

## Smlouva o užívání a o úhradě služeb spojených s užíváním nebytových prostor

uzavřená podle § 55 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a podle §§ 14 a násl. vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, a za přiměřeného použití ustanovení občanského zákoníku o smlouvě o výpůjčce (§ 659 a násl.) mezi smluvními stranami:

### ČR - Česká obchodní inspekce

Jednající: **RNDr. Jana Příhodová**, ústřední ředitelka

Se sídlem: Štěpánská 15, 120 00, Praha 2

IČ: 00020869

(dále jen „předávající“)

a

### Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

Jednající: **Mgr. Alexandra Rudyšarová**, pověřená řízením

Se sídlem: Štěpánská 15, 120 00, Praha 2

IČ: 71377999

(dále jen „uživatel“)

### I.

Předávající je příslušný hospodařit s majetkem státu – domem č. 567 v ulici Štěpánské č. 15, v kat. úz. Praha 2 - Nové Město, a to na základě směnné smlouvy ze dne 9.3.1999, na základě které byl Katastrálním úřadem Praha město proveden vklad vlastnického práva pod č.j. V13-16049/99 s právními účinky ke dni 18.6.1999 (dále jen jako „objekt“).

### II.

1. Předávající touto smlouvou přenechává uživateli do užívání nebytové prostory v objektu:

a) **v 1. NP (nadzemní podlaží):**

bývalé obchodní prostory vpravo a vlevo od recepce, a dále prostory č. 1-9, č. 17 a č. 39  
plocha celkem 519,68 m<sup>2</sup>

b) **ve 2. NP (nadzemním podlaží):**

kancelářské prostory: č. 101 – 117, č. 120 – 126  
ostatní prostory: č. 119 (WC), č.122 (zádveří), č. 123, č. 118 (kuchyňka), chodby, zádveří,  
schodiště, komora  
plocha celkem 800,74 m<sup>2</sup>

c) **ve 3. NP (nadzemním podlaží):**

kancelářské prostory č. 201 – 214, č. 216 – 217, č. 220 – 225  
ostatní prostory: č. 215 a 218 (komora, kuchyňka, chodba) č. 219 (WC), č. 222, chodba  
plocha celkem 838,92 m<sup>2</sup>

d) **ve 4. NP (nadzemním podlaží):**

kancelářské prostory č. 301, 302, 302a, 302b, 303, 304, 305, 306-314, 315, 320-321, 323 – 325, a ostatní prostory (komora, kuchyňka, chodba, schodiště, 2x WC) – č. 316, 317-318  
plocha celkem 844,78 m<sup>2</sup>

e) **v mezipatře mezi 1. PP a 2. PP**

nebytové prostory v mezipatře (bývalý sklad CO č. 1 a nebytových prostor č. 2) o velikosti 85,70 m<sup>2</sup>  
plocha celkem 85,70 m<sup>2</sup>

15.

22

**f) v 2. PP (podzemním podlaží)**

30 garážových stání, sklad č. 1 o velikosti 14,57 m<sup>2</sup>, sklad č. 2 o velikosti 17,15 m<sup>2</sup> (poř. č. 003 a 004), sklad č. 3 (v plánu podlaží označen poř. č. 007) o výměře 21,76 m<sup>2</sup>, sklad č. 4. (v plánu označen poř. č. 0011) o velikosti 30 m<sup>2</sup> (výměra skladu je vyjádřena po oddělení té části skladu, kde je umístěna studna), část spojovací chodby z garáže do uhelný a prostor pod schodištěm.

Uživatel je oprávněn oddělit na svoje náklady část skladu č. 4, kde je umístěna studna, a k této části vybuduje samostatný přístup pro předávajícího.

Uživatel předal náhradní klíče od skladu č. 4 v zalepené obálce na recepci objektu pro případ havárie nebo údržby vzduchotechniky, která je zde umístěna.

