



MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ

MZE-10695/2025-11141



mzedms028978929

Smlouva o užívání nebytových prostor

č. 214-2025-11141

uzavřená v souladu s § 55 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a § 14 a násl. vyhlášky Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Smlouva**“)

mezi stranami:

Česká republika – Ministerstvo zemědělství

organizační složka státu,

se sídlem Těšnov 65/17, 110 00 Praha 1 – Nové Město,

za kterou jedná Mgr. Pavel Brokeš, ředitel odboru vnitřní správy, na základě Organizačního řádu Ministerstva zemědělství v platném znění

IČO: 00020478

DIČ: CZ00020478 (v postavení osoby povinné k dani dle § 5 odst. 1 věty druhé a plátce dle § 6 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů)

bankovní spojení: Česká národní banka, Praha 1

číslo účtu: 1226001/0710

Kontaktní osoba: Ing. Daniel Ferenz, referent

se sídlem Krnovská 2861/69, 74601 Opava, tel. 724323121, email: daniel.ferenz@mze.gov.cz

(dále jen „**Předávající**“ na straně jedné)

a

Státní zemědělský intervenční fond

se sídlem Ve Smečkách 801/33, 110 00 Praha 1 – Nové Město,

za který právně jedná Ing. Petr Dlouhý, MBA, generální ředitel Státního zemědělského intervenčního fondu

IČO: 48133981

DIČ: CZ48133981 – dle této Smlouvy v pozici neplátce DPH

bankovní spojení: Česká národní banka, Praha 1

číslo účtu: 3926001/0710

(dále jen „**Uživatel**“ na straně druhé)

(a oba společně „**Smluvní strany**“)

I. Předmět užívání

1) Česká republika je vlastníkem a Ministerstvo zemědělství je příslušné hospodařit s pozemkem p. č. 2157/5, jehož součástí je budova č.p. 2861 na adrese Krnovská 2861/69, 746

01 Opava, pozemkem p.č. 2157/21, vše v k.ú. Opava-Předměstí, dále pak zapsanými na LV č. 14172, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava. Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla na základě Smlouvy darovací ze dne 7.6.2013.

Předávající je zároveň uživatelem části pozemku p.č. 2157/1 v k.ú. Opava-Předměstí zapsaném na LV 3618, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na základě smlouvy o výpůjčce č. 898-2014-121346 ze dne 12.8.2014 vč. dodatku č. 898-2014-121346/1 ze dne 6.11.2014.

Předávající touto Smlouvou přenechává Uživateli k dočasnému užívání nebytové prostory v budově č.p. 2861 (dále jen „**Budova**“). Uživací právo vzniklé touto Smlouvou je možné zapsat do veřejného seznamu pouze na návrh Předávajícího nebo s jeho souhlasem.

2) Předmětem užívání upraveného touto Smlouvou jsou nebytové prostory v Budově o **celkové výměře 805,65 m²** (dále také jen „**Předávané prostory**“).

3) Současně Předávající zajistí Uživateli odpovídající počet parkovacích míst pro služební vozidla Uživatele u Budovy, vždy dle aktuálně možných kapacit. Konkrétní parkovací místa, nebo jejich změny budou písemně sděleny zástupci Uživatele. Parkovací místa budou vždy označena vhodnou formou např. graficky, kuželem nebo jiným technickým prostředkem či schématem a mohou se během doby užívání měnit.

4) Přesný popis předmětu užívání, umístění, výměry vnitřní podlahové plochy jsou uvedeny v **Příloze č. 1**, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

5) Smluvní strany konstatují, že předmět užívání je způsobilý k řádnému užívání. Uživatel se detailně seznámil se stavem předmětu užívání a v tomto stavu jej přejímá do svého užívání.

II. Účel užívání

Předávající předává Uživateli do užívání v Budově nebytové prostory o výměře **805,65 m²**. Prostory se předávají do užívání za účelem jejich využití jako prostor kancelářských. Přesné umístění těchto Předávaných prostor (půdorysný plán) je uveden v **Příloze č. 2** této Smlouvy.

