

SMLOUVA VE VĚCI UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR A ÚHRADY NÁKLADŮ SPOJENÝCH S TÍMTO UŽÍVÁNÍM,

kteřou dnešního dne, měsíce a roku uzavřely v souladu s § 19 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a § 14 a násl. vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

1. **ČR - Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně
Havlíčkovo nábřeží 600
760 01 Zlín**

zastoupena **MUDr. Evou Sedláčkovou**, ředitelkou

IČ: 71009221

organizační složka státu zřízená na základě zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „poskytovatel“)

2. **Český červený kříž
oblastní spolek Vsetín
ul. 4. května 287
755 01 Vsetín**

zastoupen **Janou Sklářovou**, předsedkyní oblastního spolku

IČ: 48773883

humanitární občanské sdružení působící na území České republiky ve smyslu zákona č. 126/1992Sb., o ochraně znaku a názvu Červeného kříže a o Československém červeném kříži, ve znění pozdějších předpisů, které je registrováno Ministerstvem vnitra ČR pod čj. VS/1-20998/93-R ze dne 10. 6. 1993.

(dále jen „uživatel“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Poskytovatel je podle článku CXVII bod 17.) zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, ode dne 1. 1. 2003 příslušný hospodařit s **budovou čp. 287 (dále jen „budova čp. 287“), způsob využití: stavba pro administrativu, postavenou na pozemku parc. č. 1953 a pozemkem parc. č. 1954/2, způsob využití: společný dvůr**, které jsou pro obec a katastrální území Vsetín zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, na listu vlastnictví č. 4425. Výše uvedené nemovitosti jsou se všemi součástmi a příslušenstvím ve vlastnictví České republiky.

II.

Předmět smlouvy

1. Poskytovatel přenechává uživateli do jeho výlučného užívání nebo do užívání společně s poskytovatelem nebytové prostory nebo jejich části specifikované v čl. II. odst. 3 a 4 této Smlouvy

ve věci užívání nebytových prostor a úhrady nákladů spojených s tímto užíváním (dále jen "smlouva"), které se nacházejí v nemovitosti uvedené v článku I. této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“).

2. Poskytovatel prohlašuje, že předmětné prostory jsou pro výkon jeho činnosti dočasně nepotřebné a přenecháním nebytových prostor nebo jejich částí do užívání uživateli po dobu sjednanou touto smlouvou bude dosaženo jejich hospodárnějšího a účelnějšího využití za předpokladu, že uživatel bude poskytnuté nebytové prostory nebo jejich části spolu s příslušenstvím užívat pouze k účelu a za podmínek dále uvedených v této smlouvě.
3. Strany se dohodly, že poskytovatel přenechá uživateli do **výlučného užívání** nebytové prostory nacházející se v nemovitosti uvedené v článku I. této smlouvy dle níže uvedené specifikace, a to za účelem provozování pracoviště uživatele ve Vsetíně za níže uvedených podmínek.

Jedná se o nebytové prostory v budově č.p. 287:

Podlaží	Místnosti	Plocha
5. NP	503 - sklad	14,85 m ²
	504 - kancelář	16,95 m ²
	Podíl na užívání chodby a sociálního zařízení	13,89 m ²
Celkem		45,69 m²

Tyto prostory jsou blíže vymezeny v půdorysných plánech, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

4. Smluvní strany se dále dohodly, že poskytovatel přenechá uživateli do **společného užívání** poskytovatele a uživatele nebytové prostory nacházející se v nemovitosti uvedené v článku I. této smlouvy dle níže uvedené specifikace a za níže uvedených podmínek.

Jedná se o nebytové prostory v budově čp. 287:

Podlaží	místnosti	plocha
1. NP	104 – vstup a schodiště, 123, 124	79,90 m ²
2. NP	schodiště	15,00 m ²
3. NP	schodiště	15,00 m ²
4. NP	schodiště	15,00 m ²
5. NP	505 (část chodby), schodiště, výtah	23,28 m ²
Celkem		148,18 m²

Vedle výše uvedených prostor bude uživatel v rámci společného užívání používat 1x za týden zasedací místnost nacházející se v 1. podzemním podlaží předmětné budovy.

