

Kostelecké uzeniny a.s.

se sídlem č.p. 60, PSČ 588 61 Kostelec

IČO: 46900411, DIČ: CZ46900411

bankovní spojení: účet číslo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vedený u Citibank Europe plc
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu B, vložka č. 835
zastoupená Ing. Michalem Jedličkou, místopředsedou představenstva
a Ing. Jaroslavem Janouškem, místopředsedou představenstva
na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)

----- a -----

Státní veterinární ústav Jihlava

se sídlem: Rantířovská 93, 586 05 Jihlava

IČO: 13691554 DIČ: CZ13691554

Bankovní spojení: účet číslo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
zastoupená: MVDr. Pavlem Bartákem, Ph.D., ředitelem
na straně druhé jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)

uzavírají dle § 2201 a násl. (zejm. § 2302 - § 2307) z.č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

- 1)** Pronajímatel je mj. vlastníkem nebytového prostoru – trichinoskopické laboratoře - nacházejícího se v prostorách jatečné porážky v 1. nadzemním podlaží hlavního výrobního objektu v provozovně Plané nad Lužnicí, Průmyslová 499, 391 11. Celková plocha laboratoře činí 40 m². Nákres umístění laboratoře je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen předmět nájmu).
- 2)** Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání předmět nájmu – nebytový prostor specifikovaný v čl. I. odst. 1 této smlouvy. Nájemce předmět nájmu do užívání od pronajímatele přejímá a zavazuje se za jeho užívání pronajímateli platit sjednané nájemné a další úhrady v souladu s touto smlouvou.
- 3)** Nájemce je oprávněn předmět nájmu, tak jak je uveden v článku I. odst. 1 této smlouvy, užívat k provozování trichinoskopické laboratoře. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci bezplatný přístup k předmětu nájmu.
- 4)** Předmět nájmu může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Předmět nájmu nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejména

prašností, hlukem nebo exhalacemi ani k činnostem, k jejichž provozování nejsou prostory uzpůsobeny.

5) Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětu nájmu a že proti němu nemá žádné výhrady.

II. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 01.02.2022.

III. Úhrada za nájem

- 1) Úhrada za nájem byla sjednána ve výši **xxxxxx Kč měsíčně + DPH v zákonné výši**.
- 2) Sjednaná úhrada za nájem ve výši **xxxxxx Kč + DPH** měsíčně je splatná na účet pronajímatele č. **xxxxxxxxxxxxxxxx**. Splatnost faktury, kterou se fakturuje splátka nájemného za příslušný měsíc, je 21 dní ode dne jejího doručení nájemci.
- 3) Pro případ, že dojde k prodlužení s platbami úhrad za nájem vč. DPH, sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlužení.
- 4) Pronajímatel je oprávněn jednou ročně k 1. lednu upravit výši nájemného dle indexu průměrné roční míry inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to písemným oznámením pronajímatele doručeným nájemci nejpozději do 20. května daného roku a podloženým potvrzením Českého statistického úřadu o průměrné roční míře inflace za předchozí kalendářní rok.
- 5) Nájemce složil pro zajištění úhrady za nájem a služby spojené s užíváním, jako kauci, na účet pronajímatele číslo účtu **xxxxxxxxxxxxxxxx**, částku **xxxxxxx Kč** na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 01.02.2011 ve znění dodatku č.1, která bude zúčtována při ukončení nájemního vztahu na základě písemné žádosti nájemce.

IV. Služby spojené s užíváním

- 1) Úhrada za nájem sjednaná v článku III. smlouvy nezahrnuje poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. za elektrickou energii, teplo, vodné a stočné.
- 2) Náklady na elektrickou energii bude nájemce pronajímateli hradit měsíčně paušální částkou **xxxx Kč + DPH (140kW)**.
- 3) Úhrada za dodávku vody (vodné a stočné) je stanovena paušálně, a to měsíční částkou ve výši **xxxxx Kč + DPH** za vodné, **xxxxx Kč + DPH** za stočné a **xxx Kč + DPH** za pevnou složku (**10 m³**).

