# 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 JIHLAVA

se sídlem: Rantířovská 93/20, 586 05 Jihlava

IČ 13691554

DIČ CZ13691554, neplátce DPH

Č. účtu 34234681/0710 vedený u České národní banky

zastoupený ředitelem MVDr. Pavlem Bartákem, Ph.D.

(jako pronajímatel)

a

Protean s.r.o.

se sídlem: Dobrá Vodu u Českých Budějovic, Pod Lesem 1300/9, PSČ 373 16

IČ 28089421

DIČ CZ28089421

Č. účtu vedený u

zastoupený jednatelem Doc. RNDr. Ladislavem Burýškem, Ph.D.

(jako nájemce)

se dohodly na této

**Smlouvě o nájmu nebytových prostor**

Článek 1

Úvodní ustanovení

#  Státní veterinární ústav Jihlava (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 objektu Dolní 2 v Českých Budějovicích. Nemovitost

#  je zapsána v 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. Výpis z LV jako příloha je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek 2

Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání dohodnuté nebytové prostory

 - dvě laboratoře umístěné v hlavní budově, č. dveří 309 a 321 (plocha 37,40 m2)

 - místnost v suterénu (plocha 11 m2)

 - místnost, č. dveří 304 (plocha 18,74 m2)

 - místnost, č. dveří 305 (plocha 11,64 m2)

 - místnost, č. dveří 306 – chodba (plocha 6,40 m2)

 - místnost, č. dveří 307 (plocha 18,65 m2)

 - místnost, č. dveří 322 (plocha 18,65 m2)

 Celková pronajatá plocha činí 122,48 m2

Článek 3

Účel nájmu

3.1. Nájemce je oprávněn shora uvedeného nebytové prostory užívat pro výkon 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. dne následujícího 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 nebytové prostory či jejich část k užívání

 či požívání 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 5 000 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 nesplnění 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, kteří 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. Promajímatel 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 a 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 po nájemci dle bodu 6.1. a 6.3.

Článek 5

Doba nájmu

5.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.1.2017 do 31.12.2019.

5.2. Nájem je možné písemně prodloužit formou dodatku ke smlouvě s tím, že celková

 maximální doba smluvního vztahu s týmž 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 této smlouvy nájemné a úhradu za služby (přeúčtování nákladů) spojených s užíváním

 nebytových prostor, stanovenou dohodou s ohledem na ceny v místě obvyklé.

6.2. Nájemné

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| číslo místnosti | Název místnosti | podlahová plocha (m2) | sazba Kč za m2 /rok | Celkem Kč/rok |
|   |   |   |   |   |
| 309,321 | laboratoře | 37,4 | xxxxx | xxxxx |
|   | místnost v suterénu | 11 | xxxxx | xxxxx |
| 304 | laboratoř | 18,74 | xxxxx | xxxxx |
| 305 | laboratoř | 11,63 | xxxxx | xxxxx |
| 306 | chodba | 6,4 | xxxxx | xxxxx |
| 307 | kancelář | 18,65 | xxxxx | xxxxx |
| 322 | kancelář | 18,65 | xxxxx | xxxxx |
|   | Celkem |  | **Celkem rok/Kč** | **84 057** |
|   |   |   | **Měsíčně Kč** | **xxxxx** |

Nájemné za předmět nájmu dle čl. 2 je dohodnuto smluvními stranami ve výši xxxxx 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 xxxxxxxxxx.

Platbu za I. Q 2017 uhradí nájemce nejpozději do 10.5.2017.

6.3. Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu (úhrada za služby) jsou pronajímatelem

 vyúčtovávány takto:

1. Spotřeba elektrické energie

Podíl pronajaté plochy dle čl. 2 na celkové ploše budovy činí 4,52% (103,83 m2 z celkových 2 296,89 m2). Spotřeba elektrické energie bude fakturována na základě vyúčtování od dodavatele elektrické energie ve výši 4,52% z celkové spotřeby elektrické energie, tj. v cenách účtovaných pronajímateli.

1. Spotřeba vody včetně stočného

Podíl pronajaté plochy dle čl. 2 na celkové ploše budovy činí 4,52% (103,83 m2 z celkových 2 296,89 m2). Spotřeba vody bude fakturována na základě vyúčtování od dodavatele vody ve výši 4,52% z celkové spotřeby vody včetně stočného, tj. v cenách účtovaných pronajímateli.

1. Srážková voda

Podíl pronajaté plochy dle čl. 2 na celkové ploše budovy činí 4,52% (103,83 m2 z celkových 2 296,89 m2). Srážková voda bude fakturována na základě vyúčtování od dodavatele vody ve výši 4,52% z celkové částky za srážkové vody, tj. v cenách účtovaných pronajímateli.

1. Vytápění

Podíl pronajaté plochy dle čl. 2 na celkové ploše budovy činí 4,52% (103,83 m2 z celkových 2 296,89 m2). Spotřeba tepla bude fakturována na základě vyúčtování od dodavatele tepla ve výši 4,52% 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 6.1. 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 písemně formě.

 Výpovědí může ukončit nájem

* nájemce z důvodů uvedených v § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
* pronajímatel z důvodu uvedených v § 2309 občanského zákoníku nebo z důvodu, jestliže potřebuje předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů 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. Tato smlouva nahrazuje dosavadní smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi

 smluvními stranami.

9.2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

9.3. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze vzestupně číslovanými

 písemnými dodatky podepsanými zástupci smluvních stran, jinak jsou neplatné.

9.4. Právní vztahy smluvních stran se řídí právními předpisy platnými na území České

 republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.

9.5. 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.

9.6. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží

 po uzavření smlouvy po jednom vyhotovení.

V Jihlavě dne: 18.4.2017 V Českých Budějovicích dne: 18.4.2017

………………………………………. ………………………………………….

MVDr. Pavel Barták, Ph.D. Doc. RNDr. Ladislav Burýšek, Ph.D.