Tyto prostory jsou blíže vymezeny v půdorysných plánech, které tvoří přílohu této smlouvy.

III.

Účel založeného právního vztahu

1. Uživatel se zavazuje, že poskytnuté nebytové prostory nebo jejich části bude využívat pouze k výkonu v působnosti Českého červeného kříže, které mu vyplývají zejména ze zákona č. 126/1992 Sb., o ochraně znaku a názvu Červeného kříže a o Československém červeném kříži, ve znění pozdějších předpisů.
2. Uživatel se zavazuje užívat poskytnuté nebytové prostory nebo jejich části způsobem nepoškozujícím práva poskytovatele, v souladu s touto smlouvou a platit řádně a včas úhrady spojené s užíváním nebytových prostor, sjednané mezi stranami této smlouvy.
3. Uživatel nemůže poskytnuté nebytové prostory, a to ani zčásti, přenechat k užívání jiné osobě ani další organizační složce státu nebo státní organizaci.

IV. Doba trvání právního vztahu

1. Tato smlouva se uzavírá a užívání vymezených nebytových prostor uživatelem se sjednává **na dobu určitou, a sice od 1. 2. 2017 do 31. 12. 2017.**
2. Před uplynutím této doby může užívání poskytnutých nebytových prostor skončit jen za podmínek uvedených v článku IX. této smlouvy.

V. Úhrada za užívání nebytových prostor

1. Uživatel je povinen hradit poskytovateli poměrnou část jím vynaložených nákladů za dodávku elektrické energie, studené vody, tepla a teplé užitkové vody, včetně nákladů na revize a kontrolu výměňkové stanice tepla, podílet se na nákladech spojených s provozem poskytnutých nebytových prostor (elektronické zabezpečení objektu, zákonné prohlídky a revize výtahů, revize elektro-zařízení a hasicích přístrojů). V případě účtování spotřeby teplé užitkové vody a tepla a při ročním zúčtování spotřeby elektrické energie pro provoz výměňkové stanice – též ve vztahu ke třetím osobám.
2. Konkrétní podíl přeúčtovaných nákladů vydaných za elektrickou energii, studenou vodu a teplou vodu je stanoven procentuálním podílem počtu pracovníků v prostorách uživatele vůči celkovému počtu pracovníků v budově:
 - a) 2 % částky účtované poskytovateli dodavatelem elektrické energie,
 - b) 2 % částky účtované poskytovateli dodavatelem studené vody, včetně vodného stočného,
 - c) 2 % částky účtované poskytovateli dodavatelem teplé užitkové vody, po odečtení částek na dodávku teplé užitkové vody pro třetí osoby.
3. Obě strany smlouvy se dohodly, že poskytovatel bude uživateli fakturovat za elektrickou energii zálohově měsíčně 2 % z celkové zálohové faktury na elektrickou energii, pokud ji obdrží poskytovatel od dodavatele elektrické energie. Vyúčtování bude uskutečněno v návaznosti na konečné vyúčtování elektrické energie jejím dodavatelem. V konečném vyúčtování elektrické energie dodavatelem bude od celkové částky odpočtena částka odpovídající spotřebě elektrické energie při provozu výměňkové stanice pro třetí osoby. Spotřeba elektrické energie ve výměňkové stanici bude zjišťována z odpočtového elektroměru umístěného přímo v této výměňkové stanici.
4. Uživatel je povinen na základě faktury vystavené poskytovatelem zaplatit poskytovateli poměrnou část nákladů za teplo. Podkladem bude čtvrtletní rozúčtování nákladů vycházející z odečtů údajů z indikátorů tepla, které jsou instalovány na všech topných tělesech v budově. Metodika rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění mezi konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce odpovídá Vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 269/2015 Sb., v platném znění. Náklady na teplo k vytápění v rámci zúčtovací jednotky se rozdělí na složku základní a spotřební dle § 3 odst. 1 takto:

