

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

## Článek 1

### Strany smlouvy

Pronajímatel: Výzkumný ústav veterinárního lékařství, v.v.i.  
Sídlo: Hudcova 70, 621 00 Brno  
Zastoupen: [redacted] ředitel  
IČ: 00027162  
DIČ: CZ00027162  
Bankovní spojení: KB Brno-město, č.ú. [redacted]  
(dále jen „pronajímatel“)  
na straně jedné

a

Nájemce: MILCOM servis a.s.  
Sídlo: Hostivařská 56, 102 00 Praha 10  
Zastoupen: [redacted] ředitel  
IČ: 18628826  
DIČ: [redacted]  
Bankovní spojení: KB Praha 10, č.ú. [redacted]  
(dále jen „nájemce“)  
na straně druhé

## Článek 2

Strany této smlouvy se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, jakož i v souladu se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplnění, na této

**n á j e m n í s m l o u v ě .**

### **Článek 3**

#### **Předmět a účel této smlouvy**

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

### **Článek 4**

#### **Předmět nájmu**

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové prostory: 2 místnosti o výměře 16,70 m<sup>2</sup> a 11,50 m<sup>2</sup> v budově pronajímatele, Hudcova 70, 621 00 Brno.

Budova je zapsána na LV č. 948, obec Brno, k.ú. Medlánky, okres Brno-město, vlastnictví Výzkumný ústav veterinárního lékařství, v.v.i., Hudcova 70, 621 00 Brno, IČ: 00027162, u Katastrálního úřadu Brno-město.

(dále jen „předmět nájmu“)

### **Článek 5**

#### **Účel nájmu**

- 5.1. Účelem nájmu je užívání nebytových prostor pro podnikání nájemce, zejména zabezpečení expedice buněčných standard dle smlouvy o obchodním zastoupení uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 1.8.1994.
- 5.2. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícím činnostem: k podnikatelským účelům v souladu s předmětem podnikání nájemce zapsaným v obchodním rejstříku tj. zprostředkování v oblasti obchodu a služeb.
- 5.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl.5.2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

### **Článek 6**

- 6.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
- 6.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

## Článek 7

- 7.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni 1.1.2008, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním zápise, který podepíše pronajímatel a nájemce.
- 7.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 7.3. Obsahem povinností dle ustanovení č. 7.2. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody, odvodu použité vody, jakož i dodávek tepla, spoluužívání výtahu a střežení objektu, v němž se najaté nebytové prostory nacházejí.
- 7.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8.00 hod. do 15.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný 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. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu této smlouvy, je oprávněn takto provést i mimo výše stanovenou dobu, případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatele upozorní.
- 7.5. Pronajímatel zabezpečí úklid a čistotu přístupových chodeb/schodiště k pronajatému prostoru, jakož i přístupu do domu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.

## Článek 8

### Práva a povinnosti nájemce

- 8.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 8.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem.
- 8.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zaviněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných

oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, které nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

- 8.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
- 8.6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy řádně a v souladu s touto smlouvou a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- 8.7. V souvislosti se zabezpečovacím systémem pronajímatele v areálu pronajímatele sjednávají smluvní strany následující podmínky související se zabezpečením prostor a pohybem osob v areálu pronajímatele:

Nájemce se zavazuje, že v souvislosti s nájemním vztahem bude využívat pouze pronajaté prostory, při pohybu v areálu pronajímatele bude využívat pouze přímou cestu od vrátnice pronajímatele k najatým prostorám a z důvodu bezpečnosti se zdrží veškerého pohybu v ostatních částech areálu pronajímatele. Nájemce se dále zavazuje, že bude dodržovat obecně platné právní předpisy a interní směrnice pronajímatele, s nimiž byl seznámen, týkající se bezpečnosti práce a protipožární ochrany, přičemž tato povinnost se vztahuje i na zaměstnance nájemce.

Pronajímatel přidělí nájemci na jeho žádost přístupový čip do ústavu pro nájemce, případně zaměstnance nájemce. Žádost podává nájemce písemně, a to u vedoucího ekonomického útvaru Výzkumného ústavu veterinárního lékařství. Po uhrazení vratné zálohy (ve výši 100,- Kč za 1 čip) obdrží nájemce proti podpisu požadovaný počet přístupových čipů do areálu. Držitelé čipů budou oprávněni vstupovat do areálu pronajímatele **v pracovní dny od 6.00 do 20.00 hodin**. Ve výjimečných případech lze na základě předchozí žádosti povolit nájemci vstup do areálu pronajímatele i ve dnech pracovního klidu.