**Výměra prostor přenechaných uživateli činí pro účely vyúčtování služeb 3.004,12 m<sup>2</sup> (tj. bez započítání výměry skladových prostor v 2. PP a mezipatře mezi 1. PP a 2. PP).**

**Plocha všech prostor v Objektu přenechaných do užívání uživateli činí 3.173,30 m<sup>2</sup>.**

**Celková podlahová plocha v Objektu činí 9043,13 m<sup>2</sup>**

2. Prostory se uživateli přenechávají do užívání bezúplatně (§ 16 odst. 2 vyhl. Č. 62/2001 Sb. a § 66 z.č. 218/2000 Sb.). Uživatel níže uvedené prostory do užívání přejímá.
3. Uživatel je oprávněn užívat i další prostory potřebné k nerušenému užívání přenechaných nebytových prostor, zejména schodiště, výtahy, atd.
4. Garážová stání jsou přesně vymezena a označena přímo na místě.
5. Pro účely užívání garážových stání prostoru je uživatel oprávněn užívat hlavní přístupový vjezd do garážového prostoru z ul. Žitné. K otevírání garážových vrat byly uživateli propůjčeny magnetické karty. Dálkové ovladače si v případě zájmu zajistí uživatel na své náklady.
6. Obě smluvní strany konstatují, že uživateli je, s ohledem na předchozí délku trvání smluvního vztahu, znám stav užívaných prostor vč. případných závad apod. a případné nedostatky budou řešeny způsoby a postupy upravenými touto smlouvou.

### III.

Předávající bude zajišťovat uživateli v objektu následující služby:

- dodávku teplé a studené vody
- dodávku elektrické energie
- vytápění
- úklid prostor, uvedených shora v odst. II, vč. vstupní haly, garáží a chodníků přilehlých k objektu, avšak mimo prostory garáží v 2. podzemním podlaží objektu
- používání výtahů
- odvoz odpadu
- údržbu a opravy telefonní ústředny
- požární ochrana v objektu
- revize vybraných technických zařízení
- ostraha objektu

### IV.

1. Uživatel se zavazuje podílet se na nákladech za služby, které jsou mu v objektu poskytovány a které hradí předávající.
2. Úhrada nákladů za služby poskytované uživateli v objektu byla stanovena jako **zálohová částka** takto:
  - a) vodné, stočné: 88.800,- Kč/rok

- b) vytápění a TUV: 414.000,- Kč/rok
- c) el. energie: 1,392.000,- Kč/rok
- d) spr. režie (odvoz odpadu, údržba a oprava výtahu, údržba a oprava telefonní ústředny, úklid objektu, ostraha objektu, oprava vstupních dveří a elektronického vstupního systému) 2,280.672,- Kč/rok

**Celkem činí úhrada za služby částku ve výši 4,175.472,- Kč/rok.**

- 3. Paušální úhrada u garážových stání činí při počtu 30 garážových stání (1 stání/800,- Kč/měsíc) částku ve výši **288.000,- Kč/rok.**
- 4. Zálohy na služby a paušální úhrada celkem tedy činí částku ve výši **4,463.472,- Kč/rok.**
- 5. Výše úhrady, kterou zaplatí uživatel předávajícímu tak činí částku ve výši **371.956,- Kč/měsíc.**
- 6. Předávající si vyhrazuje právo kdykoliv v průběhu roku upravit výši záloh za služby a paušální úhrady za garážová stání ve vazbě na případné cenové úpravy dodavatelů jednotlivých služeb a podle skutečně vynaložených nákladů. Tato úprava nevyžaduje formu dodatku smlouvy. Musí být uživateli však v předstihu nejméně 14 dnů před účinností změny písemně oznámena.
- 7. Za poskytnuté služby v objektu, tj. za vodné a stočné, teplo a TUV, el. energie a správní režie bude provedeno vyúčtování na základě skutečně vykázaných výdajů podle poměru uživatelem užívané plochy k celkové ploše objektu (bez plochy garážových stání, společných prostor v 1. NP, tel. ústředny v 4. NP, terasy a ochozu v 7. NP, strojovny PN a výtahu v 8. NP) a to s výjimkou:
  - a) **úhrad za spotřebu elektrické energie**, kdy se celková plocha užívaná uživatelem započítává dvojnásobkem z důvodu intenzivnějšího využívání prostor ve večerních a nočních hodinách a instalace většího počtu klimatizačních jednotek;
  - b) **úhrad za údržbu a opravy telefonní ústředny**, které budou uživateli účtovány podle poměru užívaných telefonních linek k celkovému počtu linek;
  - c) **úhrad za úklid a ostrahu objektu**, u kterých je uživatel povinen uhradit poskytovatel 50 % nákladů úklidu a ostrahu objektu.

