

# SMLOUVA O NÁJMU

## **Státní veterinární ústav Jihlava**

sídlem Rantířovská 93/20, 586 05 Jihlava

IČ 13691554

není plátce DPH

zastoupený ředitelem MVDr. Ladislavem Zámkem

jako pronajímatel na straně jedné

a

## **AUTO – HOS spol. s r.o.**

sídlem Rantířovská 429/20A, 586 05 Jihlava

zastoupený jednatelem panem Romanem Hosem

jako nájemce na straně druhé

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

Smlouvu o nájmu

### **I.**

#### **Předmět nájmu**

1. Česká republika je vlastníkem a Státní veterinární ústav jako pronajímatel je příslušný hospodařit s objektem nacházejícím se na pozemku p.č. 295 a s částí pozemků p.č. 304 a p.č. 295 a s pozemkem č. 1473 zapsaném na listu vlastnictví č. 211 pro obec Jihlava a katastrální území Horní Kosov u Katastrální úřadu v Jihlavě.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu:
  - a) Budovu č. 290 o výměře 458 m<sup>2</sup>
  - b) Část pozemku p.č. 295 ocelkové výměře 66 m<sup>2</sup>
  - c) Část pozemku p.č.304 o celkové výměře 730 m<sup>2</sup>
  - d) Pozemek p.č. 1437 o celkové výměře 116 m<sup>2</sup>
3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v bodě 2) tohoto článku nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a nájemce jej přejímá do užívání.

### **II.**

#### **Účel nájmu**

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu ke své podnikatelské činnosti v rámci živnostenských oprávnění nájemce při dodržení všech platných předpisů vztahujících se k daným činnostem tak, aby nepoškodil žádným způsobem pronajímatele.

### **III.**

#### **Nájemné a cena služeb**

1. Nájemné za předmět nájmu dle čl. I. bodu 2 je dohodnuto smluvními stranami ve 159 098 Kč ročně.

Nájemné je splatné v pololetních splátkách ve výši 79 549 Kč vždy do konce prvního měsíce pololetí na účet pronajímatele, č.ú. xxxxxxxxxx.

2. V zájmu zajištění reálné hodnoty plateb se smluvní strany dohodly, že výše nájemného dle bodu 1 tohoto článku bude každoročně zvýšena s platností pro příslušný rok o průměrnou roční míru inflace k 31. prosinci předchozího roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

#### **IV.**

##### **Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou ode dne 1.8.2015 do dne 31.7.2020.
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 § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) a
- pronajímatel z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku nebo z důvodu, 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.

Výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet od prvního 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.

Hospodárnějším využitím předmětu nájmu po dobu nájmu pro účely této smlouvy vzhledem k ujednáním této smlouvy obsaženým v čl. III. bodě 3 není nabídka vyššího nájemného pronajímateli jiným subjektem než je nájemné placené nájemcem v době nabídky v souladu s čl. III. této smlouvy.

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

3. V případě splnění podmínek uvedených v § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. Se zavazuje pronajímatel po uplynutí doby nájmu dle této smlouvy nabídnout nájemci předmět nájmu do nájmu na další období.

#### **V.**

##### **Práva a povinnosti stran**

1. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy bude předmět nájmu užívat jen k dohodnutému účelu, takovým způsobem, aby nedošlo k jeho poškození nebo jiné újmě a zavazuje se, že svou činností bude provozovat tak, aby žádným způsobem nenarušoval činnost pronajímatele.

Nájemce se zavazuje provádět úklid předmětu nájmu, pravidelnou běžnou údržbu, opravy předmětu nájmu na své náklady a oznamovat bezodkladně pronajímateli potřebu jiných oprav.

K jejich provedení je nájemce povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení těchto oprav a údržby.

Nájemce je povinen jakékoliv změny týkající se předmětu nájmu okamžitě oznámit pronajímateli.

2. Nájemce se zavazuje na své náklady likvidovat odpady, které vyprodukuje a při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně platné předpisy, zejména předpisy o ochraně životního prostředí, o odpadech a hygienické, stavební, bezpečnostní a požární předpisy a v předmětu nájmu zajistí na vlastní náklady veškeré náležitosti vyplývající z těchto předpisů. Za porušení těchto povinností, případně tímto vzniklé škody, odpovídá nájemce v plném rozsahu.  
Nájemce je povinen strpět, aby pronajímatel za jeho účasti po předchozí dohodě vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování požární bezpečnosti a údržby objektu a řádného užívání předmětu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání nebo podnájmu jinému.
4. Nájemce není oprávněn provádět stavební nebo jiné úpravy v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Stavební úpravy a opravy provedené nájemcem se stávají trvalou součástí nemovitosti pronajímatele, který je po ukončení nájemního vztahu přejímá bez povinnosti úhrady nákladů vynaložených na jejich pořízení.
5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí svou činností na předmětu nájmu nebo na majetku pronajímatele a zavazuje se veškeré škody odstranit na své náklady neprodleně po jejich zjištění nebo je uhradit v plné výši, včetně pokut i jiných sankcí uložených státní orgány, a to i po ukončení nájmu.  
Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku nájemce nacházejícím se v předmětu nájmu.
6. O pojištění vneseného zboží, materiálu a jiných předmětů nájemce v předmětu nájmu rozhoduje nájemce, přičemž pojištění si hradí ze svého.
7. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání bude pořízen zápis podepsaný oběma stranami.
8. Pronajímatel se zavazuje umožnit instalaci reklamy nájemce, kterou pronajímatel předem odsouhlasí z hlediska druhu, formy, jejího provedení a jejího umístění.
9. Pronajímatel je povinen zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno a vyplývá z této smlouvy.

## **VI.**

### **Prohlášení stran**

Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem smlouvy řádně prohlédl a na základě tohoto konstatuje, že se předmět nájmu v době podepsání smlouvy nachází ve stavu umožňujícím naplnění účelu nájmu dle čl. II. smlouvy.

Pronajímatel prohlašuje, že si není vědom skutečností, které by svojí povahou bránily využití předmětu nájmu nájemcem ke sjednanému účelu.

**VII.**  
**Ostatní ujednání**

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.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinností dnem 1.8.2015 a 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.
3. 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 tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

Příloha: Plánek pronajatých nemovitostí a ploch

V Jihlavě dne 30.7.2015

V Jihlavě dne 30.7.2015

.....  
za pronajímatele  
**MVDr. Ladislav Zámek**

.....  
za nájemce  
**Roman Hos**

## Příloha č. 1

ke smlouvě o nájmu ze dne 30.7.2015

Výpočet výše nájmu:

	m <sup>2</sup>	cena za m <sup>2</sup>	celkem
<b>Budova č. 290</b>			
provozní prostory	436 m <sup>2</sup>	xxx Kč	xxx Kč
skladové prostory	22 m <sup>2</sup>	xxx Kč	xxx Kč
<b>Pozemek p.č. 295</b>			
nezpevněná plocha	66 m <sup>2</sup>	xxx Kč	xxx Kč
<b>Pozemek p.č. 304</b>			
nezpevněná plocha	164 m <sup>2</sup>	xxx Kč	xxx Kč
zastavená plocha	116 m <sup>2</sup>	xxx Kč	xxx Kč
manipulační plocha	450 m <sup>2</sup>	xxx Kč	xxx Kč
<b>Pozemek č. 1473</b>			
zastavená plocha	116 m <sup>2</sup>	xxx Kč	xxx Kč
<b>Celkem roční nájemné</b>			<b>159 098 Kč</b>