



**Státní  
veterinární  
správa**

**Státní veterinární správa**

Lazy V. 654, Zlín 1, 760 01

T: [REDACTED]

Elektronická adresa podatelny: epodatelna.kvsz@svscr.cz

ID datové schránky: wjh8cgi



svspes743d1ad5

Č. j.: SVS/2019/153134-Z

Vyřizuje: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

## **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2019153134**

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

**mezi těmito smluvními stranami:**

### **Česká republika – Státní veterinární správa**

se sídlem: Slezská 100/7, 120 56 Praha 2 – Vinohrady

právně jednající: [REDACTED] ředitelem Krajské veterinární správy Státní veterinární správy pro Zlínský kraj

IČO : 000 18 562

DIČ : CZ00018562

bankovní spojení: ČNB Brno

číslo účtu: [REDACTED]

datová schránka: wjh8cgi

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **BEST – TECHNICKÁ, s.r.o.**

se sídlem: Neradice 2175, 688 01 Uherský Brod

právně jednající/zastoupená: jednatelem společnosti [REDACTED]

IČO: 27675092

DIČ: CZ27675092

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

datová schránka: mkzref

(dále jen „nájemce“)

(společně též „Smluvní strany“)

## **Článek I. Úvodní ustanovení**

1. Tato smlouva je uzavírána v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku státu“) a jejím prostřednictvím je pronajímán nepotřebný majetek státu, k němuž přísluší hospodařit Státní veterinární správě.
2. Majetek tvořící předmět nájmu je ve smyslu ustanovení § 14 odst. 7 zákona o majetku, dočasně nepotřebný a o nepotřebnosti bylo rozhodnuto písemně ředitelem Krajské veterinární správy Státní veterinární správy pro Zlínský kraj Rozhodnutím č.j.: SVS/2019/113724-Z ze dne 2.10.2019.

## **Článek II. Předmět nájmu**

1. Česká republika je vlastníkem a Státní veterinární správa je příslušná hospodařit s budovou č.p. 2175 – zastavěná plocha a nádvoří nacházející se na adrese Uherský Brod, Neradice č.p. 2175, postavenou na pozemku parc. č. st. 1070/3 a ostatní plochy parc. č. 7553 obec Uherský Brod, okres uherské Hradiště, k.ú. Uherský Brod a zapsanou na LV č. 446, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplaty do užívání část nemovitých věcí specifikovaných v odstavci 1 tohoto článku, a to konkrétně:
  - Kancelářské prostory ve 2. podlaží - místnost č. 206 o výměře 22,35 m<sup>2</sup>, č. 207 o výměře 22,4 m<sup>2</sup>, č. 208 o výměře 36,1 m<sup>2</sup>;
  - Ostatní prostory (schodišťová hala, kuchyňka, předsíň k WC a WC) o výměře 21,62 m<sup>2</sup>;
  - Skladové prostory v přízemí budovy o výměře 8,5 m<sup>2</sup>;
  - 2 parkovací místa vymezená na parc. č. 7553.

(dále jen „předmět nájmu“). Přesný zakresl předmětu nájmu je uveden v Příloze č. 1 (situační plán) této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

3. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to sjednané nájemné v souladu s článkem V. této smlouvy.

## **Článek III. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 2. této smlouvy za účelem provozování administrativních činností souvisejících s jeho předmětem podnikání, jímž je: Provádění staveb, jejich změn a odstraňování, výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektrických a telekomunikačních zařízení, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je k tomuto účelu stavebně technicky určen.

Případná změna účelu užívání předmětu nájmu nebo předmětu činnosti nájemce v předmětu nájmu musí být předem projednána a písemně schválena pronajímatelem, a to i v případě, že by se mělo jednat jen o nepodstatnou změnu ve smyslu § 2304 odst. 2 občanského zákoníku. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, který odpovídá účelu sjednaného nájmu a že tento prostor v tomto stavu do nájmu přijímá.

2. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu k datu 1.1.2020. O tomto předání bude pořízen protokol o předání a převzetí, který podepíší osoby oprávněné k jednání v této věci obou smluvních stran uvedené čl. VIII. odst. 10 této smlouvy, a který se přiloží k této smlouvě jako Příloha č. 3.