Základní složka	30 % celkových nákladů
Spotřební složka	70 % celkových nákladů

Spotřební složka se rozdělí mezi spotřebitele úměrně údajům indikátorů nebo měřičů tepla za použití výpočtové metody § 3 odst. 2. Základní složka se rozdělí mezi spotřebitele v poměru jejich započitatelné podlahové plochy. Pro účely zjištění „celkových nákladů“ použitých k rozúčtování tepla na všechny uživatele předmětné budovy bude od celkového vyúčtování dodavatele tepla odpočtena částka odpovídající nákladům třetí osoby.

5. Smluvní strany se dohodly, že uživatel se bude podílet na nákladech na revizích a kontrolách výměňkové stanice tepla 2 % z celkové částky těchto nákladů vyúčtovaných od dodavatelské firmy poskytovateli. Podíl přeúčtovaných nákladů je stanoven vztahem výlučně užívaných prostor uživatele k celkové užitné ploše budovy 2 366,62 m².
6. Strany se dále dohodly na tom, že uživatel je povinen zaplatit poskytovateli na základě faktury vystavené poskytovatelem 2 % částky účtované poskytovateli dodavatelem služeb spojených

- s provozem a revizemi elektronického zabezpečovacího systému budovy (bude-li poplašné hlášení a výjezd ochranky zaviněno uživatelem, půjde úhrada k tíži uživatele přísl. kódu).
7. Strany se rovněž dohodly, že uživatel se bude podílet ve výši 2 % i na nákladech za revize a kontrolu těchto zařízení v majetku poskytovatele, která jsou nezbytná i pro výkon činnosti uživatele a jsou využívána i uživatelem (např. pravidelných prohlídek a revizí výtahu, revize centrálních elektro-zařízení a hasicích přístrojů).
 8. Uživatel se bude podílet také na nákladech, které příslušné právnické osoby vyúčtují poskytovateli za odvoz odpadů a placení příslušných poplatků spojených s likvidací odpadů, jehož je uživatel původcem, a to ve výši 4 % z celkové částky fakturované dodavatelem těchto prací a služeb (procento vychází z počtu osob uživatele vzhledem k celkovému počtu osob v budově podílejících se na tvorbě odpadu).
 9. Úhrady za dodávky energií, prací nebo služeb uvedených v tomto ustanovení jsou splatné na základě faktur vystavených poskytovatelem. Oba účastníci této smlouvy se dohodli, že přílohou každého vyúčtování částky bude fotokopie faktury od dodavatelů médií, resp. od jiných dodavatelů a výpočet příslušné částky podle kritérií uvedených v odstavci 2 nebo v jiných odstavcích tohoto článku. Lhůta splatnosti je 21 dnů ode dne vystavení poskytovatelem, faktura je považována za zaplacenou připsáním příslušné částky na účet poskytovatele. Pro případ, že bude poskytovatel v prodlení s úhradou faktury, sjednávají smluvní strany poplatek z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení, ode dne splatnosti faktury, do dne jejího zaplacení.
 10. V případě používání zasedací místnosti v 1. PP nebo 1. NP předmětné budovy nad rámec čl. II. odstavce č. 4 (více než 1x týdně) se bude uživatel podílet také na provozních nákladech, kterými je tato zatížena. Úhrada je stanovena ve výši 50,- Kč za každý den využití zasedací místnosti uživatelem nad rámec čl. II. odstavce č. 4. Uživatel je povinen po použití zasedací místnosti tuto vyklidit a zajistit její úklid. V případě organizování školicích akcí pro veřejnost je uživatel povinen zajistit, aby se veřejnost nepohybovala mimo prostory 1. PP a 1. NP budovy.
 11. Náklady spojené s obvyklým udržováním poskytnutých, výlučně užívaných, nebytových prostor nebo jeho částí si bude hradit uživatel sám.

