

SMLOUVA O NÁJMU

Státní veterinární ústav Jihlava

sídlem Rantířovská 93/20, Horní Kosov, 586 01 Jihlava
IČO 13691554
není plátce DPH
zastoupený ředitelem MVDr. Pavlem Bartákem, Ph.D.
jako pronajímatel na straně jedné

a

Protean s.r.o.

sídlem Pod Lesem 1300/9, 373 16 Dobrá Voda u Českých Budějovic
zastoupený Doc. RNDr. Ladislavem Burýškem, Ph. D.
jako nájemce na straně druhé

uzavírají podle § 2201 a následujících zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto

Smlouvu o nájmu

Článek 1

Úvodní ustanovení

- 1.1. Státní veterinární ústav (dále jen SVÚ) prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky a jejím vystupováním v právních vztazích, a to kromě jiného také s nebytovým prostorem SVÚ v objektu Dolní 2 v Českých Budějovicích. Nemovitost je zapsána k katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice v listu vlastnictví 2115, katastrální území České Budějovice 3, a to jako stavba č.p. 2102 občanská vybavenost na pozemku parcelní číslo 1372/3.

Článek 2

Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání dohodnuté nebytové prostory:
- laboratoř (plocha 18,78 m²)
 - laboratoř (plocha 18,85 m²)
 - laboratoř (plocha 18,85 m²)
 - chladicí box, termo box, agregát (plocha 4,12 m² a 11,54 m²)

Článek 3.

Účel nájmu

- 3.1. Nájemce je oprávněn shora uvedené nebytové prostory užívat pro své podnikatelské činnosti.
3.2. 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. den následující po doručení výpovědi.
3.3. 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

- 4.1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a plnit povinnosti s užíváním nebytových prostor spojených.
4.2. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory či jejich část k užívání či používání třetí osobě, zřizovat k nim věcná břemena ani je dát do zástavy.

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.

- 4.3. Nájemce nemůže provádět na pronajatých nebytových prostorách jakékoliv další změny, pokud k takové činnosti nebude mít písemný souhlas pronajímatele.
- 4.4. Nájemce je oprávněn na vlastní náklady provádět běžnou údržbu nebytových prostorů a drobné opravy související s jeho užíváním až do výše 5000,- 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do nebytových prostor za účelem provedení průběžné kontroly, případných oprav a údržby. Tuto návštěvu oznámí pronajímatel nájemci ústně nebo telefonicky alespoň 3 dny předem.
- 4.7. Nájemce je povinen umožnit přístup do nebytových prostor v případě nezbytné potřeby.
- 4.8. Nájemce se zavazuje majetek užívat v souladu s obecně právními předpisy, zejména s předpisy bezpečnosti práce a požární ochrany, hygieny, udržovat je ve stavu v jakém byly předány. Řídit se pokyny pronajímatele a jeho zaměstnanců.
- 4.9. Nájemce se zavazuje nepoškozovat pronajaté prostory, udržovat v nich pořádek a provádět v nich pravidelný úklid.
- 4.10. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo objektu způsobil.
- 4.11. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za škody na majetku nájemce vneseného do nebytových prostor.
- 4.12. Nájemce je povinen dbát na to, aby užíváním předmětu nájmu neobtěžoval nad míru obvyklou pronajímatele a dbát na to, aby jeho zaměstnanci, zákazníci a obchodní partneři, které s jeho souhlasem předmět nájmu navštěvují, neobtěžovali zaměstnance pronajímatele.
- 4.13. 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.
- 4.14. Nájemce musí po dobu nájmu udržovat volně přístupné uzavírací a vypouštěcí ventily a kohouty technologických zařízení objektu, která se nacházejí v pronajímaných prostorách.
- 4.15. Pronajímatel je povinen zajistit na své náklady nezbytné opravy přesahující běžnou údržbu, což znamená opravu konstrukčních částí budovy a technických zařízení tvořících podstatu budovy.
- 4.16. Pronajímatel je povinen zajistit dodávky elektrické energie vody, zajistit odvod použité vody, zajistit dodávky tepla, zajistit osvětlení společných prostor, zajistit přístup k sociálním zařízením a odpovídající poměrovou výši všech nákladů požadovat jako refundaci o nájemci dle bodu 6.1 a 6.3.

Článek 5

Doba nájmu

- 5.1. Nájem se sjednává na dobu určitou ode dne 15.3.2026 – 15.3.2034.
- 5.2. Nájem je možné písemně prodloužit formou dodatku ke smlouvě s tím, že celková maximální doba smluvního vztahu s tímž nájemcem nepřesáhne 8 let.
- 5.3. 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, úhrada za služby a způsob placení

- 6.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených v čl. 2.1. této smlouvy nájemné a úhradu za služby (přeúčtování nákladů) spojených s užíváním nebytových prostor.
- 6.2. Nájemné za předmět nájmu dle čl. 2.1. je dohodnuto smluvními stranami ve výši 8 491,17 Kč měsíčně. Nájemce se zavazuje sjednané nájemné hradit pronajímateli čtvrtletně ve výši 25 473,50 Kč vždy nejpozději do 10. dne posledního měsíce daného čtvrtletí na jeho účet číslo xxxxxxxxxxxxxxxx.