#### **Článek IV. Doba trvání nájmu**

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1.1.2020 do 31.12.2027.
2. Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují na základě vzájemné dohody, že pro tento nájemní vztah vylučují platnost ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku o automatickém obnovování nájemní smlouvy po ukončení smluvně dohodnuté doby nájmu; pokud by proto nájemce užíval předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by jej ani nevyzval do jednoho měsíce k odevzdání předmětu nájmu, nemůže za žádných okolností platit, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Doba nájmu může být prodloužena pouze a výlučně písemným dodatkem k této smlouvě.

#### **Článek V. Nájemné a jeho splatnost, služby spojené s užíváním předmětu nájmu**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném, za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. II. odst. 2 této smlouvy, kancelářské prostory ve výši [REDACTED] Kč/m<sup>2</sup>/měs., skladové prostory ve výši [REDACTED] a 2 parkovací místa ve výši [REDACTED] Kč/měs., což činí 101 436,- Kč/rok. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli smluvní nájemné čtvrtletně ve výši [REDACTED] Kč ([REDACTED] korun českých) na základě faktury pronajímatele, vystavené vždy v prvním měsíci příslušného čtvrtletí nájmu, převodem finančních prostředků na účet pronajímatele č. [REDACTED] dle splatnosti na faktuře. Dnem zaplacení je den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.  
K nájemnému se nepřipočítává DPH.
2. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli čtvrtletní platby za plnění spojené s užíváním předmětu nájmu, a to za:
  - Teplo, elektrickou energii, vodné a stočné, a další služby poskytované v souvislosti s pronájmem (odvoz odpadu, revize, daň z nemovitosti apod.) v poměrném přepočtu podle skutečných nákladů. Výše záloh je uvedena v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.  
Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhradu záloh ve výši uvedené ve výpočtovém listě v pravidelných čtvrtletních na základě faktury na účet

pronajímatele č. [REDAKCE] dle splatnosti uvedené na faktuře. Dnem zaplacení je den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.

3. Výše nájemného dle odstavce 1. tohoto článku je v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a je sjednána dohodou smluvních stran.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájem dohodnutý touto smlouvou je pronajímatel oprávněn pro rok 2021 a dále pro každý rok vždy s účinností od 1.1. následujícího kalendářního roku valorizovat podle průměrné míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem s tím, že výchozím datem pro stanovení valorizace bude míra inflace ke dni 30.9. předcházejícího kalendářního roku.

## **Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje:
  - a) přenechat nájemci předmět nájmu k užívání,
  - b) umožnit nájemci na jeho náklady označení firmy na dveřích pronajatého prostoru,
2. Nájemce se na základě této smlouvy zavazuje:
  - a) platit za pronajatý předmět nájmu sjednané nájemné ve výši, způsobem a v termínech uvedených v článku V. této smlouvy, jakož i hradit v souladu s touto smlouvou plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.
  - b) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v souladu s právními předpisy a touto smlouvou, zejména chránit předmět nájmu před poškozením, zničením a nepřiměřeným opotřebením a k ujednanému účelu,
  - c) zabezpečit plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, jeho prováděcích právních předpisů a z jiných předpisů upravujících povinnosti nájemce na úseku požární ochrany a neodkladně a průběžně odstraňovat zjištěné nedostatky,
  - d) dodržovat protipožární, bezpečnostní i hygienické předpisy a nařízení platné ve středisku pronajímatele, se kterými byl řádně seznámen, což podpisem této smlouvy výslovně stvrzuje, provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, hygieny, ekologie a bezpečnosti práce v souladu s požadavky obecně závazných právních předpisů,
  - e) provádět drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu po celou dobu nájmu na vlastní náklady. Bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu ostatních oprav, které má provést pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu tím způsobenou a nemá práva, která by mu jinak příslušela pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny dle § 2208 občanského zákoníku (tj. zejména nemá právo na přiměřenou slevu z nájemného, právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na provedení opravy, právo na prominutí nájemného a právo na výpověď nájmu bez výpovědní doby),

