

Smlouva o nájmu nebytového prostoru

uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Agrochemický podnik Mstětice, a.s.

se sídlem Mstětice 32, 250 91 Zeleneč

IČO 46356151

zapsaná v OR u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 1873

zastoupená Ing. Zdeňkem Kratochvílem, ředitelem, na základě plné moci

bankovní spojení: /

jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

Obec Líbeznice

Se sídlem Mělnická 43, 250 65 Líbeznice

IČO 00240427

Zastoupená Mgr. Janem Havlíčkem, starostou obce

Bankovní spojení: 3220201/0100

jako „**nájemce**“ na straně druhé

uzavírají dnešního dne tuto

smlouvu o nájmu nebytového prostoru

(dále jen „**smlouva**“)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem s stavby bez č.p., postavené na pozemku parc. __327__, jak je zapsáno na LV č. 187 pro katastrální území Měšice u Prahy, obec Měšice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrálního pracoviště Praha-východ.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání část prostor ve shora specifikované stavbě, konkrétně prostor o výměře ca __115__ m² (dále jen jako „**předmět nájmu**“).
3. Nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se za jeho užívání hradit pronajímateli sjednané nájemné a další platby podle této smlouvy.
4. Nájemce bude předmět nájmu využívat jako **sklad**.
5. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat v nezbytném rozsahu též přístupové komunikace v areálu za účelem přístupu k předmětu nájmu, a to společně s vlastníkem a dalšími nájemci a uživateli areálu.
6. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před uzavřením této smlouvy pečlivě prohlédl, seznámil se s jeho stavem a považuje jej za plně způsobilý k užívání k ujednanému účelu.

III. Nájemné, náklady na služby spojené s nájmem a jistota

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu hradit pronajímateli měsíčně dohodnuté nájemné ve výši ___140/kč x 115m2tj 16.100___ Kč bez DPH.
2. Dále se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu – spotřebovanou elektřinu. Náklady na služby budou hrazeny formou paušální platby ve výši ___500___ Kč +DPH. Jiné služby než zde uvedené nejsou s nájmem poskytovány a nájemce si je jejich dodávky povinen případně zajistit na základě samostatné smlouvy s jednotlivými dodavateli.
3. Nájemné a platba za služby jsou splatné vždy k 5. dni měsíce, za který jsou hrazeny, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jiný účet, který pronajímatel nájemci písemně oznámí.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn s účinností nejdříve od 1. 1. 2027 vždy jedenkrát ročně jednostranně zvýšit nájemné a platbu za služby o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného oznámí pronajímatel nájemci do 30. 4. příslušného roku s tím, že účinnost zvýšení nájemného nastává vždy zpětně od 1. 1. daného kalendářního roku. Rozdíl mezi původním a nově stanoveným nájemným je nájemce povinen pronajímateli uhradit nejpozději spolu s nejbližším dalším nájemným.

Pro případ prodlení nájemce s plněním peněžitých závazků dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle zákonného úroku z prodlení také smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná dnem, ve kterém na její zaplacení vznikne pronajímateli právo. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

IV. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává a to od _01_. _03_. 2026 na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu kdykoli písemně vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí v takovém případě 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s výpovědní dobou 30 dní počínající běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi, jestliže
 - a. nájemce hrubě poruší některou svou povinnost vůči pronajímateli, zejména způsobí škodu na předmětu nájmu, bude předmět nájmu užívat způsobem vedoucím k jeho nadměrnému opotřebení nebo bude pronajímatele či třetí osoby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu opakovaně nadměrně obtěžovat (např. hlukem, prachem, zápachem apod.).
 - b. nájemce se ocitne v prodlení s úhradou jakékoli platby o více než 30 dní,
 - c. nájemce bude užívat předmět nájmu v rozporu se smlouvou (zejména k jinému než ujednanému účelu),
 - d. bude rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,

- e. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f. nájemce v předmětu nájmu provede jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce může nájem s výpovědní dobou 30 dní počínající běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi, jestliže:
- a. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce dlouhodobě (po dobu nejméně 30 dnů) nezpůsobilým ke smlouvenému účelu užívání a pronajímatel tento stav v přiměřené lhůtě (nejméně 15 dnů) po výzvě nájemce nenapraví,
 - b. pronajímatel opakovaně hrubě poruší svou povinnost vůči nájemci.
5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, uklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nevyklidí a nepředá-li nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu, je povinen po dobu, po kterou předmět nájmu neoprávněně užívá, hradit pronajímatel měsíčně částku odpovídající dvojnásobku sjednaného nájemného uvedeného v této smlouvě.
6. Nájemce dává podpisem této smlouvy pronajímateli výslovný souhlas a plnou moc k tomu, aby, pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu v den skončení nájmu, pronajímatel předmět nájmu převzal, bude-li uzamčen, aby porušil zámek a případně jiné obdobné překážky bránící přístupu do předmětu nájmu, provedl soupis věcí, které se zde nachází a předmět nájmu vyklidil. Náklady na vyklizení předmětu nájmu a uskladnění vystěhovaného majetku ponese nájemce a tyto je povinen zaplatit pronajímateli do 5 dnů od jejich vyúčtování, případně je pronajímatel k jejich úhradě čerpat složenou jistotu. Nepřevezme-li nájemce uskladněný majetek do 15 dnů poté, co k tomu byl pronajímatelem vyzván, vzniká pronajímateli právo uskladněný majetek po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat a z výtěžku uspokojit své případné pohledávky za nájemcem.

V. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv z této smlouvy, zejména přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání k ujednanému účelu a udržovat jej v tomto stavu po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen:
 - a. užívat předmět nájmu pouze k ujednanému účelu,
 - b. platit řádně a včas nájemné a veškeré další platby dle této smlouvy,
 - c. dodržovat veškeré platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy a při užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu neobtěžovat pronajímatele či třetí osoby nadměrnými imisemi (hlukem, zápachem, prachem apod.),
 - d. neprodleně oznámit pronajímateli veškeré havárie, závady a poruchy a učinit taková opatření, aby v maximální možné míře zabránil rozšíření havárie nebo zvýšení škod,
 - e. zajistit na vlastní náklad neprodlené odstranění veškerých škod a závad, které v důsledku jeho činnosti vzniknou na předmětu nájmu nebo na jiných movitých či nemovitých věcech ve vlastnictví pronajímatele,
 - f. provádět na svůj náklad běžnoudržbu a drobné opravy předmětu nájmu, přičemž pojmy drobné opravy a běžná údržba budou pro účely této smlouvy vykládány

v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., s tím, že odchýlně od ust. § 6 odst. 1 tohoto nařízení smluvní strany ujednávají limit pro roční součet nákladů na drobné opravy v částce 200 Kč / m²,

- g. neprodleně oznámit pronajímateli potřebu provedení oprav, které má dle právních předpisů nebo této smlouvy provést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení (zejména umožnit přístup do předmětu nájmu pronajímateli nebo jím pověřeným osobám, v případě potřeby vyklidit část předmětu nájmu, v níž má být oprava provedena apod.),
 - h. provádět řádně a včas pravidelné revize všech spotřebičů instalovaných v předmětu podnájmu a zabezpečit, aby veškeré jím užívané spotřebiče, zařízení a instalace byly v naprostém pořádku a v provozuschopném stavu dle platných předpisů.
3. Nájemce odpovídá za to, že veškeré povinnosti, jež jsou mu uloženy touto smlouvou, budou dodržovat i osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu (zejména jeho zaměstnanci).
 4. Smluvní strany se dohodly, že v neprovede-li nájemce bezodkladně veškeré opravy, ke kterým je na základě této smlouvy povinen, nebo neodstraní-li veškeré škody jím způsobené na předmětu nájmu nebo jiných movitých či nemovitých věcech ve vlastnictví pronajímatele, je pronajímatel oprávněn tyto opravy provést a škody odstranit na náklady nájemce, přičemž veškeré takové náklady se nájemce zavazuje pronajímateli v plné výši uhradit do 7 dnů od výzvy pronajímatele, případně je pronajímatel oprávněn k jejich úhradě čerpat složenou jistotu.
 5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni kdykoliv po předchozím oznámení vstupovat do prostor za účelem prohlídky předmětu nájmu, kontroly jeho stavu, provedení oprav, odstranění škod apod. V naléhavých případech (např. havárie) je pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího vyrozumění nájemce, je-li to třeba za účelem zabránění vzniku nebo zmírnění rozsahu škod.
 6. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn:
 - a. provádět jakékoli změny či stavební úpravy předmětu nájmu,
 - b. přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě (zejména formou podnájmu),
 - c. umožnit v předmětu nájmu umístění sídla či trvalého bydliště jakékoli fyzické nebo právnické osoby.
 7. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení §1765–1766, § 1949 až 1952, § 1971, § 1978 odst. 2, § 1995 odst. 2, § 2310, § 2314 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Smluvní strany rovněž vylučují aplikaci ustanovení § 1933 odst. 1 OZ s tím, že dle dohody stran bude-li nájemce dlužen z několika závazků k plnění stejného druhu, započte se plnění nejprve na závazek nejméně zajištěný a při stejné míře zajištění několika závazků se plnění započte nejprve na závazek nejdříve splatný.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
4. Právní vztahy vzniklé v souvislosti s touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, neboť byla sepsána nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro kteréhokoliv z nich a je jim plně srozumitelná ve všech svých ustanoveních. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Měsících dne __. __. 2026

Agrochemický podnik Mstětice a.s.

Ing. Zdeněk Kratochvíl, ředitel
pronajímatel

V _____ dne __. __. 2026

nájemce