III. Doba užívání

Nebytové prostory se předávají do užívání **na dobu neurčitou od 1.5.2025**, v souladu s ust. § 14 odst. 5 vyhlášky Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů.

IV. Hodnota předmětu užívání a věcné plnění

1) Smluvní strany se v souladu s § 16 odst. 4 vyhl. č. 62/2001 Sb. dohodly, že za užívání nebytových prostor bude poskytnuto ze strany Uživatele věcné plnění formou stavebních úprav, rekonstrukcí a modernizací Budovy, které nemají povahu běžné údržby a drobných oprav. Úhrada služeb dle článku V. Smlouvy není tímto dotčena.

Výše tohoto věcného plnění za užívání předmětu užívání se v roce nabytí účinnosti sjednává dohodou v maximální výši 1.250,- Kč/1m² bez DPH ročně, tj. celkem za užívanou plochu nejvýše **1.007.062,50 Kč** bez DPH ročně. V případě užívání předmětu užívání na kratší období v kalendářním roce bude tato částka alikvotně upravena.

V souladu s ustanovením § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je užívání nemovité věci osvobozeno od DPH. Hodnota tohoto věcného plnění za užívání je stanovena po dohodě smluvních stran nejméně ve výši v místě obvyklé v čase uzavření Smlouvy a je stanovena na základě znaleckého posudku č. 00209/2025 znalce xxxxx

2) Stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace uhradí Uživatel na své náklady. Předávající výslovně prohlašuje, že se nebude žádným způsobem podílet na nákladech takových úprav. Uživatel se zavazuje, že nebude požadovat úhradu těchto nákladů po Předávajícím ani po skončení smluvního vztahu užívání nebytových prostor, a to i v případě, že finanční objem stavebních, rekonstrukčních a modernizačních prací bude vyšší než hodnota předmětu užívání vyplývající z článku IV. Bod 1) této Smlouvy se zohledněním celkové doby užívání nebytových prostor.

3) Záměr případných stavebních úprav, rekonstrukcí a modernizací spolu s jejich finančním rozpisem a termínem provedení bude předem projednán nejpozději 1 měsíc před zahájením navrhovaných prací a odsouhlasen písemně Předávajícím.

4) Po provedení Uživatelem takto schválených konkrétních stavebních, rekonstrukčních a modernizačních prací Předávajícím, předloží Uživatel Předávajícímu finanční doklady o jejich provedení.

5) Pro případ zahájení stavebního řízení souvisejícího s prováděnými stavebními a modernizačními pracemi schválenými Předávajícím vydá Předávající pro příslušné orgány potřebný souhlas.

6) Předávající je oprávněn provádět kontrolu realizace jím schválených stavebních oprav, rekonstrukcí a modernizací.

7) Finanční objem stavebních, rekonstrukčních a modernizačních prací schválený Předávajícím může být upraven po vzájemné dohodě Smluvních stran.

8) V případě nevyčerpání peněžité částky stanovené jako věcné plnění se nevyčerpaná část převede na zvláštní účet Uživatele a bude čerpána v dalších obdobích účinnosti Smlouvy.

9) V případě, že schválená hodnota provedeného věcného plnění v jednom kalendářním roce přesáhne maximální výši ročního plnění uvedeného v článku IV. Bod 1) této Smlouvy nebo její poměrnou část, bude zbývající část součtu všech Dodavatelem schválených hodnot věcného plnění započitatelná za užívání nebytových prostor v následujících letech, a to v každém kalendářním roce vždy v maximální výši plnění uvedeného v článku IV. Bod 1) této Smlouvy.

V.

Služby a jejich úhrada

1) Úhrada za služby, poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor (ústřední vytápění – plyn, vodné a stočné, elektrická energie, odvoz odpadu, úklid těchto a společných prostor vč. hygienického materiálu, služba recepce a ostrahy, domovnícké služby a ostatní (pravidelná prohlídka a údržba výtahu, kontrola spalinové cesty) je stanovena ve výši, která bude odpovídat podílu Uživatele na skutečných nákladech zjištěných z faktur bez DPH od prvotních dodavatelů a příslušné sazby DPH. Způsob rozúčtování cen a úhrady za poskytované služby (podíl užívané podlahové plochy) je uveden v **Příloze č. 1** této Smlouvy.

