor zajišťuje NG. Četnost úklidu kanceláří je 2x týdně, přístupové komunikace jsou uklízeny se stejnou četností jako všechny ostatní obdobné komunikace budovy.

### VIII. Úhrada služeb a dalších nákladů na užívání

1. Na základě dohody hradí MK náklady na služby spojené s užíváním prostor včetně společných prostor (energie, obsluhu a údržbu technických zařízení objektu vč. revizí, odvoz odpadu, úklid prostor vč. toaletních potřeb na WC, zajištění požární ochrany, užívání výtahů, drobná údržba), kromě telekomunikačních poplatků a poplatků za veškerá další komunikační zařízení a jejich provoz.
2. MK se zavazuje platit NG za dotčené prostory zálohu na služby ve výši **332 760 Kč ročně** bez DPH, členění záloh na služby je uvedeno v **příloze č. 4** této smlouvy. Výše DPH se stanovuje v souladu s platnými právními předpisy. Měsíční úhradu za služby ve výši 27 730 Kč zaplatí MK dle faktury NG, se splatností 21 dnů ode dne vystavení faktury, na účet NG. Telefonní poplatky a hovorné v rámci případného užívání připojení v NG, uhradí MK na základě vyúčtování provedeného měsíčně zpětně.
3. Zálohu na služby dle čl. VIII., odst. 2. bude MK hradit v pravidelných měsíčních platbách v celkové výši 27 730 Kč bez DPH dle faktur NG se splatností 21 dnů ode dne vystavení faktury na účet NG u Komerční banky – č. ú. : 8839011/0100 s variabilním symbolem – číslo vystavené faktury.
4. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel 1x ročně nejpozději do 15. února následujícího roku. Vzájemné pohledávky plynoucí z vyúčtování záloh na služby budou vyrovnány NG při předání vyúčtování nájemci formou faktury/dobropisu se splatností 21 dnů ode dne jejího vystavení. Metodika výpočtu a vyúčtování nákladů za poskytované služby vychází z poměru užívaných ploch v souladu s přílohou č. 4 této smlouvy.

### IX. Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy pověřených zástupců obou smluvních stran.
2. Vztahy mezi smluvními stranami se řídí ust. § 219/2000 Sb. a 62/2001 Sb. a dalšími příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem předání prostor. Smluvní strany se výslovně dohodly, že tato smlouva okamžikem nabytí své účinnosti v plném rozsahu nahrazuje Smlouvu o užívání nebytových prostor č.j.: NG 1569/2008 ze dne 10.11.2008, ve znění dodatků, která se tímto ukončuje.

V Praze dne: *1.6.2015*

V Praze dne: *1.6.2015*

.....  
Národní galerie v Praze

.....  
Česká republika - Ministerstvo kultury

Přílohy:

1. Půdorysné situační plány s vyznačením užívaných prostor
2. Zápis o předání a převzetí prostor
3. Dohoda o společném zabezpečování některých úkolů na úseku požární ochrany
4. Výpočet záloh na služby