Nájemce odpovídá za případné zneužití čipu a za zaměstnance, jakož i ostatní osoby, které na základě jeho žádosti budou přístupový čip používat. Případnou ztrátu čipu je nutno okamžitě ohlásit na personální oddělení, tel. [REDACTED]

Nájemce se zavazuje dodržovat „**Pravidla pro pohyb osob v areálu VÚVeL**“, která jsou nedílnou součástí této dohody a jsou obsažena v její příloze.

## Článek 9

### Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.

Přenechání najatého nebytového prostoru do podnájmu je možné pouze po výslovném předchozím písemném souhlasu dozorčí rady VÚVeL, v.v.i.

## Článek 10

### Stavební a jiné úpravy

- 10.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 10.2. této smlouvy a násl.
- 10.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.
- 10.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
- 10.4. Nájemce je oprávněn umístit na vstupních dveřích najatých prostor informační tabuli o své firmě či provozu. K umístění jiných reklam či informací o vlastním provozu nájemce je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.
- 10.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

## Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

### Článek 11

#### Nájemné

- 11.1. V souladu s ustanovením čl. 8.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 11.2. Nájemné se vypočítá částkou nájemného za jeden metr čtvereční pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou.
- 11.3. Nájemné a poplatky za služby související s nájmem nebytových prostor jsou stanoveny takto:

nájemné

- za nájem činí úhrada ( 28,2 m<sup>2</sup> x 2 000,00Kč/m<sup>2</sup> ) tj. 56 400,00Kč bez DPH za rok poskytnuté služby :

- za spotřebu plynu činí úhrada	6 472,00 Kč včetně DPH za rok
- za spotřebu el. energie činí úhrada	10 327,00 Kč včetně DPH za rok
- za vodné a stočné činí úhrada	3 211,00 Kč včetně DPH za rok

za služby spojené s pronájmem nebytových prostor ( zahrnují zejména ostrahu objektu, údržbu a provoz inženýrských sítí, úklid společně používaných prostor, administrativní práce) činí úhrada 1 190,00 Kč včetně DPH za rok

Nájemné dle ustanovení čl. 11.3. je splatné ve čtvrtletních splátkách, vždy do 10. dne prvního měsíce čtvrtletí na účet pronajímatele na základě pronajímatelem vystavené faktury.

Jestliže po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy budou ceny dodávaných médií, tj. vodné, stočné, el. energie, plynu atd. ze strany dodavatelů médií navýšeny, zavazuje se nájemce pronajímatelem přepočítanou a sdělenou výši cen médií uhradit a to bez sjednání dodatku k této smlouvě. Pronajímatel sdělí úpravu cen médií nájemci písemně.

## **Článek 12**

### **Trvání smlouvy**

- 12.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31.12.2008. Nájemní vztah lze po uplynutí této doby písemnou dohodou prodloužit, případně lze sjednat novou nájemní smlouvu.
- 12.2. Každá ze smluvních stran může navrhnout druhé smluvní straně před uplynutím výše uvedené doby ukončení nájmu, nájemní vztah potom může být ukončen dohodou stran.  
Nájemní vztah lze dále ukončit písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně, přičemž se sjednává výpovědní lhůta jeden měsíc od tohoto doručení.

V případě, že nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající ze smlouvy, je pronajímatel oprávněn ukončit smluvní vztah odstoupením od smlouvy. Nájemní vztah je v takovém případě ukončen doručením písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

## **Článek 13**

### **Pojištění**

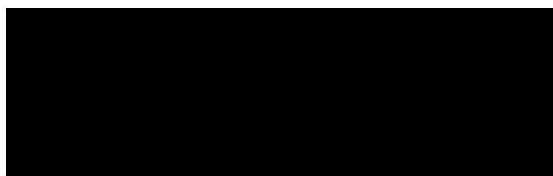
Pronajímatel uzavřel pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (živelní pojištění). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

## Článek 14

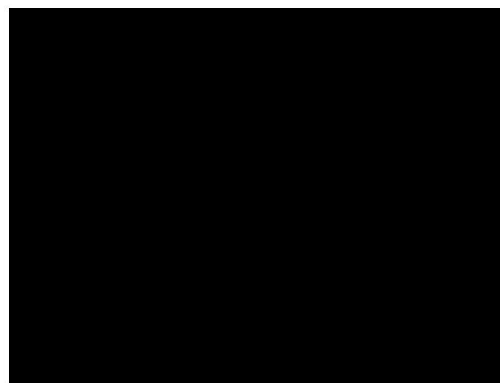
### Ustanovení přechodná a závěrečná

- 14.1 Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- 14.2 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 14.3 Tato smlouva se sepisuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom.
- 14.4 Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1.1.2008.

V Brně dne 21.12.2007



reditel  
(pronajímatel)





Výzkumný ústav veterinárního lékařství, v.v.i.  
Hudcova 70, 621 00 Brno  
IČ: 00027162

## KALKULAČNÍ LIST