## V.

- 1. Smluvní strany se dohodly, že úklid a ostrahu objektu bude zajišťovat pro celý objekt, tj. i pro uživatele, předávající.
- 2. Smluvní strany jsou povinny poskytovat si navzájem součinnost při komunikaci s osobami, které budou provádět úklid a ostrahu, zejména pokud jde o uplatnění práv vůči těmto osobám, zejména reklamací vadného plnění, atp. Předávající je povinen na výzvu uživatele uplatnit svá práva vůči osobám, poskytujícím ostrahu a úklid, pokud to bude v zájmu uživatele na nerušené a řádné užívání objektu.
- 3. Předávající souhlasí s umístěním bezpečnostního alarmu na recepci objektu; instalaci a zprovoznění alarmu provede na své náklady uživatel. Účelem alarmu je zabezpečení budovy v ulici Žitná, č.p. 566/18, zadní objekt, umístěné na parcele č. 1938, LV 1103 v k.ú. 727181 Nové Město, Praha (dále jen „budova Žitná 18“), kterou uživatel užívá. Předávající je povinen zajistit, aby se osoby, zajišťující na recepci ostrahu objektu, seznámili s obsluhou alarmu a tuto obsluhu vykonávali tímto způsobem: V případě aktivace alarmu se rozsvítí nápis „požár“ či „narušení objektu“. Pracovník ostrahy je v takovém případě povinen bezodkladně telefonicky upozornit Hasiče či Policii ČR a zároveň odpovědnou osobu uživatele. Pracovník ostrahy je povinen poskytnout Hasičům nebo Policii ČR nezbytnou spolupráci, zejména předat jim klíče od budovy Žitná 18, které budou pro takový případ uloženy v zapečetěné obálce v recepci Objektu. Za předání klíčů do recepcce Objektu si zodpovídá uživatel. Odpovědnými osobami jsou pan Otakar Pohl, tel. č. 603517568 nebo 602444423, vedoucí oddělení správy majetku a autoprovozu; dalšími odpovědnými osobami jsou: Martin Baráček, tel. č. 606666985, nebo pan Vít Štěpánek, tel.č. 724736172. Uživatel je oprávněn kdykoliv určit jinou odpovědnou osobu.

4. Předávající uzavřel za účelem zajištění ostrahy objektu se společností ABL, a.s. „Mandátní smlouvu o poskytování bezpečnostních služeb“. Předávající dále uzavřel za účelem zajištění úklidu objektu se společností AUGIAS LP s.r.o. „Mandátní smlouvu o poskytování úklidových služeb“. Smluvní strany se dohodly, že ostraha a úklid objektu bude zajišťována dle pravidel stanovených těmito smlouvami a touto smlouvou, ve znění platném ke dni uzavření této smlouvy. Tyto smlouvy jsou samostatnými dokumenty, kdy předávající se zavazuje prokazatelně je uživateli předat, stejně tak i v budoucnu předávat případné dodatky těchto smluv a to bezodkladně po podpisu obou smluvních stran (těchto smluv). Smluvní strany jsou povinny vyměňovat si navzájem informace a poskytovat si součinnost týkající se plnění těchto smluv. V případě, že by mělo dojít ke změně těchto smluv, je předávající povinen oznámit takovou změnu uživateli v dostatečném předstihu (nejméně 14 dnů), dát mu možnost se k této změně vyjádřit a při těchto změnách přihlídnout k jeho vyjádření a zájmům. Uživatel je oprávněn ujednat si s některou z těchto společností technické podrobnosti provádění úklidu nebo ostrahy, pokud se ho budou týkat; tato ujednání se však nesmí odchylovat od shora uvedených smluv, pokud je předávající neschválí a nepřistoupí na ně.