- f) umožnit pronajímateli provádění kontrol dodržování požárních a bezpečnostních předpisů, kontroly technického stavu a způsobu udržování předmětu nájmu a kontrolu provedení případných větších oprav a úprav provedených se souhlasem pronajímatele,
  - g) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele změny na předmětu nájmu,
  - h) neprovádět bez písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu stavební a jiné úpravy, které by změnily charakter nebo vzhled předmětu nájmu, provádět montáž a demontáž stávajícího technického vybavení předmětu nájmu a používat technické vybavení předmětu nájmu nad rámec jeho určení,
  - i) pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu a provádět kontroly technického stavu a způsobu užívání předmětu nájmu, včetně plnění stanovených podmínek poskytování služeb, a to za přítomnosti nájemce. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem,
  - j) snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a ostatní údržby předmětu nájmu, k němuž je povinen pronajímatel,
  - k) provádět na své náklady případné deratizace a dezinfekce pronajatých skladových prostor,
  - l) průběžně odvázet a likvidovat na své náklady případné odpady, které vzniknou nájemci v době užívání předmětu nájmu,
  - m) ke dni skončení nájmu vyklidit předmět nájmu uvedený v článku II. a předat jej pronajímateli nebo jeho zmocněnému zástupci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a pronajímatelem povoleným např. technickým a stavebním úpravám. V průběhu jednoho kalendářního měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit dalším zájemcům o pronajmutí prohlídku předmětu nájmu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce je dále povinen ke dni skončení nájmu odstranit z předmětu nájmu na vlastní náklady označení svého názvu (firmy) na dveřích pronajatých prostor,
  - n) sepsat a podepsat s pronajímatelem nebo jeho zmocněným zástupcem protokol o předání předmětu nájmu a to ke dni ukončení nájmu; porušení této povinnosti nemá vliv na uplatnění nároku na náhradu škody pronajímatelem vůči nájemci,
  - o) nájemce přistupuje k této smlouvě s vědomím, že předmět nájmu není pojištěn a přebírá na sebe veškerá rizika z toho plynoucí. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli škody na majetku nájemce, které nastanou v jím užívaných prostorách, a to i zaviněním třetích osob.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu uvedený v článku II. nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu zřizovatele pronajímatele a bez splnění podmínek uvedených v ustanovení § 27 zákona o majetku státu.

## **Článek VII. Sankce**

1. Při prodlení nájemce s úhradou nájemného podle čl. V. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení za každý i započatý den prodlení, ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení dlužného nájemného.
2. Nájemce je povinen za každý, i opakovaně zjištěný, případ porušení povinností nebo nesplnění povinností uvedených v článku VI., odstavcích 2 a 3 této smlouvy zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % z ceny nájemného za každý případ porušení povinností.
3. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě kdy bude nájemce užívat předmět nájmu i po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán a nedojde k obnovení nájmu, je nájemce povinen hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného čtvrtletního nájemného, a to za každé i započaté čtvrtletí užívání předmětu nájmu.
4. Smluvní pokuty jsou splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností do 15ti kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že úhradou smluvní pokuty nebude dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje v plné výši.

#### **Článek VIII. Odstoupení od smlouvy a výpověď smlouvy**

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ze zákona povinen odstoupit od této smlouvy v případě, kdy nebudou splněny podmínky stanovené v § 27 zákona o majetku státu, tj. v případě, kdy bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat vůči pronajímateli jakoukoliv náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli; takových případných nároků se tímto nájemce výslovně vzdává.
2. Odstoupení dle odst. 1 tohoto článku je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci a nájemce je povinen předmět nájmu neprodleně vyklidit, pokud není v odstoupení uvedeno jinak.
3. Pronajímatel má dále právo odstoupit od smlouvy i před uplynutím sjednané doby nájmu z těchto důvodů:
  - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
  - b) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
  - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - d) nájemce změnil účel nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.