VI.

Stavební úpravy poskytnutých nebytových prostor

1. Uživatel je povinen udržovat poskytnuté, výlučně užívané, nebytové prostory v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. Za tím účelem je povinen na vlastní náklady provádět v těchto prostorách drobné údržbové a opravné práce. Těmito pracemi se rozumí zejména malování, oprava běžných poruch elektrické instalace nebo rozvodu vody (v místnosti, která je výhradně užívána uživatelem), oprava zámků ve dveřích, oprava rozbitých oken a další práce podobného charakteru.
2. Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a drobných oprav ve smyslu nařízení vlády č. 258/1995 Sb., je uživatel povinen tyto poruchy bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem písemně oznámit poskytovateli, a umožnit jejich provedení. Nesplněním této povinnosti přebírá uživatel riziko odpovědnosti za škodu, která by tím mohla poskytovateli vzniknout.
3. Zhoršení stavu užívaných nebytových prostor nad rámec běžného opotřebení způsobené činností či pasivitou uživatele musí odstranit uživatel na své náklady.
4. Stavební zásahy odpovídající technickému zhodnocení nebytových prostor užívaných uživatelem mohou být provedeny pouze s písemným souhlasem poskytovatele.
5. Bez písemného souhlasu poskytovatele nesmí uživatel provádět v poskytnutých nebytových prostorách žádné stavební úpravy.

VII.

Práva a povinnosti uživatele

Uživatel se zavazuje:

1. Užívat poskytnuté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním a hradit náklady spojené s jejich užíváním.
2. Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné právní předpisy, řídit se při užívání jemu poskytnutých nebytových prostor pokyny poskytovatele.
3. Strpět opatření učiněná poskytovatelem k zajištění bezpečnosti poskytnutých nebytových prostor a dodržovat pravidla z těchto opatření vyplývající.
4. Strpět kontrolu poskytnutých nebytových prostor poskytovatelem.
5. Chránit nemovitý majetek před poškozením, ztrátou nebo zničením a po ukončení sjednané doby užívání jej vrátit poskytovateli v nepoškozeném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

VIII.

Práva a povinnosti poskytovatele

1. Poskytovatel se zavazuje udržovat poskytnuté nebytové prostory v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání,
2. Poskytovatel se zavazuje zajistit uživateli plné a nerušené užívání poskytnutých nebytových prostor k účelu, k němuž byly přenechány.
3. Poskytovatel je oprávněn požadovat vstup do poskytnutých nebytových prostor za účelem kontroly, zda je uživatel užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě. Termín prohlídky poskytnutých nebytových prostor poskytovatel oznámí uživateli v dostatečném časovém předstihu – nejméně tři dny předem s tím, že musí maximálně šetřit provoz uživatele. Uživatel je povinen tuto prohlídku umožnit. V případě mimořádných událostí (jako jsou havárie, poruchy vodovodních a elektrických rozvodů apod.) je však poskytovatel oprávněn vstupovat do těchto prostor bez předchozího upozornění uživatele. O takovém vstupu do poskytnutých prostor bude poskytovatel uživatele neprodleně informovat.

IX.