- 4) Úhrada za dodávku tepla je stanovena paušálně, a to ve výši xxxxxx Kč + DPH za měsíc (2 GJ).
- 5) Úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou nájemci účtovány pronajímatelem do 15. dne následujícího měsíce se splatností 21 dní od vystavení daňového dokladu.
- 6) Ceny za služby spojené s užíváním předmětu nájmu uvedené shora je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na cenách, které hradí svým dodavatelům. S tímto postupem vyslovuje nájemce souhlas.
- 7) Pro případ prodlení s úhradou za služby spojené s užíváním předmětu nájmu sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení.
- 8) Prodlení s placením úhrad za nájem nebo úhrady služeb spojených s užíváním dává pronajímateli právo od této smlouvy odstoupit.

V. Podmínky nájmu

- 1) Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze k účelu, který je uveden v článku I. smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen zejména:
- udržovat pořádek v předmětu nájmu
 - provádět úklid a běžnou údržbu předmětu nájmu na vlastní náklady
 - odstranit znečištění, které sám nebo jeho klienti způsobí v místech, která bezprostředně souvisí s předmětem nájmu
 - svoz a likvidaci odpadů si nájemce zajistí sám na vlastní náklady
 - dodržovat veškeré platné předpisy, týkající se bezpečnosti práce, hygieny, ekologie a protipožární ochrany, zajišťovat dodržování předpisů pronajímatele
 - nedat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu nebo jiného užívání třetím osobám
 - nahradit pronajímateli škody vzniklé z jeho činnosti nebo činnosti třetích osob v předmětu nájmu, nájemce se zavazuje uzavřít odpovídající pojištění předmětu nájmu pro případ vzniku škod v souvislosti s vykonávanou činností v těchto prostorách
 - zajišťovat na vlastní náklady běžnou drobnou údržbu předmětu nájmu do celkové výše 2.000,-Kč za kalendářní rok
 - stavební úpravy nebo jiné změny předmětu nájmu včas oznámit pronajímateli a tyto může provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele
 - bez zbytečného odkladu písemně ohlásit pronajímateli závady, které je povinen odstranit pronajímatel, a umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem odstranění těchto závad a za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, popř. k tomu poskytovat pronajímateli potřebnou součinnost
 - umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu, kdykoli o to pronajímatel požádá, avšak pronajímatel nesmí omezovat běžnou činnost nájemce
 - po ukončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
 - zacházet s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a uchovávat jej v čistém a hygienicky bezvadném stavu

- 3) Pronajímatel je povinen:
- umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu
 - mimo havarijní situace uvědomit nájemce o svém vstupu do předmětu nájmu vždy nejméně 24 hodin předem.
 - na vlastní náklady provádět nezbytné stavební a jiné opravy v předmětu nájmu, které jdou nad rámec běžné drobné údržby.
- 4) Pronajímatel nenesе žádnou odpovědnost za zařízení a věci nájemce, které se nacházejí v předmětu nájmu a nejsou předmětem této smlouvy.
- 5) Pronajímatel nenesе odpovědnost za bezpečnost práce a požární bezpečnost v předmětu nájmu.

VI. Ostatní ujednání

- 1) Smlouvu může vypovědět kterákoliv ze smluvních stran písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 2) V případě porušení ustanovení této smlouvy ze strany nájemce, zejména povinností uvedených v článku III. a IV. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.
- 3) Nájem lze ukončit též písemnou dohodou smluvních stran. Dohoda musí obsahovat podmínky ukončení nájmu a vzájemného vyrovnání.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Změny této smlouvy lze provádět pouze písemně po vzájemném souhlasu obou smluvních stran.
- 2) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a tento souhlas stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
- 3) Záležitosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zejm. § 2302 - 2307.
- 4) Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích. Nájemce obdrží jeden výtisk a pronajímatel dva výtisky.
- 5) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma účastníky. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem 01.02.2022.

6) Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 01.02.2011 ve znění dodatku č.1 pozbývá účinnosti dohodou smluvních stran ke dni 21.01.2022.

7) Nedílnou součástí této smlouvy tvoří tyto přílohy:
Příloha č. 1 - Plán se zákresem pronajatých prostor

V Kostelci dne 28.01.2022

.....
Kostecké uzeniny a.s.
Ing. Michal Jedlička
místopředseda představenstva
Ing. Jaroslav Janoušek
místopředseda představenstva
pronajímate

.....
Státní veterinární ústav Jihlava
MVDr. Pavel Barták, Ph.D.
ředitel
nájemce