## VI.

1. Zálohy za služby a paušální úhrady budou hrazeny vždy do každého 5. dne příslušného měsíce na účet předávajícího č. 829011/0710, var. symbol 010001.
2. Peněžité závazky jsou uhrazeny připsáním příslušné částky na příslušný účet předávajícího.
3. Bude-li některé ze stran této smlouvy doručena faktura vystavená druhou stranou smlouvy s uvedením chybných údajů, je tato strana smlouvy povinna fakturu neprodleně, nejpozději však do doby její splatnosti, zaslat zpět s upozorněním na chyby a žádostí o jejich odstranění.
4. Druhá strana smlouvy je povinna údaje překontrolovat a odstranit zjištěné nedostatky a zaslat bezvadnou fakturu zpět s tím, že takto opravená faktura je splatná do 21 dnů po jejím doručení druhé straně smlouvy.
5. Nebudou-li ani po překontrolování vrácené faktury zjištěny žádné její nedostatky, zašle strana zápisu fakturu druhé straně smlouvy s tím, že faktura je splatná do 21 dnů po opětovném doručení faktury druhé straně smlouvy.

## VII.

1. Běžnou údržbu pronajatých prostor a drobné opravy (viz. nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník) si zajišťuje uživatel sám a provádí ji na své náklady. Opravy nad rámec drobných oprav, s výjimkou úprav podle odstavce 2. této smlouvy, je uživatel oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem předávajícího. V případě souhlasu předávajícího s provedením těchto oprav se strany smlouvy zavazují uzavřít dohodu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění oprav a náhradu nákladů s nimi spojených.
2. Předávající souhlasí s tím, aby uživatel na své náklady upravil užívané prostory podle svých potřeb a k účelu užívání.
3. Uživatel je povinen provádět opravy nebytových prostor, jejichž potřeba vznikne zaviněním uživatele, na své náklady.
4. Uživatel je povinen oznámit předávajícímu bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést předávající. Při porušení této povinnosti odpovídá uživatel za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat nebytové prostory pro vady, které nebyly včas předávajícímu oznámeny.
5. Stavební úpravy a změny lze provádět pouze s předchozím písemným souhlasem předávajícího a v souladu se stavebním zákonem, na náklady a odpovědnost uživatele. Pokud jde o obchodní prostory v 1.NP objektu nacházející se vlevo od recepce, nově předávané do užívání, uživatel zajistí jejich změnu užívání na kancelářské prostory. Technické zhodnocení a opravy provedené uživatelem nad rámec běžné úpravy odepisuje uživatel.

### VIII.

1. Uživatel se zavazuje umožnit předávajícímu po předchozí dohodě vstup do užívaných prostor podle potřeby za doprovodu svého zaměstnance.
2. Uživatel se zavazuje uložit prostředky umožňující vstup do užívaných prostor zapečetěné v obálce v recepci objektu pro případ havárie nebo obdobné naléhavé případy.

### IX.

1. Uživatel se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména platné požární, bezpečnostní, hygienické předpisy a ustanovení a technické normy pro provoz v přenechaných nebytových prostorech a dalších prostorech uvedených v čl. II odst. 3. a užívat jej v souladu s nimi.
2. Uživatel je povinen respektovat provozní řád, požární směrnici budovy, v níž se nebytové prostory nachází.
3. Uživatel zcela odpovídá za škodu jím způsobenou nedodržením nebo porušením platných právních předpisů a ustanovení této smlouvy. Vzniklá škoda bude bezodkladně odstraněna v případě nemožnosti odstranění bude škoda uživatelem předávajícímu nahrazena v penězích.

