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 20439061/0100 vedený u Komerční banky a.s.

zastoupený ředitelem ústavu MVDr. Bedřichem Horynou

(jako pronajímatel)

a

**Apogee Software, s.r.o.**

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, spisová značka C 151745

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

IČ 288 96 700, DIČ CZ28896700 (plátce DPH)

č. účtu: 43-4852310277/0100 vedený u Komerční banky a.s.

zastoupený jednatelem: Robertem Mládkem

(jako nájemce)

dohodli na této

**Smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 05/NEM/P/2015**

## 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 v ulici Sídlištní 136/24,165 03 Praha 6 – Lysolaje. Nemovitost je jako budova bez čp/ce označována za budovu C nacházející se na pozemku parcelní číslo st. 513/135 zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha v listu vlastnictví č 719, katastrální území Lysolaje.

## Článek 2.

## Předmět nájmu

* 1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání dohodnuté nebytové prostory, kancelář v 1. patře budovy C a to:

|  |  |
| --- | --- |
| Kancelář | Výměra v m2 |
| C16 (2.6) | 15,40 |
| CELKEM | 15,40 |

Celková plocha pronajatých kanceláří činní 15,40 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, kancelářskou a obchodní činnost.
  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.
  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. Nájemce je oprávněn používat sociální zařízení a kuchyňku v budově C.
  19. 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.
  20. Pronajímatel je povinen zajistit na své náklady nezbytné opravy přesahující běžnou údržbu, což znamená opravu konstrukčních částí budovy a technických zařízení tvořících podstatu budovy.
  21. 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, zabezpečit úklid a čistotu přístupových cest, zajistit přístup k sociálním zařízením a odpovídající poměrovou výši těchto všech nákladů požadovat jako refundaci po nájemci dle bodu 6.2 a 6.4.

## Článek 5.

## Doba nájmu

* 1. Nájem se uzavírá na dobu určitou a to od 1.11.2015 do 31.10.2016
  2. Pokud 1 měsíc před skončením doby trvání smluvního vztahu neoznámí písemně jedna ze stran druhé straně, že trvá na jejím ukončení, prodlužuje se smluvní vztah vždy o 1 kalendářní rok, a to i opakovaně.
  3. Smluvní vztah 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 122,5 Kč/m2/ měsíc tj. 1 470,- Kč /m2 /rok. Nájemné při celkové výměře 15,40 m2 činí 1886,50 Kč/měsíc tj. 22 638,- Kč/ rok (slovy: dvacetdvatisicšestsettricetosm korun českých).
  2. Nájemce se zavazuje platit zálohy na refundaci služeb (úhrada za elektrickou energii, topení, vodné, stočné, teplou vodu, úklid společných prostor, osvětlení společných prostor, údržba, ostraha areálu, odvoz odpadků, revize PO) a to formou záloh v měsíční částce 1 993 Kč/ měsíc tj. 23 916,- Kč/rok.
  3. Úhrada celkem (nájemné a záloha na refundaci služeb) činní 3 879,50 Kč/ měsíc tj. 46 554,- Kč/rok.
  4. 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 jako podíl na skutečných nákladech dle poměru podlahové plochy pronajatých prostor k úhrnu započtené plochy (tj. bez podružného měření).
  5. 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 %.
  6. Pronajímatel přenese k tíži nájemce poměrovou platbu za refundaci služeb hrazeného formou přeúčtování nákladů dle § 36 odst. 11 zákona o DPH.
  7. Úhrada nájemného a zálohy na refundaci služeb ve výši 3 879,50 Kč bude nájemcem hrazena měsíčně 15. každého měsíce za daný měsíc bankovním převodem, a to na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky v Praze 6, č. ú. 20439061/0100, variabilní symbol číslo smlouvy. Nájemné za předmět nájmu je dle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2015 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozeným plněním od DPH.
  8. 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.
  9. 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 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 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

Pronajímatel: Nájemce:

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

MVDr. Bedřich Horyna Robert Mládek