

# 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

## **PHARMALLERGA CZ s.r.o.**

sídlem třída 5. května 126/134, 373 72 Lišov  
IČO 28070267  
DIČ CZ28070267  
zastoupený jednatelem Zbyňkem Drábem  
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:
  - místnost (plocha 34,92 m<sup>2</sup>)
  - místnost (plocha 15,61 m<sup>2</sup>)
  - garáž (plocha 47,47 m<sup>2</sup>)Celková pronajatá plocha činí 98 m<sup>2</sup>.

### **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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Nájemce nemůže provádět na pronajatých nebytových prostorách jakékoliv další změny, pokud k takové činnosti nebude mít písemný souhlas pronajímatele.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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.
- 4.7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do nebytových prostor za účelem provedení průběžné kontroly, případných oprav a údržby. Tuto návštěvu oznámí pronajímatel nájemci ústně nebo telefonicky alespoň 3 dny předem.
- 4.8. Nájemce je povinen umožnit přístup do nebytových prostor v případě nezbytné potřeby.
- 4.9. 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.
- 4.10. Nájemce se zavazuje nepoškozovat pronajaté prostory, udržovat v nich pořádek a provádět v nich pravidelný úklid.
- 4.11. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo objektu způsobil.
- 4.12. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za škody na majetku nájemce vneseného do nebytových prostor.
- 4.13. 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.
- 4.14. 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.
- 4.15. Nájemce musí po dobu nájmu udržovat volně přístupné uzavírací a vypouštěcí ventily a kohouty technologických zařízení objektu, která se nacházejí v pronajímaných prostorách.
- 4.16. Pronajímatel je povinen zajistit na své náklady nezbytné opravy přesahující běžnou údržbu, což znamená opravu konstrukčních částí budovy a technických zařízení tvořících podstatu budovy.
- 4.17. 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 1.7.2026 do 30. 6. 2034 (max 8 let).
- 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 xxxx,- Kč měsíčně. Nájemce se zavazuje sjednané nájemné hradit pronajímateli čtvrtletně ve výši xxxxx,- Kč vždy nejpozději do 10. dne posledního měsíce daného čtvrtletí na jeho účet číslo xxxxxxxxxxxx
- 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 4,3% (98 m<sup>2</sup> z celkových 2 296,89 m<sup>2</sup>). Spotřeba elektrické energie bude fakturována na základě vyúčtování od dodavatele elektrické energie ve výši 4,3% 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 4,3% (98 m<sup>2</sup> z celkových 2 296,89 m<sup>2</sup>). Spotřeba vody bude fakturována na základě vyúčtování od dodavatele vody ve výši 4,3% 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 4,3% (98 m<sup>2</sup> z celkových 2 296,89 m<sup>2</sup>). Srážková voda bude fakturována na základě vyúčtování od dodavatele vody ve výši 4,3% z celkové částky za srážkové vody, tj. v cenách účtovaných pronajímateli.
  - d) Vytápění  
Podíl pronajaté plochy dle čl. 2 na celkové ploše budovy činí 4,3% (98 m<sup>2</sup> z celkových 2 296,89 m<sup>2</sup>). Spotřeba tepla bude fakturována na základě vyúčtování od dodavatele tepla ve výši 4,3% 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 prodloužení za platby nájemného dle bodu 6.2. a úhrady za služby dle bodu 6.3. bude nájemci pronajímatelem účtován úrok z prodloužení 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.

Výpovědi 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 úkonů 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 se 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 30.6.2026

V Lišově dne 30.6.2026

.....  
za pronajímatele  
MVDr. Pavel Barták, Ph. D.

.....  
za nájemce  
Zbyněk Dráb