Nájemné:

název místnosti	podl. plocha (m ²)	sazba Kč za m ² /rok	Celkem Kč/rok
laboratoř	18,78	xxxxx	xxxxx
laboratoř	18,85	xxxxx	xxxxx
laboratoř	18,85	xxxxx	xxxxx
chladicí box	4,12	xxxxx	xxxxx
thermo box, agregát	11,54	xxxxx	xxxxx

- 6.3. Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu (úhrada za služby) jsou pronajímatelem vyúčtovány takto:
- a) Spotřeba elektrické energie
Podíl pronajaté plochy dle čl. 2 na celkové ploše budovy činí 3,14% (72,14 m² z celkových 2 296,89 m²). Spotřeba elektrické energie bude fakturována na základě vyúčtování od dodavatele elektrické energie ve výši 3,14% z celkové spotřeby elektrické energie, tj. v cenách účtovaných pronajímateli.
- b) Spotřeba vody včetně stočného
Podíl pronajaté plochy dle čl. 2 na celkové ploše budovy činí 3,14% (72,14 m² z celkových 2 296,89 m²). Spotřeba vody bude fakturována na základě vyúčtování od dodavatele vody ve výši 3,14% z celkové spotřeby vody včetně stočného, tj. v cenách účtovaných pronajímateli.
- c) Srážková voda
Podíl pronajaté plochy dle čl. 2 na celkové ploše budovy činí 3,14% (72,14 m² z celkových 2 296,89 m²). Srážková voda bude fakturována na základě vyúčtování od dodavatele vody ve výši 3,14% z celkové částky za srážkové vody, tj. v cenách účtovaných pronajímateli.
- d) Vytápění
Podíl pronajaté plochy dle čl. 2 na celkové ploše budovy činí 3,14% (72,14 m² z celkových 2 296,89 m²). Spotřeba tepla bude fakturována na základě vyúčtování od dodavatele tepla ve výši 3,14% z celkové částky za spotřebu tepla, tj. v cenách účtovaných pronajímateli.

Vyúčtování nákladů za služby spojené s pronájmem dle bodu 6.3. bude provedeno 1x čtvrtletně (tj. za I., II., III. a IV. čtvrtletí). Pronajímatel vystaví faktury se splatností do 14 dnů ode dne vystavení faktury.

- 6.4. V případě prodlení za platby nájemného dle bodu 6.2. a úhrady za služby dle bodu 6.3. bude nájemci pronajímatelem účtován úrok z prodlení dle platného Nařízení vlády.
- 6.5. V zájmu zajištění reálné hodnoty plateb se smluvní strany dohodly, že výše nájemného dle bodu 6.2. bude každoročně zvýšena s platností pro příslušný rok o průměrnou roční míru inflace k 31. prosinci předchozího roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Článek 7

Úpravy

- 7.1. 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 lhůtou 90 dnů od doručení písemné výpovědi nájemci, která počíná běžet 1. dne následujícího po doručení výpovědi.
- 7.2. 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

Skončení smlouvy

- 8.1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
- 8.2. Nájem může být ukončen dohodou, výpovědí nebo odstoupením pronajímatele od smlouvy, a to vždy v písemné formě.
Výpovědí může ukončit nájem
 - nájemce z důvodů uvedených v občanském zákoníku
 - pronajímatel z důvodu uvedených v občanském zákoníku nebo z důvodu jestliže potřebuje předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkonů v rámci svého předmětu činnosti.Výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Odstoupením od smlouvy může ukončit nájem pouze pronajímatel

- jestliže nájemce řádně a včas neplní své povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu nebo
- jestliže potřebuje předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci svého předmětu činnosti nebo hospodárnějšího využití předmětu nájmu při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.

Odstoupení od smlouvy je účinné dnem, kdy písemné oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy je doručeno nájemci, a tímto dnem končí nájemní vztah.

Článek 9

Závěrečná ustanovení

- 9.1. Závazkový vztah založený touto smlouvou, jakož i práva a povinnosti z ní plynoucí, rovněž tak vztahy neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a ostatními právními předpisy.
- 9.2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými zástupci smluvních stran.
- 9.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinností dnem uveřejnění v Registru smluv, uveřejnění zajistí pronajímatel. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, majících platnost originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení. Změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně a tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 9.4. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich svobodné vůle a nebyla sjednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
- 9.5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po uzavření smlouvy po jednom vyhotovení.

V Jihlavě dne 16.3.2026

V Českých Budějovicích dne 13.3.2026

.....
za pronajímatele
Ing. Martin Hyský
v zastoupení

.....
za nájemce
Doc. RNDr. Ladislav Burýšek, Ph.D.