4. V případech uvedených v předchozím odstavci nájemní vztah končí dnem následujícím po doručení písemného oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy nájemci.
5. Pronajímatel má rovněž právo odstoupit od smlouvy v případě:
  - a) prodeje předmětu nájmu nebo změny příslušnosti hospodařit s předmětem nájmu; v tomto případě je pronajímatel povinen odstoupení od smlouvy oznámit nájemci ve lhůtě nejméně jednoho měsíce před datem účinnosti odstoupení od smlouvy a nájemce je povinen v této lhůtě předmět nájmu vyklidit, pokud nedojde k jiné výslovné dohodě smluvních stran,
  - b) je-li věcně a místně příslušným insolvenčním soudem zjištěn úpadek nájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku nájemce.
6. V oznámení o odstoupení od smlouvy dle odst. 3., bod a) až d) a odst. 5 bod b) tohoto článku musí být určena přiměřená lhůta, ne však delší než 15 dnů, ve které dojde k předání předmětu nájmu pronajímateli.
7. Nájemce může jednostranně písemně vypovědět nájemní vztah v těchto případech:
  - a) nájemce ztratí způsobilost k předmětu podnikání,
  - b) pronajatý předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
  - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
8. Pronajímatel může jednostranně písemně vypovědět nájemní vztah z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a počne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
9. Smlouva může být ukončena i písemnou dohodou obou smluvních stran k jakémukoliv datu.
10. Osobou pověřenou k předání předmětu nájmu je [redacted] tel: [redacted]  
+ [redacted] mobil: [redacted] e-mail: [redacted] za  
nájemce přejímá předmět nájmu p. [redacted] mobil: [redacted]  
[redacted]

#### **Článek IX. Doručování**

1. Písemnosti, mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď a odstoupení) se přednostně zasílají v elektronické podobě prostřednictvím datových schránek. Nelze-li použít datovou schránku, zasílají se prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy do vlastních rukou. Při doručování provozovatelem poštovních služeb se má za to, že došla zásilka došla třetí pracovní den po jejím odeslání. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemnosti odmítl.

## **Článek X. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Nájemce souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně jejích případných dodatků, byla uveřejněna na internetových stránkách pronajímatele. Smlouva se vkládá do registru smluv vedeného podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy zajišťuje pronajímatel.
3. Nájemce souhlasí, aby pronajímatel poskytl část nebo celou tuto smlouvu v případě žádosti o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
4. Doba nájmu může být prodloužena pouze v souladu se zákonem o majetku státu, výhradně písemným dodatkem k této nájemní smlouvě. Žádost o prodloužení nájmu předloží nájemce pronajímateli nejpozději 3 (tři) měsíce před sjednanou dobou ukončení nájmu písemnou formou. Pokud nebude návrh předložen v této lhůtě, má pronajímatel za to, že nájemce nemá zájem na dalším trvání nájemního vztahu a vyhrazuje si možnost uzavřít v této době další nájemní vztah s jiným nájemcem.
5. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy (změna sídla, bankovního účtu, změny příloh apod.) jsou vázány na souhlas smluvních stran a mohou být provedeny, včetně změn příloh, po vzájemné dohodě obou smluvních stran pouze formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní dodatky musí být řádně označeny, pořadově vzestupně očíslovány, datovány a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Jiná ujednání jsou neplatná.
6. Pronajímatel neodpovídá za škodu na uložených věcech nájemce, pokud prokazatelně nevznikla úmyslným zaviněním pronajímatele.
7. Nájemce prohlašuje, že účet uvedený v záhlaví smlouvy je a po celou dobu trvání smluvního vztahu bude povinným registračním údajem dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
8. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce, pokud to přímo nestanoví zákon.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
10. Tato smlouva je platná dnem, kdy podpis připojí smluvní strana, která ji podepisuje jako poslední a účinnosti nabývá dnem zveřejnění v registru smluv.
11. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že si smlouvu ve znění shora uvedeném přečetli, souhlasí s jejím obsahem, a že smlouva je uzavírána určitě, vážně a za nikoli nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.



12. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 – Situační plán

Příloha č. 2 – Cenové ujednání

Příloha č. 3 – Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu

Ve Zlíně dne 30.12.2019

V Uherském Brodě dne

**Pronajímatel:**

Česká republika –

Státní veterinární správa

**Nájemce:**

Best-Technická s.r.o.

.....  
[Redacted signature]

ředitel

Krajské veterinární správy Státní veterinární správy  
pro Zlínský kraj

.....  
[Redacted signature]

jednatel