Níže uvedeného dne, měsíce a roku se na základě úplného konsensu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků

**Státní veterinární ústav Praha**

se sídlem: Sídlištní 136/24,165 03 Praha 6 – Lysolaje

IČ 00019305, DIČ CZ00019305

č. účtu 20439061/0710 vedený u České národní banky

zastoupený ředitelem ústavu MVDr. Kamilem Sedlákem, Ph.D.

(jako pronajímatel)

a

**Herbacos Recordati s.r.o.**

zapsána v obchodním rejstříku vedeném KS v Hradci Králové, oddíl C, vložka 400

se sídlem: Štrossova 239, 530 03 Pardubice

IČ 15061906, DIČ CZ 15061906 (plátce DPH)

č. účtu: 78-9207760227/0100 vedený u Komerční banky a.s.

zastoupený PharmDr. Jozefem Šiškou, výkonný ředitel a prokurista

(jako nájemce)

se dohodli na této

**Smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 01/NEM/Pa/2016**

## Článek 1.

## Úvodní ustanovení

* 1. Státní veterinární ústav Praha (dále jen SVÚ) prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, a to kromě jiného také s nebytovým prostorem SVÚ ve Štrossově ulici 239 v Pardubicích. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice v listu vlastnictví č. 13565, katastrální území Pardubice, a to jako budova bez čp/ce na pozemku parcelní číslo st. 1147/5 jiného vlastníka, jímž je město Pardubice. Výpis z LV jako příloha je nedílnou součástí této smlouvy.

## Článek 2.

## Předmět nájmu

* 1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání dohodnuté nebytové prostory o celkové výměře 171,1 m2. Půdorysný plán pronajatých prostor jako příloha je nedílnou součástí této smlouvy.

## Článek 3.

## Účel nájmu

* 1. Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat pro výkon jeho podnikatelské činnosti, především ke skladování materiálu.
	2. Při porušení povinností dle odst. 3.1. této smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou 90 dnů od doručení písemné výpovědi nájemci, která počíná běžet 1. dne následujícího po doručení výpovědi.
	3. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a prohlašuje, že je způsobilý ke smluvenému způsobu užívání dle odst. 3.1. této smlouvy, což potvrzuje podpisem této smlouvy.

## Článek 4.

## Práva a povinnosti

* 1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a plnit povinnosti s užíváním nebytových prostor spojených.
	2. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory či jejich část k užívání či požívání třetí osobě, zřizovat k nim věcná břemena ani je dát do zástavy.
	3. Při porušení povinností dle odst. 4.2. této smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou 90 dní od doručení písemné výpovědi nájemci, která počíná běžet 1. dne následujícího po doručení výpovědi, a požadovat na nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši rovnající se ročnímu nájemnému za nebytové prostory dle čl. 6. této smlouvy za každý jednotlivý případ porušení povinnosti nájemcem.
	4. Nájemce nemůže provádět na pronajatých nebytových prostorách jakékoliv další změny, pokud k takové činnosti nebude mít písemný souhlas pronajímatele.
	5. Nájemce je oprávněn na vlastní náklady provádět běžnou údržbu nebytového prostoru a drobné opravy související s jeho užíváním až do výše 2 000,- Kč/rok. Ostatní opravy je povinen provádět pronajímatel. Nájemce je pak povinen potřebu takových oprav písemně oznámit pronajímateli, a to bez zbytečného odkladu po zjištění jejich potřeby. Současně je povinen umožnit jejich provedení. Při neoznámení potřeby oprav v této lhůtě odpovídá nájemce za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.
	6. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které na nebytové prostory vynaložil, což může učinit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
	7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do nebytových prostor za účelem provedení průběžné kontroly, případných oprav a údržby. Tuto návštěvu oznámí pronajímatel nájemci ústně, písemně nebo telefonicky alespoň týden předem.
	8. Nájemce je povinen umožnit přístup do nebytových prostor v případě nezbytné potřeby.
	9. Nájemce se zavazuje majetek užívat v souladu s obecně právními předpisy zejména s předpisy bezpečnosti práce a požární ochrany, hygieny udržovat jej ve stavu, v jakém byl předán a řídit se pokyny pronajímatele a jeho zaměstnanců/správce objektu.
	10. Nájemce se zavazuje nepoškozovat pronajaté prostory, udržovat v nich pořádek a provádět v nich pravidelný úklid.
	11. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo objektu způsobil.
	12. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za škody na majetku nájemce vneseného do nebytových prostor.
	13. Nájemce je povinen dbát na to, aby užíváním předmětu nájmu neobtěžoval nad míru obvyklou uživatele okolních nemovitostí a dbát na to, aby jeho zaměstnanci, zákazníci a obchodní partneři, kteří s jeho souhlasem předmět nájmu navštěvují, uživatele okolních nemovitostí neobtěžovali.
	14. Nájemce je povinen po skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory včetně odsouhlasených a provedených úprav, a to ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## Článek 5.