2) Tyto služby budou Uživatelem hrazeny měsíčně za předcházející období na základě faktury vystavené Předávajícím s náležitostmi daňového dokladu dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Lhůta splatnosti faktury je 21 kalendářních dnů ode dne jejího doručení Uživateli. Úhradu plateb za služby provede Uživatel na účet Předávajícího vedený u ČNB Praha 1, č. ú. **1226001/0710**. Faktury lze zasílat Předávajícím k rukám Uživatele na email: podatelna@szif.cz.

3) V případě prodloužení s platbou za služby může Předávající požadovat po Uživateli kromě dlužné částky i úhradu úroku z prodloužení stanoveného ujednáním Smluvních stran v souladu s ust. § 1970, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve výši 0,25 % dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.

VI.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1) Předávající se zavazuje přenechat předávané prostory Uživateli tak, aby je mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat je v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly předány a zajistit Uživateli nerušené užívání prostor po celou dobu užívání.

2) Předávající předává Uživateli všechny prostory v dobrém stavu a Uživatel se zavazuje udržovat je spolu s jejich vybavením jako řádný hospodář v souladu s právními předpisy a touto Smlouvou, zejména chránit předmět užívání před poškozením, zničením nebo nepřiměřeným opotřebením.

3) Uživatel se zavazuje, že předmět užívání bude užívat pro vlastní potřebu odpovídajícím způsobem, a to výlučně ke své činnosti. Nemůže je přenechat k užívání jiné osobě ani další organizační složce nebo státní organizaci.

4) Uživatel je povinen udržovat předávané prostory v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebením. Za tím účelem je povinen na vlastní náklady provádět běžné údržbové a opravné práce jako je zejména malování, výměna žárovek, oprava dveřních zámků, oprava rozbitých oken a další práce obdobného charakteru dle obecných zvyklostí spojených s užíváním nebytových prostor. O způsobu drobných oprav a běžné údržby je Uživatel povinen před jejich provedením prokazatelně informovat zástupce předávajícího a tyto provádět způsobem obvyklým.

5) Předávající odpovídá za údržbu a opravy Předávaných prostor, s výjimkou běžné údržbové a opravné práce podle Bodu 4) tohoto článku, pokud škodu nezpůsobí Uživatel, kdy v takovém případě bude oprava provedena na náklady Uživatele. Uživatel odpovídá Předávajícímu za veškeré škody, které mu způsobí svou činností na předmětu užívání. Předávající upozorňuje Uživatele, že Budova není pojištěna.

6) Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a oprav podle Bodu 4) tohoto článku, je Uživatel povinen bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit prostřednictvím místně příslušného zaměstnance správy budov Předávajícímu tyto poruchy a umožnit jejich odstranění, jinak Uživatel odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikne.

7) Předávající nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit za trvání této Smlouvy do předmětu užívání spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Uživatele v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě za účelem kontroly dodržování této Smlouvy nebo běžné údržby. Tento vstup má však předávající vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je

Předávající povinen bez zbytečného prodlení vyrozumět Uživatele, se sdělením důvodu vstupu do objektu.

8) Uživatel se zavazuje zajistit u svých zaměstnanců dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitroresortních předpisů Předávajícího v oblasti ochrany a ostrahy majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, sjednaných provozních pravidel a dále spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku.

9) Úpravy předmětu užívání může Uživatel provést pouze s předchozím písemným souhlasem Předávajícího vždy na svůj náklad. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Budovy, přecházejí upevněním nebo vložením do příslušnosti hospodařit Předávajícího.

10) Uživatel je povinen snášet omezení v užívání v rozsahu nutném pro provedení oprav a ostatní údržby předmětu užívání, k němuž je povinen Předávající.

