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**

Sídlištní 136/24,165 03 Praha 6 – Lysolaje

IČ 00019305 DIČ CZ00019305

č. účtu 20439061/0710 vedený u ČNB

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

(jako pronajímatel)

a

**Mgr. Martin Klaus**

Vlčkovická 116/2, 500 04 Hradec Králové - Plačice

IČ 12974251, DIČ CZ6705150309

č. účtu: 176867943/0300 vedený u ČSOB a.s.

zastoupený Mgr. Martinem Klausem

(jako nájemce)

dohodli na této

**Smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 04/NB/V/2016**

## Článek 1.

## Úvodní ustanovení

* 1. Státní veterinární ústav Praha prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a to kromě jiného také s objektem občanské vybavenosti č.p. 353, ulice Jana Černého v Hradci Králové – Věkoších umístněného na stavební parcele st. 474 v k.ú. Věkoše, obec Hradec Králové. Objekt se skládá s budovy zahrnující soubor místností a k tomu přilehlých pozemků. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeným Katastrálním úřadem pro Královohradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, a to na LV č. 11647 pro k. ú. Věkoše, obec Hradec Králové.

## Článek 2.

## Předmět nájmu

* 1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání soubor místností označené jako sklady č. 023; 023a; útulek, chodba č. 033-036 a zpevněná plocha dvůr č. 032 o celkové výměře 585,15 m2. Jde o nebytové prostory v objektu občanské vybavenosti č.p. 353, ulici Jana Černého v Hradci Králové s vlastním uzavíratelným vchodem s možností přístupu klientů nájemce. Grafické vymezení pronajatých prostoru je přílohou této smlouvy. Pokud součástí nebytových prostor je jejich vybavenost soupis vybavenosti tvoří přílohu této smlouvy.

## Článek 3.

## Účel nájmu

* 1. Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat pro výkon jeho podnikatelské činnosti a to výhradně ke skladování zboží a 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 nebytového prostoru 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.
  15. Nájemce je povinen trvale zamykat a dbát na řádné zavírání vchodových dveří.
  16. Nájemce musí po dobu nájmu udržovat volně přístupné uzavírací a vypouštěcí ventily a kohouty technologických zařízení objektu, která se nacházejí v pronajímaných prostorách.
  17. Nájemce odpovídá za požární zajištění pronajatých prostor podle platných zákonů.
  18. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci volný přístup, nerušené užívání prostor, s výjimkou bodů 4.7. a 4.8. této smlouvy, řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájmu, bez přerušení a v souladu s podmínkami této smlouvy.
  19. Pronajímatel je povinen zajistit na své náklady nezbytné opravy přesahující běžnou údržbu, což znamená opravu konstrukčních částí budovy a technických zařízení tvořících podstatu budovy.
  20. Pronajímatel je povinen zajistit dodávky elektrické energie a vody, zajistit odvod použité vody, zajistit odvoz tuhého domovního odpadu, zajistit dodávky tepla, zajistit osvětlení společných prostor, zajistit přístup k sociálním zařízením a odpovídající poměrovou výši těchto všech nákladů požadovat jako refundaci po nájemci dle bodu 6.1 a 6.3.

## Článek 5.

## Doba nájmu

* 1. Nájem se uzavírá na dobu určitou a to od 1.1.2017 do 31.12.2017
  2. Nájem je možné písemně prodloužit formou písemného 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, úhrada za služby (přeúčtování nákladů) a způsob placení

* 1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených v čl. 2. této smlouvy nájemné a úhradu za služby (přeúčtování nákladů) spojených s užíváním nebytových prostor, stanovenou dohodou s ohledem na ceny v místě obvyklé. Výše úhrady za nájem a služby spojené s užíváním nebytových prostor činí:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nájemné:** | | | | |
| Název místnosti | Číslo místnosti | Podl. plocha (m2) | Sazba Kč/ rok | Celkem Kč/rok |
| Sklad | 023 | 71,37 | 350,00 | 24 979,00 |
| Sklad bez oken | 023a | 9,10 | 350,00 | 3 185,00 |
| Útulek, chodba | 033-036 | 234,68 | 350,00 | 82 138,00 |
| Zpevněná pl. – dvůr | 032 | 270,00 | 33,00 | 8 910,00 |
| **Celkem** | **7 místností/ prost** | **585,15** | **Celkem/ rok Kč** | **119 212,50** |
|  |  |  | **Měsíčně (Kč)** | **9 934,00** |