## Doba nájmu

* 1. Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to od data podpisu do 31. 12. 2018
	2. Nájem je možné písemně prodloužit formou dodatku ke smlouvě s tím, že celková maximální doba smluvního vztahu s týmž nájemcem nepřesáhne 8 let.
	3. Smluvní vtah se však dle předchozího odstavce neprodlouží v případě, že k poslednímu dni jeho trvání dle této smlouvy má pronajímatel za nájemcem pohledávku, jež je po splatnosti.

## Článek 6.

## Výše nájemného a způsob placení

* 1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených v čl. 2. této smlouvy nájemné ve výši 280,- Kč /m2 /rok. Roční nájemné tedy činí, při celkové výměře, 47 908,- Kč (slovy: čtyřicet-sedm-tisíc-devět-set-osm korun českých) a bude hrazeno na základě vystavené faktury pronajímatelem ve čtvrtletních splátkách ve výši 11 977,- Kč na účet pronajímatele. Nájemné za předmět nájmu je dle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozeným plněním od DPH. Stanovenou roční výši nájemného může pronajímatel upravit o poměr podle oficiálně vyhlašované míry inflace vyjádřené podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu, v případě že od posledního ročního stanovení výše částky došlo ke změně míry inflace o minimálně 3 %.
	2. Pronajímatel přenese k tíži nájemce platbu nájemného za pozemek pod budovou, ve které se pronajímané prostory nacházejí, a bude ji fakturovat podle částky požadované Magistrátem města Pardubice v plné výši. Pronajímatel doloží nájemci výši nájemného za pozemek kopií dokladu od Magistrátu města Pardubice, hrazeného formou přeúčtování nákladů dle § 36 odst. 11 zákona o DPH.
	3. Nájemné bude hrazeno nájemcem ve čtyřech čtvrtletních splátkách, vždy nejpozději do 15. dne v měsíci dopředu, tedy k 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10. příslušného kalendářního roku bankovním převodem, a to na účet pronajímatele, *vedený u České národní banky*, č. ú. **20439061/0710**, variabilní symbol 60340110. Nájemné za předmět nájmu je dle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozeným plněním od DPH.
	4. Pro případ prodlení se placením nájemného a s ním spojeného přeúčtovaného nájemného za užívání pozemku za více než deset kalendářních dní od doby splatnosti bude pronajímatelem vystavena upomínka, za kterou bude pronajímatelem nájemci účtováno 150,- Kč.
	5. Nájemce souhlasí s úpravou nájemného v souvislosti s inflací nebo změnou legislativy, a to na základě písemného oznámení pronajímatele doručeného nájemci 1 měsíc před účinností změny s tím, že nájemce ve lhůtě 10 dnů od doručení oznámení pronajímateli písemně sdělí akceptaci změny nebo ukončení smluvního vztahu. Nesdělení akceptace změny se pokládá za souhlas.