VII. Skončení užívání

1) Uživací vztah založený touto Smlouvou je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí Předávajícího či Uživatele i bez uvedení důvodu.

2) Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

3) Předávající je oprávněn ukončit tuto Smlouvu výpovědí s výpovědní lhůtou třicet dnů od doručení výpovědi Uživateli nebo okamžitým odstoupením od Smlouvy, pokud Uživatel neplní řádně a včas své povinnosti anebo předmět užívání či jeho část bude Předávající potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

4) Pro označení dalších výpovědních důvodů a podmínek výpovědi se podpůrně použijí odpovídající ustanovení § 2225 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

5) Ke dni skončení užívání je Uživatel povinen předmět užívání vyklidit a předat jej Předávajícímu nebo jeho pověřenému zástupci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám ošetřeným ve Smlouvě nebo písemném souhlasu Předávajícího. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou Smluvních stran. Součástí Předávacího protokolu bude soupis případných škod způsobených na předmětu užívání Uživatelem.

6) Předávající má právo na náhradu ve výši ujednaných nákladů, neodevzdá-li Uživatel předávajícímu v den skončení užívání předmět užívání až do dne, kdy Uživatel Předávajícímu předmět užívání skutečně odevzdá.

VIII. Ochrana osobních údajů

Osobní údaje jsou v případě této Smlouvy zpracovávány na základě článku 6 odst. 1 písm. b Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen „Nařízení“). Pro účely plnění Smlouvy jsou zpracovávány osobní údaje Uživatele nebo jím ustanoveného zástupce. Předávající prohlašuje, že splňuje požadavky dané Nařízením pro správce/zpracovatele osobních údajů. Osobní údaje jsou po ukončení smluvního vztahu vymazány s výjimkou dat potřebných pro plnění zákonných požadavků (např. daňové zákony, zákon o účetnictví).

IX. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Její účinnost je stanovena dnem **1.5.2025**. Tato Smlouva ruší a nahrazuje v plném rozsahu smlouvu o užívání nebytových prostor č. 1846-2023-11141 ze dne 11.12.2023.
- 2) Tuto Smlouvu lze měnit pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran. Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této Smlouvy neplatná a/nebo neúčinná, nemá to za následek neplatnost a/nebo neúčinnost celé Smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují, že místo neplatných a/nebo neúčinných ustanovení sjednají takovou úpravu, která se co nejvíce přiblíží účelu, který sledovalo neplatné a/nebo neúčinné ustanovení.
- 3) Tato Smlouva byla vyhotovena v elektronické podobě, podepsaná Smluvními stranami platným, dlouhodobým a ověřeným elektronickým podpisem Smluvních stran, z nichž každá obdrží po jednom elektronickém vyhotovení.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že za vzájemnou doručovací adresu považují adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy s tím, že Uživatel jakoukoli změnu uvedenou v záhlaví této Smlouvy neprodleně a prokazatelně oznámí kontaktní osobě Předávajícího uvedené v záhlaví této Smlouvy.
- 5) Uživatel svým podpisem níže potvrzuje, že souhlasí s tím, aby obraz této Smlouvy včetně jejích příloh a příp. dodatků a metadat k této Smlouvě byly uveřejněny v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že podklady dle předchozí věty odešle za účelem jejich zveřejnění správci registru smluv Předávající. Tím není dotčeno právo Uživatele na jejich odeslání.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že se s touto Smlouvou seznámily a na důkaz své svobodné a určité vůle ji níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.

Přílohy:

- Příloha č. 1: Popis předmětu užívání a výměry
Příloha č. 2: Půdorysné plány užívaných prostor

V Praze dne 25.4.2025

Předávající:

V Praze dne 23.4.2025

Uživatel:

Česká republika-Ministerstvo zemědělství
Mgr. Pavel Brokeš
ředitel odboru vnitřní správy

Státní zemědělský intervenční fond
Ing. Petr Dlouhý, MBA
generálního ředitele