### X.

1. Tato smlouva a užívací poměr se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1.7.2008.
2. Právo užívání nebytových prostor dle této smlouvy skončí:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran; účinnost této smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,
  - b) výpovědí; účinnost této smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní lhůty,
  - c) zánikem předávajícího nebo uživatele,
  - d) zánikem nebytového prostoru,
  - e) odstoupením předávajícího od smlouvy.
3. Předávající i uživatel jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu.
4. Výpovědní lhůta činí pro obě strany tři měsíce. Výpovědní lhůta začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé smluvní straně 15. den po předání k odeslání na poštu.
5. Předávající může od této smlouvy odstoupit v případě, že:
  - a) uživatel nevyužívá nebytový prostor k účelu podle této smlouvy,
  - b) uživatel je v prodlení s placením záloh, úhrad a vyúčtování za služby déle než jeden kalendářní měsíc,
  - c) uživatel neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy,
  - d) přenechané nebytové prostory nebudou podle této smlouvy využity účelně a hospodárně,
  - e) předávající potřebuje nebytové prostory k výkonu své působnosti nebo činnosti,
  - f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor.
6. Odstoupení je účinné dnem doručení písemného projevu vůle předávajícího odstoupit od smlouvy uživateli. Smlouva v tomto případě pozbývá účinnosti ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení uživateli doručeno. V pochybnostech se má za to, že odstoupení od smlouvy bylo doručeno druhé smluvní straně 15. den po předání k odeslání na poštu.
7. Ke dni ukončení smluvního vztahu dle této smlouvy je uživatel povinen předat nebytový prostor předávajícímu v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání nebytového prostoru bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví předávajícího a soupis případných škod způsobených na nebytovém prostoru uživatelem.

8. Pokud uživatel po ukončení tohoto smluvního vztahu řádně nepředá nebytový prostor předávajícímu do 10 dnů po skončení této smlouvy, je předávající oprávněn učinit po písemném upozornění uživatele veškeré kroky nutné k vyklizení nebytového prostoru svépomocí, a to na náklady uživatele. V takovém případě tedy předávající nejprve uživatele písemně vyzve k vyklizení nebytového prostoru v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně pět pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení uživateli). Pokud uživatel ani v tomto náhradním termínu nebytový prostor sám nevyklidí a řádně předávajícímu nepředá, je předávající oprávněn po rozlomení zámku nebytový prostor sám vyklidit a movité věci uživatele umístit po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady uživatele.

#### XI.

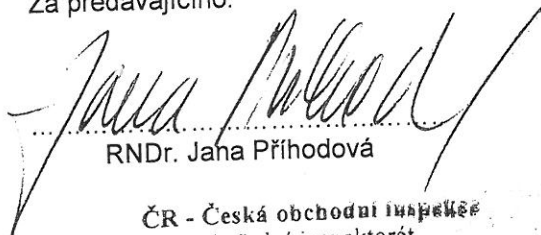
Uživatel není oprávněn přenechat užívané prostory do pronájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu předávajícího a MPO. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení smlouvy a je důvodem pro okamžité zrušení smlouvy předávajícím.

#### XII.

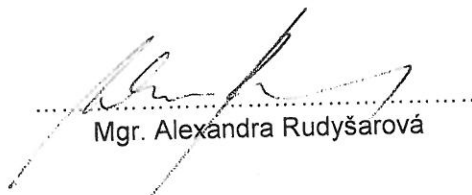
1. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány osobami oprávněnými jednat ve věcech této smlouvy.
2. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Strany smlouvy jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě.
4. Tato smlouva ruší a nahrazuje v celém rozsahu dosud platnou Smlouvu o užívání a o úhradě služeb spojených s užíváním nebytových prostor č.j.: 1/Sos/2004 ze dne 2.1.2004, včetně jejich dodatků č. 1 – č. 10.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla součástí evidence smluv, vedenou Českou obchodní inspekcí, která bude přístupná podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 17 obchodního zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě obdrží předávající a dvě uživatel při podpisu smlouvy. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
8. Strany smlouvy prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že tato smlouvu je sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne ..... 01-07-2008

Za předávajícího:

  
RNDr. Jana Příhodová

Za uživatele: 30.6.2008

  
Mgr. Alexandra Rudyšarová

ČR - Česká obchodní inspekce  
ústřední inspektorát  
Štěpánská 15  
120 00 Praha 2