## Článek 7.

## Úpravy

* 1. Nájemce není oprávněn provádět na vlastní náklady bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele jakékoliv změny, úpravy či opravy nebytových prostor. Při porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou 90 dnů od doručení písemné výpovědi nájemci, která počíná běžet 1. dne následujícího po doručení výpovědi, a požadovat na nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši rovnající se ročnímu nájemnému nebytových prostor dle čl. 6. této smlouvy.
	2. Nájemce je oprávněn požadovat při skončení této smlouvy po pronajímateli náhradu za provedené změny, úpravy či investice do pronajatého nebytového prostoru pouze v případě, že se k tomu pronajímatel výslovně písemně zavázal.

## Článek 8.

## Pořádek a vyklizení

* 1. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatých nebytových prostorech a v jejich okolí.
	2. Při porušení povinnosti dle odstavce 8.1. této smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou 90 dnů od doručení písemné výpovědi nájemci, která počíná běžet 1. dne následujícího po doručení výpovědi, a požadovat na nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,- Kč (slovy: pět-set korun českých) za každý den prodlení, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli.
	3. Nájemce je povinen nejpozději poslední den doby nájmu nebytové prostory vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém pronajaté nebytové prostory převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
	4. Při porušení povinnosti dle odstavce 8.3. této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat na nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši rovnající se ročnímu nájmu z nebytových prostor dle čl. 6. této smlouvy a zajistit splnění povinnosti vyklidit pronajatý nebytový prostor na náklady nájemce tak, že dojde k odstranění a likvidaci všech věcí a jejich součástí dle předchozího odstavce. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn v případě prodlení vyklizení nebytových prostor nájemcem nebytové prostory vyklidit a věci nájemce nechat uskladnit, to vše na náklad nájemce.

## Článek 9.

## Smluvní pokuty

* 1. Veškeré smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 14 dní od výzvy strany oprávněné straně povinné k jejich zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo strany oprávněné na zaplacení náhrady škody od strany povinné (tedy toho, kdo svou povinnost porušil), čímž se strany smlouvy výslovně odchylují od ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

## Článek 10.

## Skončení smlouvy

* 1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
	2. Tato smlouva může být ukončena dohodou stran vyjádřenou písemnými projevy vůle smluvních stran na téže listině.
	3. Pronajímatel může dále dát navíc nájemci písemnou výpověď, pokud není ve smlouvě sjednáno jinak, v případě hrubého porušení práv a povinností nájemce, za které se považuje zejména prodlení nájemce s placením nájemného delším jak 1 měsíc, pronájem nebytových prostor jiným subjektům, obtěžování nad míru obvyklou uživatele okolních prostor a nemovitostí nebo jiná závažná porušení nájemné smlouvy. Výpovědní lhůta je v tomto případě 14 dnů a počíná běžet 1. dne následujícího po doručení výpovědi.
	4. Doručením pro účely této smlouvy se rozumí i uložení doporučené zásilky na poště. Nevyzvedne-li si adresát zásilku do 3 dnů ode dne uložení, poslední den této lhůty se považuje za den doručení, i když se pronajímatel či nájemce o uložení nedozvěděl.
	5. Nájem skončí také dnem, kdy pronajímateli zanikne vlastnické právo hospodařit s předmětnými nebytovými prostory uvedenými ve smlouvě z důvodu realizace privatizace. Den převodu předmětných nebytových prostor na nového majitele stanoví Ministerstvo zemědělství.

## Článek 11.

## Závěrečná ustanovení

* 1. Tato smlouva nahrazuje dosavadní smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi smluvními stranami.
	2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.
	3. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými zástupci smluvních stran, jinak jsou neplatné.
	4. Právní vtahy smluvních stran se řídí právními předpisy platnými na území České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb. v platném znění.
	5. V případě neplatnosti některého ustanovení této smlouvy nebo v případě, že se některé ustanovení stane neplatným za trvání nájmu, nemá tato skutečnost vliv na platnost této smlouvy.
	6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně a pokládají ji za určitou a srozumitelnou. Po jejím přečtení prohlašují, že s jejím zněním souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
	7. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po uzavření smlouvy po dvou stejnopisech.

V Praze

Pronajímatel: Nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Státní veterinární ústav Praha Herbacos Recordati s.r.o.

MVDr. Kamil Sedlák, Ph.D. PharmDr. Jozef Šiška