Celkové výše nájemného spojených s užíváním nebytových prostor činní 9 934,00 Kč/ měsíc tj. 119 212,50 Kč/rok.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Refundace služeb:** | Započitatelná podl. plocha: **315,15 m2** | Celkem Kč/ rok |
| Dodávka teplé energie | (podr. měř. č.GJ 37) | 60 000,00 |
| Dodávka teplé vody | (podr. měř. č.15 VT) | 2 400 |
| Vodné, stočné, srážková voda | (podr. měř. P16 VS, 35VS) | 9 948,00 |
| Elektrická energie | (podr. elektro. č. 9/E, 17/E, 27/E) | 13 425,00 |
| Elektrická energie - veřejné osvětlení |  | 2 670,00 |
| Odvoz odpadků |  | 930,00 |
|  | **Celkem / rok Kč** | **89 373,00** |
|  | **Měsíčně (Kč)** | **7 448,00** |

Nájemce se zavazuje platit zálohy na refundaci služeb za pronajaté prostory (úhrada za elektrickou energii, topení, vodné, stočné, teplou vodu, osvětlení společných prostor, údržba, odvoz odpadků), a to v měsíční částce 7 448,- Kč/ měsíc tj. 89 373,- Kč/rok.

* 1. Úhrada celkem za pronajaté prostory (nájemné a zálohy na refundace služeb) činní 17 382,- Kč/ měsíc tj. 208 585,50 Kč/rok. Úhrada za nájem a refundaci služeb u nebytových prostor bude prováděna měsíčně ve výši 17 382,00 Kč splatná vždy do patnáctého dne každého příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele č. 20439061/0710 vedený u ČNB variabilní symbol 60340102.
  2. Zálohové úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor budou nájemci vyúčtovány podle skutečných nákladů po ukončení zúčtovacího období pronajímatelem vždy jednou ročně, a to na základě faktury, a to formou přeúčtování nákladů dle § 36 odst. 11 zákona o DPH, se splatností 14 dní ode dne vystavení. Jednotlivá média budou vyúčtována takto:

1. Dodávka teplé energie - jako podíl na skutečných nákladech dle poměru započitatelné plochy pronajatých prostor k úhrnu započitatelné plochy (bez podružného měření) v budově (místnost 023,023a) a dle skutečné spotřeby na podružném měřiči.
2. Dodávka teplé vody – dle skutečné spotřeby na podružném měřiči.
3. Dodávka studené vody – dle skutečné spotřeby na podružném vodoměru v pronajatých prostorech.
4. Srážková voda – dle poměru podlahové plochy pronajatých prostor k úhrnu ploch nemovitosti dle. čl. 1 této smlouvy.
5. Elektrická energie – dle skutečné spotřeby na podružném elektroměru v pronajatých prostorách, osvětlení společných prostor a veřejné osvětlení budou vyúčtovány dle poměru podlahové plochy pronajímaných prostor k úhrnu podlahové plochy pronajímaných prostor.
6. Odvoz odpadků - dle poměru podlahové plochy pronajatých prostor k úhrnu celkových ploch pronajatých prostor.
   1. Nájemné za předmět nájmu je dle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2015 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 poměrovou platbu za refundaci služeb hrazeného formou přeúčtování nákladů dle § 36 odst. 11 zákona o DPH.
   3. Pro případ prodlení se placením nájemného a s ním spojeného přeúčtovaného nájemného za užívání nebytových prostor za více než deset kalendářních dní od doby splatnosti bude pronajímatelem vystavena upomínka, za kterou bude pronajímatelem nájemci účtováno 150,- Kč.
   4. 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: pětset 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. Každá ze smluvních stran je navíc oprávněna podat písemnou výpověď druhé straně bez udání důvodu s 90 denní výpovědní lhůtou a počíná běžet 1. dne následujícího po doručení výpovědi.
  5. 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.
  6. Nájem skončí také dnem, kdy pronajímateli zanikne vlastnické právo hospodařit s předmětnými pozemky uvedenými ve smlouvě z důvodu realizace privatizace. Den převodu předmětných pozemků 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 vztahy 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 1.12.2016

Pronajímatel: Nájemce:

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

MVDr. Kamil Sedlák, Ph.D. Mgr. Martin Klaus