Skončení vztahu založeného tímto zápisem

1. Vztah založený touto smlouvou skončí:
 - a) uplynutím sjednané doby,
 - b) dohodou obou stran,
 - c) výpovědí,
 - d) odstoupením od smlouvy.
2. Užívání poskytnutých nebytových prostor a movitého majetku dále zaniká:
 - a) zánikem předmětu užívání,
 - b) zánikem uživatele nebo poskytovatele.
3. Poskytovatel může písemně vypovědět vztah založený touto smlouvou před uplynutím doby dohodnuté v čl. IV. bodě 1. této smlouvy, jestliže:
 - a) uživatel užívá poskytnuté nebytové prostory nebo movitý majetek v rozporu s vymezeným účelem či podmínkami užívání dle této smlouvy,
 - b) uživatel je o více než jeden měsíc v prodlení s placením úhrady sjednané touto smlouvou,
 - c) uživatel přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek,
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru,
 - e) uživatel přenechá nebytový prostor nebo jeho část do užívání třetí osobě.
4. Obě strany smlouvy mohou písemně vypovědět právní vztah založený touto smlouvou před uplynutím sjednané doby v tříměsíční výpovědní lhůtě, a to i bez udání důvodu.
5. Počátek běhu výpovědní lhůty nastává od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
6. V případě, že poskytovatel bude sám potřebovat poskytnuté nebytové prostory nebo jejich části k výkonu své činnosti, má poskytovatel právo od smlouvy odstoupit. Poskytovatel má právo od smlouvy odstoupit také tehdy, pokud pominou okolnosti, na základě kterých bylo možné uzavřít tuto smlouvu podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů. V tom případě právní vztah

založený touto smlouvou skončí uplynutím jednoho měsíce po doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy uživateli.

7. Odstoupit může poskytovatel také tehdy, užívá-li uživatel přes písemnou výstrahu poskytnuté nebytové prostory, nebo trpí-li užívání poskytnutých nebytových prostor takovým způsobem, že poskytovateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. V případě odstoupení dle tohoto odstavce je uživatel povinen nebytové prostory vyklidit a předat je poskytovateli do konce kalendářního měsíce následujícího po doručení odstoupení od smlouvy.
8. Uživatel je oprávněn od smlouvy odstoupit kdykoliv, byly-li poskytnuté nebytové prostory předány ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému hospodaření, anebo stanou-li se později – aniž by uživatel porušil svou povinnost – nezpůsobilými ke smluvenému nebo obvyklému hospodaření, stanou-li se neupotřebitelnými anebo bude-li uživateli odňata taková část nebytových prostor, že by tím byl zmařen účel smlouvy.
9. Obě strany se dohodly, že odstoupením od smlouvy nedochází k zániku sjednaného užívacího vztahu od počátku, ale až od okamžiku právně relevantního projevu vůle jedné strany odstoupit od smlouvy, tj. dnem doručení dopisu o odstoupení od zápisu adresátovi.
10. Při ukončení vztahu založeného touto smlouvou je uživatel povinen předat vyklizené nebytové prostory poskytovateli ve stavu, v jakém jím byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 5-ti pracovních dnů po skončení užívání.

X.

Ostatní ujednání

1. Uživatel je povinen v poskytnutých nebytových prostorách zajišťovat na své náklady požární prevenci v souladu s právními předpisy.
2. Poskytovatel souhlasí s tím, aby uživatel v přízemí objektu a dále v prostoru vstupních dveří do poskytnutých prostor (popřípadě přímo na dveřích) snímatelným způsobem umístil označení organizace s údaji nezbytnými pro výkon své činnosti.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a podepsanými dodatky, které jsou číslovány a stávají se nedílnou součástí této smlouvy.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s tím, že poskytovatel i uživatel obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
3. Právní vztah založený na základě této smlouvy vznikne dnem podpisu smlouvy oběma stranami, přičemž po dohodě uživatele s poskytovatelem nabývá účinnosti dnem 1. 2. 2017.
4. Strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí a s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Podpisem této smlouvy se ruší všechny smlouvy sjednané mezi smluvními stranami dříve, včetně jejich pozdějších změn a dodatků.

Příloha č. 1 – půdorysné plány výlučně užívaných prostor

Ve Zlíně, dne 10. 2. 2017, **Krajská hygienická stanice**

Ve Vsetíně, dne

Za poskytovatele:

MUDr. Eva Sedláčková
ředitelka
Krajské hygienické
se sídlem ve Zlíně

Za uživatele:

Jana Sklářová
předsedkyně
Oblastního společenství
Českého červeného kříže